

## AVIS n° 103

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Carrefour Market » d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai (**recours**)

Avis adopté le 05/11/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m <sup>2</sup> nets : arrivée de Carrefour Market sur 917 m <sup>2</sup> nets à la place de Troc (1.100 m <sup>2</sup> nets).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Bruxelles, 378, à Tournai
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se localise dans l'agglomération de Tournai et dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats courants (situation de sous offre). Il est repris dans un nodule de soutien d'agglomération au SRDC.
<u>Demandeur :</u>	Carrefour Market Groupe Mestdagh.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	13/10/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	16 novembre 2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Avis de l'Observatoire du commerce en première instance :</u>	Avis n°37, adopté le 4 juin 2020
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales.

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.20.103.AV ChT/cr
<u>Références CRIC :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2020-0016-MESTDAGH à Tournai

Revu son avis favorable du 4 juin 2020 émis sur le projet en première instance ;

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 et 42, §4 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis sur recours relative à la demande de permis intégré pour la modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 13 octobre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni en première instance, le 27 mai 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la ville de Tournai y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ; que, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire estime être suffisamment éclairé pour se prononcer dans le cadre du recours ; qu'une nouvelle audition n'a dès lors pas été organisée ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m<sup>2</sup> nets ; que le projet vise l'implantation de Carrefour Market en lieu et place de Troc ayant fermé ; que cette implantation s'effectue sur 917 m<sup>2</sup> nets ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Tournai ; que le SRDC émet les considérations suivantes pour cette agglomération :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
Dynamique globale élevée se marquant par des taux de vacance particulièrement faibles	Marché peu extensible
Forte attractivité largement supérieure aux frontières de l'agglomération marquée par un taux d'équipement relativement élevé	Proximité de l'agglomération lilloise
Image forte et caractère touristique marqué	Rôle du centre principal réduit aux fonctions touristiques et de proximité
	Principaux équipements commerciaux (Froyennes et Les Bastions) accessibles presque uniquement en voiture

Le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Tournai :

« Deux options sont possibles à Tournai : soit

- tenter de redonner un rôle central au nodule de centre-ville,
- soit laisser ce nodule dans un rôle d'attractivité touristique et laisser les Bastions se développer.  
Pas de nouveaux nodules de soutien nécessaire »

Considérant que le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai au Schéma Régional de Développement Commercial ; que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour les achats courants ;

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet se localise au sein d'un nodule commercial de soutien d'agglomération ; que ledit SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
<p>Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transports en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée)</p> <p>Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération</p>	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transports en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission des recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

**AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Revu son avis favorable du 4 juin 2020, émis sur l'objet de la demande, en première instance ;

Le projet reste identique, il prévoit le changement de nature de l'activité d'un ensemble commercial, avec une légère diminution de sa surface de vente due à une augmentation des surfaces de réserves, passant de 10.720 m<sup>2</sup> nets, soit une réduction nette totale de 183 m<sup>2</sup>. Le projet concerne le remplacement de l enseigne Troc, ayant fermé ses portes, par le supermarché Carrefour Market Group Mestdagh. Bien que des commerces soient déjà présents sur le site, il s'agit d'un nouvel ensemble commercial car il n'existe à ce jour pas de permis regroupant tous les commerces situés sur le site.

Le permis sollicité a été refusé en première instance sur la base du fait que l'autorité décisionnelle a estimé que le projet ne rencontre pas trois critères d'analyse (le critère relatif à la protection de l'environnement urbain, le critère relatif à la politique sociale et le critère relatif à la mobilité durable). Selon cette autorité, seul le critère relatif à la protection du consommateur est rencontré.

L'Observatoire du commerce a examiné avec attention les pièces qui lui ont été transmises dans le cadre du recours et, notamment, la décision ainsi que la motivation du recours. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable sur le projet. Il réitère l'avis favorable du 4 juin et ajoute que le projet est localisé dans un tissu urbain composé essentiellement de commerces, au sein d'un nodule existant dans lequel s'implante une autre enseigne dédiée à l'alimentation (Lidl).

En conclusion, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis favorable** qu'il avait émis lors de l'instruction de la demande en première instance sur la modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial à Tournai et qui est reproduit en annexe.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

## **Annexe : Avis du 4 juin 2020 relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Carrefour Market » d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai (OC.20.37.AV)**

### **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise l'implantation d'un commerce Carrefour Market sur 917 m<sup>2</sup> nets en lieu et place de l'enseigne Troc ayant fermé ses portes au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m<sup>2</sup> nets.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du SRDC et qu'il s'inscrit adéquatement dans les projets locaux de développement de Tournai.

L'Observatoire du commerce regrette néanmoins la politique sociale menée par Carrefour Market conduisant à une disproportion entre le nombre d'emplois à temps partiel et à temps plein.

Toutefois, l'Observatoire du commerce est, au vu de l'ensemble des éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

### **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

#### **2.1. La protection du consommateur**

##### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

Le projet vise l'implantation d'un commerce Carrefour Market sur 917 m<sup>2</sup> nets en lieu et place de l'enseigne Troc ayant fermé ses portes au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m<sup>2</sup> nets.

L'Observatoire du commerce estime que le projet a peu d'impact en termes de mixité commerciale à l'échelle de la commune de Tournai. Il permettra d'améliorer quelque peu la mixité commerciale de l'ensemble commercial et du nodule commercial dans lequel il s'implante.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

##### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Tournai est en situation de sous offre pour les achats courants. L'Observatoire du commerce estime que le projet vient renforcer l'offre actuelle en achats alimentaires à Tournai.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Le projet s'implante dans un ensemble commercial programmé comme tel et ne vient pas créer une nouvelle polarité commerciale. Ce complexe commercial est connu et reconnu de l'ensemble des clients de sa zone de chalandise.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Tournai. Ce sous-critère est donc rencontré.

### **2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

Le projet se localise au sein d'un nodule commercial alimentaire reconnu par le SRDC. Par ailleurs, le projet se localise au sein d'une zone d'activité économique mixte d'après le schéma de développement communal de Tournai. Il respecte donc les orientations locales telles que souhaitées par les autorités communales.

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet vienne combler une cellule vide.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'a pas d'objection particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. Le projet respecte ce dernier.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier et de l'audition du représentant du demandeur que la proportion d'emplois à temps partiel chez Carrefour Market est disproportionnée. Ainsi, le magasin emploiera 10 personnes à temps partiel et 5 à temps plein.

L'Observatoire du commerce considère que le taux d'emplois à temps partiel est trop important.

Ce sous-critère n'est pas rencontré.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières concernant ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet étant situé à proximité d'activités économiques, d'activités commerciales et de zones résidentielles, ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat présentes aux alentours du site.

Le site est accessible à pied et à vélo en raison des trottoirs et pistes cyclables présents le long de la Chaussée de Bruxelles. Divers passages pour piétons sont présents en bordure du rond-point situé à l'est et desservant l'entrée du site. De plus, l'ensemble commercial est adjacent à une zone d'habitat, ce qui favorise donc bien l'accès piéton local au site.

Le site est accessible en bus depuis l'arrêt « Tournai Red Star » situé à 100 mètres du projet et desservi par la ligne 8, 12 fois par jour dans chaque sens de circulation. La localisation du projet lui permet donc d'être accessible via les modes de transports doux et les transports en commun.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

#### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le site du projet est très facilement accessible en voiture. Il est situé à proximité immédiate d'un accès à l'autoroute E42 et du centre-ville de Tournai. L'accès au site du projet est particulièrement sécurisé via un rond-point et le parking est suffisamment dimensionné pour éviter tout report en voirie.

Au final, le projet rencontre ce sous-critère.

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Il estime cependant que le critère relatif à la politique sociale n'est pas rencontré et invite Carrefour Market à repenser son modèle social.

### **4. CONCLUSION**

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial à Tournai.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce