

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.60

JH/CRi

Le 30 mars 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un magasin « Trafic » à Thuin

Projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette comprise entre 400 m² et 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la construction et l'exploitation d'un commerce de type « Trafic », de 6 logements et d'un petit espace de bureau/service (76 m² le long de la rue de Marchienne (N579) sur le territoire communal de Thuin. Cette enseigne propose une offre variée qui va de la décoration jusqu'aux jouets en passant par le linge de maison, la vaisselle ou encore la papeterie-librairie.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ Un permis d'implantation commerciale pour la création d'un commerce de vente au détail « Trafic » d'une surface commerciale nette de 1.620 m² ;
- ✓ Un permis d'urbanisme pour la construction de nouveaux volumes bâtis, la création de logements et la modification du relief du sol.

Le projet implique également des travaux de modification de la voirie régionale afin d'y réaménager les pistes cyclables et abords et y intégrer une bande de tourne-à-gauche.

Localisation : Rue de Marchienne (sans numéro) à 6534 Thuin (Gozée), Province du Hainaut.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat (7.000 m²) et zone de parc (3.000 m²).

Situation au SRDC : Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, Thuin se situe dans le bassin de consommation de Charleroi qui englobe 31 communes. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants légers. D'après Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Gozée spécialisé en équipement semi-courant lourd.

Demandeur : sprl FRAMAX.

Co-demandeur : SPW-DGO1.

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	2 mars 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	1 ^{er} avril 2016
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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 1er du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 relative à une demande de permis intégré pour une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un commerce de détail à Thuin transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et par le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 mars 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 30 mars 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un magasin Trafic (1.620 m² net), de 6 logements (571 m²) et d'un petit espace de bureau (76 m²) ;

Considérant que le projet se localise à Gozée (commune de Thuin) ; que Thuin se situe dans le bassin de consommation de Charleroi qui englobe 31 communes pour les achats courants légers au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin Trafic visé par le projet. Il apprécie notamment la mixité du projet intégrant la fonction de logement à la fonction commerciale.

En vertu de l'article 8, §1^{er}, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, deux membres sont défavorables quant à l'opportunité du projet estimant que l'implantation commerciale ne s'insère pas adéquatement dans la dynamique de développement des entités de Thuin et de Gozée. Le projet a tendance à favoriser un étalement de l'offre commerciale plutôt que de se localiser dans une polarité commerciale déjà existante.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet consiste à l'implantation d'un magasin spécialisé en équipement semi-courant léger dans un nodule commercial très largement dominé par des équipements semi-courants lourds (87%). L'arrivée d'un Trafic dans ce contexte contribuera à apporter un peu plus de mixité commerciale. Le positionnement du nodule commercial ne devrait toutefois pas être trop déséquilibré puisque l'offre commerciale du projet ne représente que 7,9% de l'offre commerciale de vente nette du nodule.

Par ailleurs, l'Observatoire constate que le projet est en cohérence avec l'avis du Collège communal de Thuin en date du 10 novembre 2015 au niveau de la mixité commerciale.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement les communes de Montigny-le-Tilleul et de Thuin et s'implante dans une zone relativement dense si bien que plus de 7.000 personnes habitent à moins de 2 kilomètres du projet. Par ailleurs, l'offre commerciale actuelle pour ces habitants du bassin de Charleroi ne comporte pas les produits proposés par l'enseigne Trafic. Le projet devrait donc permettre à la population locale de bénéficier d'un minimum d'approvisionnement de proximité en produits de consommation légers.

Le projet ne devrait dès lors pas entraîner de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire estime donc que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le Plan communal de mobilité prévoit spécifiquement que la Chaussée de Marchienne soit une zone de services et de commerces.

En plus du volet strictement commercial de l'implantation du Trafic, le projet intègre la construction de 6 appartements ainsi qu'un petit espace de bureau à côté de ces derniers. La configuration du projet met clairement en évidence les appartements depuis la rue, la surface commerciale étant quant à elle moins visible qu'à l'accoutumée puisque située derrière les logements et en léger contre-bas par rapport à la Chaussée de Marchienne.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré

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

L'Observatoire estime que le projet s'insère dans un environnement urbain déjà fortement dédié au commerce. En amont du site (direction Charleroi), un centre commercial regroupant 7 cellules est présent et situé à 500 mètres du projet. En aval (direction Gozée) à 1,5 kilomètres, on retrouve d'autres commerces de détail.

Au vu de cette situation, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet ne concerne pas une relocalisation d'une activité commerciale existante. De ce fait, le solde en termes d'emploi est positif. Le futur commerce permettra l'embauche 4 personnes à temps plein ainsi que de 8 temps partiels. Des embauches supplémentaires pourraient avoir lieu en fonction du chiffre d'affaires.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, l'Observatoire constate que l'emploi devrait être pérenne. Par ailleurs, il apprécie que la commission paritaire retenue pour les employés soit la commission 311 – Grande distribution.

Enfin, l'audition des représentants du demandeur a permis de confirmer que les entreprises locales seraient privilégiées dans la mesure du possible pour la phase dédiée aux travaux de construction du commerce, des logements et du parking.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Au vu de la localisation du projet et bien que le site soit accessible par les modes doux et les transports en commun, l'Observatoire constate que la grande majorité des chalands se déplaceront vers cette nouvelle construction commerciale en voiture. L'Observatoire conclut donc que la mobilité engendrée par ce projet ne peut pas être qualifiée de « durable ».

L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, le projet prévoit un parking suffisamment dimensionné pour accueillir les clients. Pour des questions de sécurité sur la Chaussée de Marchienne, il nécessite la mise en place d'une bande de tourne-à-gauche quand on vient de Gozée. Il est également prévu des aménagements cyclables et des trottoirs le long de la parcelle du projet qui seront connectés avec les trottoirs et pistes cyclables de part et d'autres du site. L'ensemble de ces aménagements est pris en charge par le demandeur sans aucune charge supplémentaire pour la collectivité.

L'Observatoire estime donc que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « *Protection du consommateur* », « *Protection de l'environnement urbain* » et « *Politique sociale* » sont favorables.


Le critère « *Contribution à une mobilité durable* » est davantage mitigé. L'Observatoire estime que le sous-critère de délivrance « *Accessibilité sans charge spécifique* » est rencontré dès lors que le demandeur prend à son compte les différents aménagements supplémentaires nécessaires pour le montage de son dossier. Par contre, l'Observatoire estime que le sous-critère de délivrance « *Mobilité durable* » n'est pas rencontré dans la mesure où le projet est une nouvelle construction se localisant à un endroit où la grande majorité des chalands devront utiliser leur voiture pour s'y rendre.

Note de minorité :

Deux membres estiment que le sous-critère de délivrance « *Insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain* » n'est pas rencontré. En effet, ils estiment que l'implantation commerciale ne s'insère pas adéquatement dans la dynamique de développement des entités de Thuin et de Gozée. Le projet a tendance à favoriser un étalement de l'offre commerciale plutôt que de se localiser dans une polarité commerciale déjà existante.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la construction nouvelle de l'établissement de commerce « Trafic » à Gozée (Thuin).



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce