

## AVIS n° 56

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'une cellule commerciale pour une surface totale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Thuin

Avis adopté le 13 avril 2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'un supermarché Colruyt, d'une maison et d'un car-wash et la reconstruction d'un magasin Colruyt ainsi que la construction de 14 logements. Le bâtiment à démolir (939 m <sup>2</sup> de surface commerciale) a été construit en 1993 pour une autre enseigne, Colruyt Group a repris le magasin en 2003. Une extension a été sollicitée en 2014, le permis socio-économique (pour une surface nette de 1.400 m <sup>2</sup> ) a été délivré par la ville mais le permis d'urbanisme a été refusé (parcelle couverte par un permis d'urbanisation).
<u>Localisation :</u>	Drève des Alliés, 92-108, 6530 Thuin (Province de Hainaut).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et légèrement en zone agricole.
<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. Le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	Colim

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	18/03/2021
<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.21.56.AV ChT/cri
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/THN078/2021-0035
<u>Réf. SPW territoire :</u>	2143632&/F0412/56078/PIC/2020/1

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 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 l'extension d'une cellule commerciale pour une surface totale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 18 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants de la société demanderesse et des représentants de la commune s'est tenue le même jour ;

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 ; que le projet est localisé hors nodule commercial ;

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**

Le projet vise la démolition du magasin Colruyt actuel pour reconstruire une surface commerciale nette plus importante à savoir 1.515 m<sup>2</sup> (au lieu des 939 m<sup>2</sup> actuels). Le projet global vise également la démolition d'une maison vétuste et d'un car-wash et la construction de 14 appartements. Le projet permettra à l'enseigne Colruyt de se moderniser et d'élagir la gamme de produits proposée. L'implantation projetée est relativement proche du centre de Thuin et offre un accès aux modes doux de bonne qualité. Il existe seulement trois supermarchés à Thuin, le projet permettra donc de compléter avantageusement l'offre alimentaire de proximité.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à 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**

La présente demande vise la démolition et reconstruction avec agrandissement du supermarché Colruyt de Thuin. Ce bâtiment a été repris par Colruyt en 1993 et n'est pas adapté à ses normes.

Colruyt Group exploite à Thuin un des plus petits supermarchés sous la bannière de son groupe (939 m<sup>2</sup> net). Il existe trois supermarchés complémentaires à Thuin que sont Colruyt (discount traditionnel), Lidl (smart discount), et Proxy Delhaize (supermarché de proximité ouvert le dimanche) situé à Lobbes. La superficie dont bénéficie actuellement Colruyt ne lui permet pas d'offrir l'ensemble de son assortiment et l'agrandissement projeté lui permettra de diversifier l'offre et de proposer tous les pans de son assortiment, au bénéfice d'une mixité commerciale qui sera améliorée.

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

#### **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 (avec Intermarché et Jardiland), Vésale (à cheval sur les communes de Thuin et de Montigny-le-Tilleul). Colruyt s'implante en dehors de tout nodule, mais dans le prolongement du centre de Thuin dont la morphologie particulière ne rend pas possible la création d'un supermarché. Les pôles commerciaux extérieurs à Thuin se modernisent (Anderlues, Erquelinnes, Walcourt, Beaumont ...) ce qui incite le consommateur thudinien à quitter sa commune pour trouver une offre commerciale plus complète en matière alimentaire. Le projet permet de moderniser le site, d'offrir une gamme plus étendue de produits de type alimentaire et de proximité.

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**

Le projet s'implante le long de la N 59 qui relie Thuin au sud de la métropole de Charleroi. Il s'agit de la chaussée principale de l'entité. Le projet présente une mixité fonctionnelle (14 logements et une surface commerciale). Il participe donc à l'équilibrage des fonctions. Par ailleurs, le centre de Thuin présente un relief particulièrement accidenté, ce qui ne permet pas la création de commerce de la superficie sollicitée. Le projet prévoit également une végétation importante de manière à l'intégrer au site, cette végétation comprend notamment un écran végétal du côté du voisin de droite.

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 n'augmente que légèrement l'équipement commercial de la commune de Thuin. Le projet s'implante en lieu et place du supermarché Colruyt actuel, d'une maison et d'un car-wash. Le site sera donc entièrement rénové avec la construction d'un supermarché plus vaste, d'un ensemble de 14 logements et d'un parking plus vaste également. Les bâtiments sont implantés en zone d'habitat alors que le supermarché actuel déborde en zone agricole. Mais, seul le bassin d'orage et une infime partie du parking sont en zone agricole. La commune de Thuin ne s'est pas dotée d'outil stratégique quant à l'aménagement du territoire ou quant au développement commercial.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Colruyt emploie aujourd'hui 32 personnes à Thuin, 20 personnes sont employées à temps plein et 12 personnes sont employées à temps partiel.

L'extension projetée permettra de créer 13 emplois supplémentaires (10 emplois à temps plein et 3 emplois à temps partiel).

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

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

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 lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées. Grâce aux formations internes assurées par l'enseigne, ces emplois peuvent être choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune et parfois peu qualifiée. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le site est accessible en transport en commun depuis l'arrêt de bus « Les Alouettes » situé à hauteur du site. Cet arrêt est desservi par 3 lignes. Le supermarché se trouve dans la section centrale de Thuin, accolé à son centre-ville. La Drève des Alliés est équipée d'accotements ou de trottoirs. Un passage piéton est aménagé à hauteur du site de Colruyt. La N59 est équipée de marquages spécifiques pour les cyclistes et des emplacements de parage pour vélos équipés d'une possibilité de recharge des batteries sont prévus sur le site. Le lieu bénéficie également d'une excellente accessibilité pour les véhicules motorisés, par la proximité de la N59. Il est à noter que lors de chaque nouvelle construction ou rénovation Colruyt installe des bornes de recharge pour voitures électriques et/ou hybrides.

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

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

Le projet ne nécessite aucun aménagement spécifique. Il aurait cependant été intéressant d'étudier plus finement la traversée de la piste cyclable au niveau de l'accès au magasin de manière à assurer la priorité des vélos sur leur axe.

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.

### **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 l'extension d'une cellule commerciale d'une surface totale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Thuin.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce