

AVIS n° 161

Demande de permis intégré pour la modification partielle de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une superficie totale nette supérieure à 2.500 m² à Thuin

Avis adopté le 20 octobre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	La modification partielle de la nature commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN de 3.849 m ² à Gozée (Thuin).
<u>Localisation :</u>	Rue de Marchienne, 174-184, 6534 Gozée (Thuin).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Charleroi pour les trois courants d'achats. Les achats courants sont en situation de suroffre, les achats semi-courants légers sont en situation de sous-offre et les achats semi-courants lourds en situation de sous-offre également. Selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial de Gozée lequel est répertorié comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd.
<u>Demandeur :</u>	Framax SRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	24/09/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.161.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/THNo78/2021-0145
<u>Réf. SPW territoire :</u>	2170323&F0412/56078/PIC/2021/2

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la modification partielle de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une superficie totale nette supérieure à 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 24 septembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 13 octobre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été organisée le même jour à laquelle l'auteur de projet a participé ; que la commune s'y est excusée ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet ne se situe pas dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Charleroi pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation de suroffre, les achats semi-courants légers sont en situation de sous-offre et les achats semi-courants lourds en situation de sous-offre également ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial de Gozée lequel est répertorié comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger » Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 Direction des implantations commerciales et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande concerne un permis intégré pour la modification partielle de la nature commerciale d'un ensemble commercial d'une surface nette commerciale de 3.849 m² à Gozée. Il s'agit du remplacement d'une enseigne d'équipement de la maison par l'enseigne Action. Trafic, Aldi et Renmans sont présents sur le site et ne sont pas concernés par l'objet de la demande. L'enseigne à remplacer (spécialisée en semi-courant lourd) n'a jamais été exploitée. La cellule exploitée principalement par l'enseigne Fitness Nature Fit et accessoirement par Loca Événement Singulier (966 m² bruts) sera démolie et remplacée par un parking arboré de 25 emplacements. Le projet est complété par un volet résidentiel de 8 appartements et un espace de bureaux autorisés et construits.

L'Observatoire du commerce se réjouit de constater qu'il s'agit d'un projet présentant une grande mixité de fonctions. Cependant le projet s'implante dans un nodule commercial spécialisé en équipement semi-courant lourd. Or le schéma régional de développement commercial recommande pour ce type de nodule « *d'éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger* », cependant l'Observatoire estime qu'au vu des chiffres fournis dans le dossier administratif, l'arrivée d'Action ne perturbera pas la spécialisation du nodule étant donné la forte dominance d'équipement semi-courant lourd. Par ailleurs, l'Observatoire estime qu'au vu des produits offerts par l'enseigne Action à savoir des produits relatifs à l'équipement de la maison, le projet est admissible à l'endroit considéré, ce qui n'aurait pas été le cas s'il s'agissait d'enseignes spécialisées en équipement de la personne lesquelles offrent une plus grande dynamique dans les centres urbains et ne doivent donc pas se trouver en périphérie.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Un membre est au contraire défavorable à l'opportunité générale du projet, dans la mesure où le projet s'implante dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd pour lequel le schéma régional de développement commercial recommande d'éviter le développement d'équipement semi-courant léger ; il estime que ce non-respect, à lui seul, doit générer un avis défavorable sur le 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 est localisé dans le nodule de Gozée, répertorié comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Selon le dossier de demande, la répartition des courants d'achats dans ce nodule se fait de la manière suivante : équipement courant : 850 m², équipement semi-courant léger : 1.930 m², équipement semi-courant lourd : 16.410 m², autres : 1.590 m². L'équipement commercial de

la commune n'est pas très équilibré dans la mesure où c'est aussi l'équipement semi-courant lourd qui domine les courants d'achats par une représentation de 69%.

Les recommandations du schéma régional de développement commercial pour ce type de nodule sont notamment de « *conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »* ». L'auteur de projet estime cependant que cette spécialisation en achat semi-courant lourd ne sera pas mise en péril par le projet étant donné l'hyperdomination de ce courant d'achat au sein du nodule. En effet, l'arrivée d'Action ferait augmenter au sein du nodule la part destinée aux achats semi-courants légers de 9,3% à 13,1% et ferait à contrario diminuer la part d'achat semi-courant lourd de 79% à 75,2%. Contrairement aux caractéristiques de ce type de nodule définies par le schéma régional de développement commercial, l'accessibilité en transport en commun est bonne, avec deux arrêts de bus à proximité du projet, ce qui est favorable au développement de commerces d'équipements semi-courants légers. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le type de produit proposé est relatif à l'équipement de la maison et non à l'équipement de la personne ; qu'il estime que ce type de produit est plus acceptable en périphérie à l'inverse des produits relatifs à l'équipement de la personne qui doivent trouver leur place au centre-ville.

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

Note de minorité :

Un membre considère au contraire que ce sous-critère n'est pas rencontré, dans la mesure où le projet s'implante dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd pour lequel le schéma régional de développement commercial recommande d'éviter le développement d'équipement semi-courant léger.

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

L'Atlas du commerce répertorie 3 nodules commerciaux à Thuin que sont : le centre-ville, Gozée, Vésale (à cheval sur les communes de Thuin et de Montigny-le-Tilleul). Les pôles commerciaux extérieurs à Thuin se modernisent (Anderlues, Erquelinnes, Walcourt, Beaumont ...) ce qui incite le consommateur thudinien à faire de longue distance pour trouver une offre commerciale plus complète. Le projet permet de moderniser le site, d'offrir une gamme plus étendue de produits de proximité complémentaires à ceux proposés par l'enseigne Trafic présente dans le même nodule et qui répond à des besoins de la population locale dont une part importante bénéficie d'un revenu moyen peu élevé.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Il ressort du Vade-Mecum relatif au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales que : « *L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes* ». Le projet s'implante au cœur d'un nodule commercial et à proximité de services et de logements. Il remplace une enseigne

qui n'a jamais été exploitée, sans réaliser une nouvelle construction ; il ne saurait dès lors remettre en cause l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines. La première phase du projet prévoit la réalisation de 8 appartements. Ces fonctions complémentaires s'articulent harmonieusement.

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

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 restructure l'ensemble commercial en supprimant un bâtiment vétuste. En cela il rencontre le schéma régional de développement commercial par rapport à ce type de nodule lequel recommande de : « Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes ».

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande que le projet vise l'emploi de 20 personnes à temps plein et de 26 à temps partiel, en ce qui concerne les 4 enseignes de commerce de détail (Aldi, Renmans, Trafic et l'enseigne « A »). Sur ces 46 emplois, 6 seront créés par Action qui devrait occuper 13 personnes dont 4 emplois à temps plein et 9 à temps partiel (2x32h, 3x28h, 2x25h et 2x20h).

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier de demande que ces nouveaux emplois seront tous exercés sous l'égide des commissions paritaires spécifiques à chacun des commerces et dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois durables et de qualité. L'entreprise Action est très soucieuse des formations internes et d'offrir des possibilités de développement personnel à ses employés. Elle a développé « l'Académie Action » de manière à accompagner ses salariés en leur offrant la possibilité de profiter de formation dans divers domaines et pour différents objectifs : sécurité au travail, savoir-être, encadrement d'équipe ... De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe dans un environnement rural dont l'urbanisation est caractérisée par une mixité fonctionnelle, ce qui encourage la mobilité alternative à la voiture. Mais des aménagements en faveur des modes doux sont en cours de réalisation. Selon Logic, il y a 4 arrêts à proximité desservis par 6 lignes de bus

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est facilement accessible en voiture. Le site offre 236 emplacements de parking. Lors de la mise en œuvre des permis intégrés délivrés en 2016 et 2020, le demandeur a mis en place une bande de tourne-à-gauche. Par ailleurs des aménagements en faveur des modes doux sont en cours de réalisation.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre estime au contraire que l'ensemble des critères ne sont pas rencontrés. En effet le critère relatif à la protection du consommateur n'est pas rencontré selon lui (plus particulièrement le sous-critère relatif à « favoriser la mixité commerciale » dans la mesure où le projet s'implante dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd pour lequel le schéma régional de développement commercial recommande d'éviter le développement d'équipement semi-courant léger. Ce membre estime que ce non-respect doit à lui seul entraîner un avis défavorable sur le projet.

4. CONCLUSION

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** sur la demande de permis intégré pour la modification partielle de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une superficie totale nette supérieure à 2.500 m² à Thuin.

Note de minorité :

Un membre est au contraire défavorable à l'opportunité générale du projet, dans la mesure où le projet s'implante dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd pour lequel le schéma régional de développement commercial recommande d'éviter le développement d'équipement semi-courant léger ; il estime que ce non-respect, à lui seul, doit générer un avis défavorable sur le projet.



Président de l'Observatoire du commerce
Jean Jungling,