

AVIS n° 60

Demande de permis intégré pour un projet mixte comprenant une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 29/05/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Equilis GST SPRL
- *Autorité compétente :* Collège communal de Tournai

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 15/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 22/05/2024
- *Audition :* 22/05/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 29/05/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue de la Tête d'Or, 22 7500 Tournai (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Centre historique
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Tournai
Bassin : Tournai pour les achats courants (sous offre)
Nodule : Tournai-Centre (centre principal d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Démolition d'un bâtiment et construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant un supermarché, des logements (144 unités réparties en 8 immeubles) et un parking au sous-sol. L'offre alimentaire à cet endroit existe depuis 1962.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.60.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TOL081/2024-0033
- *Réf. SPW Territoire :* 2367679 & F0313/57081/PIC/2024.1/PIUR
- *Réf. SPW Environnement :* 10014902/PWA.gto
- *Réf. Commune :* Bur.5 – PIC/2024/1 - DG

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un projet mixte comprenant une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'offre alimentaire est en place sur les lieux depuis 1962. Dans les faits, la surface actuelle n'est pas exploitée dans son intégralité ce qui implique une diminution de SCN dans le cadre du projet. Ainsi, la demande n'altère pas la diversité de l'offre commerciale en place à Tournai. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Tournai lequel présente une situation de sous offre pour les achats courants. Il est localisé dans l'agglomération tournaisienne et dans le centre principal de celle-ci ; il est effectivement placé au cœur de la commune. Enfin, le dossier indique que la zone de chalandise (accessibilité voiture 0-5 minutes) représente 17.000 habitants.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'insère dans le cœur de Tournai, dans un tissu résidentiel et multifonctionnel (activités économiques, services, hôtel de ville, etc.). De plus, la fonction commerciale est présente sur les lieux depuis 1962. Enfin, le projet comprend lui-même une pluralité de fonctions puisqu'il s'agit de restructurer un espace en maintenant un supermarché tout en y adjoignant des logements.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet est situé en zone d'habitat, dans l'agglomération tournaisienne et en plein centre de la commune. Logiquement, les quartiers statistiques concernés en « urbain dense ». Enfin, le projet induit la restructuration d'un îlot vers un ensemble bâti cohérent.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'Observatoire s'étonne des données relatives à l'emploi dans la mesure où, ainsi que cela a été révélé en audition, l'enseigne destinée à occuper la surface commerciale n'est pas encore connue avec certitude. Il estime dès lors ne pas disposer d'informations fiables en vue de se prononcer en connaissance de cause sur ce sous-critère.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

La remarque formulée ci-dessus (point 2.1.3.a) est applicable à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le vade-mecum indique que les objectifs visés par ce sous-critère sont de :

- « favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »¹.

Le projet étant situé en plein cœur de Tournai et dans un tissu résidentiel (quartier urbain dense), il est accessible en mode doux (marche, bus, vélo) et favorise ce mode de déplacement. Il répond manifestement, selon l'Observatoire du commerce, aux objectifs visés par ce sous-critère.

¹ SPW Économie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet a lieu dans un environnement bâti disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité (N7). Il disposera d'un parking de 37 places pour le commerce. Enfin, le site est desservi par le bus.

L'Observatoire conclut que le commerce n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité.

2.2. Évaluation globale

Le projet est localisé en plein cœur de la commune de Tournai. Il permet le maintien d'un supermarché dans un environnement urbain dense multifonctionnel et de restructurer un îlot alliant commerce-habitat. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré même s'il est impossible de se prononcer sur le critère de politique sociale, l'enseigne n'étant pas connue. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un projet mixte comprenant une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce