

AVIS n° 62

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un nouveau commerce 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 :* Colim SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *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 :* Chaussée de Tournai, 1 7520 Tournai (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone de services publics et équipements communautaires et
zone d'espaces verts
- *Situation au SDC :* Équipement accessible au public et espace vert
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Tournai
Bassin : Tournai pour les achats courants (sous offre)
Nodule : selon Logic, nodule de Tournai-Chaussée de Tournai
(nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd), selon le
SRDC, nodule de Froyennes (nodule de soutien
d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un magasin Colruyt, d'un centre de formation Colruyt Academy et d'une plaine de recharge pour véhicules électriques.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.62.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TOL081/2023-0132
- *Réf. SPW Territoire :* 2352923 & F0313/57081/PIC/2023.2/PIUR
- *Réf. Commune :* Bur.5 – PIC/2023/4-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 **défavorable** pour l'implantation d'un nouveau commerce 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

Le projet n'induit pas l'arrivée d'un nouveau prestataire de service puisque Colruyt exploite plusieurs établissements à Tournai (deux Colruyt, deux Spar – indépendants, un Bioplanet). Il n'y aura pas non plus de diversification de l'offre dans le mix commercial de Tournai.

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

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

L'Observatoire du commerce souligne, sur la base des éléments figurant dans le dossier, que tous les acteurs de la grande distribution alimentaire sont représentés à Tournai. Il y a plusieurs supermarchés situés dans l'hypercentre ou en bordure de celui-ci alors que l'implantation projetée a lieu en périphérie. L'Observatoire estime que l'implantation d'un nouveau magasin Colruyt fragilisera les commerces alimentaires plus centraux (en ce compris le Colruyt existant) et ce au détriment de la population urbaine. Il conclut donc que ce sous-critère n'est pas 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 en amont d'un nœud autoroutier formant une barrière physique avec le noyau urbain de Tournai. L'Observatoire regrette cette localisation d'autant plus que le projet intègre une

Colruyt Academy dont la place est plus adéquate dans un centre urbain. Il déplore le découplage entre activités commerciales et/ou économiques et les lieux de vie, ce qui l'amène à conclure que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de spécificités qui justifient le développement d'un projet en dérogation au plan de secteur celui-ci étant situé en zone de services et d'équipements communautaires ainsi qu'en zone d'espace vert cette dernière étant de surcroît non destinée à l'urbanisation. Le projet est également contraire aux objectifs de développement territorial du schéma de développement communal.

L'Observatoire du commerce souligne également le caractère excentré du projet ainsi que la minéralisation excessive qu'il induit.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'Observatoire constate que de nombreux emplois seront créés que ce soit pour le supermarché ou pour l'académie. Il estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire constate que Colruyt prévoit essentiellement des emplois à temps plein dans le cadre de ses projets et, en l'espèce, 34 sur 39 ce qui est très peu fréquent dans la grande distribution. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est localisé en périphérie le long d'une nationale (N50) et à proximité immédiate d'un nœud autoroutier. Il constate également que le nouveau supermarché est prévu à un endroit de la zone de chalandise qui n'est pas densément peuplée (cf. carte page 34 du volet commercial de la demande). Il ressort enfin de l'audition que la fréquence de passage des bus est faible. L'Observatoire du commerce est convaincu au vu de ces éléments que les clients se rendront dans le supermarché essentiellement en voiture.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort de l'audition que l'endroit est accidentogène. De plus, le dossier administratif, volet commercial de la demande (p. 94), indique que les flux supplémentaires engendrés par le projet seront absorbables grâce à l'aménagement d'un giratoire avec une contribution de Colruyt et d'Ipalle. Selon l'Observatoire du commerce la réalisation du giratoire (en partie financée par le public) ne constitue pas une solution suffisante pour résoudre les problèmes de sécurité routière à l'endroit concerné.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire estime que le dossier qui lui a été présenté est sérieux ; il apprécie en particulier la politique de l'emploi. Néanmoins, il estime que la localisation choisie n'est pas adéquate (projet excentré, captage des chalands motorisés, non-conformité aux documents de planification territoriale, minéralisation excessive du bien, problème de sécurité routière, etc.). L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un nouveau commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce