

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.247

Réf. DGO6 : DIC/BOU014/PIC/AMK/LLN/2017-0132

SH

Le 6 septembre 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale et l'extension de la SCN (625 m²) au sein d'un ensemble commercial à Boussu

Breve description du projet

Projet : La demande concerne :

- le changement important de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial autorisé à savoir :
 - o établissement d'un magasin de bricolage (SCN du magasin sera de 3.000 m² soit 1.900 m² intérieur et 1.100 m² extérieur) à la place du casino ;
 - o réouverture projetée du magasin B52 à la place du magasin Kitchen Market ;
 - o réaménagement du magasin Zeeman, portant sa surface nette à 400 m² ;
 - o maintien du Carrefour Market d'une façon inchangée en situation projetée ;
 - o établissement d'un magasin de chaussures à la place d'un établissement horeca (Wok).
- l'extension de la surface nette au sein d'un complexe existant qui provient de la surface de vente à ciel ouvert prévue pour le magasin de bricolage projeté.

Localisation : Rue de Valenciennes, 373-3777300 Boussu (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Le projet se situe dans le nodule commercial de Boussu et dans l'agglomération de Mons. Le projet prévoit :

- des achats courants (SCN 1.100 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (29 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre ;
- des achats de type semi-courant léger (1.820 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (20 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre ;
- des achats de type semi-courants lourds (3.000 m²), le nodule se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (13 communes) pour ce type d'achats, lequel présente, selon le SRDC une situation de sous-offre.

Demandeur : Eddy Soors

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	12 juillet 2017
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	10 septembre 2017
<u>Autorité compétente</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales

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 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale avec extension de la SCN transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 septembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Boussu y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise notamment à modifier de manière importante la nature des activités commerciales essentiellement par le biais de l'installation d'un magasin de bricolage ; que la SCN de l'ensemble commercial sera augmentée ;

Considérant que l'objet de la demande se situe dans l'agglomération de Mons au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Maintien du centre principal comme moteur de l'agglomération malgré les développements périphériques récents. Présence de nodules spécialisés en équipement semi-courant léger renforçant l'attractivité de l'agglomération	Pression exercée par le nodule des Grands-Prés sur le centre principal (également en termes de développements futurs)
Offre globale variée en termes d'enseignes, de concepts et de natures	Développement déstructuré et anarchique de la fonction commerciale le long de la nationale 51 (Mons-Valenciennes)
	Multiplication des nodules de type « soutien de petite ville » dans les parties les moins denses de l'agglomération

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Mons :

- « Nécessité d'un investissement dans le centre principal afin de maintenir sa compétitivité vis-à-vis de sa périphérie ;
- Identifier un et un seul nodule de soutien de petite ville à reclasser en nodule de soutien d'agglomération et restreindre le développement des autres ;
- Restructurer la nationale 51 et limiter son développement commercial sur deux nodules : Hornu et Jemappes parc commercial ».

Considérant que le projet se situe dans un nodule commercial de Boussu – rue de Valenciennes qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville au SRDC ; que le SRDC effectue une description et établit des recommandations générales pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville
	Éviter ce type de développement au sein des agglomérations
	Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »
	Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Considérant qu'il ressort encore que le projet envisage plusieurs catégories d'achats ; que, pour les achats courants (SCN 1.100 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (29 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre ; que pour les achats de type semi-courant léger (1.820 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (20 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre ; que, enfin, pour les achats de type semi-courants lourds (3.000 m²), le nodule se situe dans le bassin de consommation de

Mons-Borinage (13 communes) pour ce type d'achats, lequel présente, selon le SRDC une situation de sous offre ;

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

Le projet se situe entre Boussu et Hornu. Il ressort de l'audition que plusieurs cellules sont en mauvaise posture (Carrefour Market, B52) et que l'objectif essentiel qui sous-tend la demande consiste à faire revivre l'ensemble commercial. Si cet objectif est louable, l'Observatoire estime cependant que la solution proposée n'est pas pertinente. En effet, le changement essentiel demandé consiste à planter du semi-courant lourd et, plus spécifiquement un magasin de bricolage. Ce type d'approvisionnement (articles de bricolage) est varié dans l'agglomération de Mons. L'Observatoire estime que ce projet aurait pour effet de conduire à un sur classement du nodule compte tenu de l'importance de la surface dudit magasin. Il ne comprend par ailleurs pas la logique du mix commercial proposé. Il estime qu'il n'y a pas de complémentarité entre les approvisionnements au sein de l'ensemble mais également avec les complexes commerciaux proches (ex. Cora de Hornu). En définitive, il s'agit d'un projet qui n'est pas abouti et qui contribue au développement commercial anarchique de la N51. Compte tenu de la situation commerciale des lieux, l'Observatoire se demande si, *in fine*, une fonction commerciale a encore sa place à cet endroit.

L'Observatoire est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Un membre ne partage pas cette position. Il souligne le fait que l'ensemble commercial est existant et qu'il est normal d'y effectuer des investissements afin que les cellules vides puissent être réoccupées. Cette démarche permettra de rajeunir l'appareil commercial de Boussu, d'améliorer l'approvisionnement et de remédier au chômage locatif. Il est donc favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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 vise notamment à implanter un nouveau magasin de bricolage dans un complexe commercial. Il ressort de l'audition que ce type d'offre est déjà bien ancré et varié dans la région de Boussu, Hornu, Quaregnon et Mons. Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne sera pas de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale.

Le demandeur sollicite également une autorisation pour un nouveau magasin de chaussures et le maintien d'autres enseignes. L'Observatoire s'interroge par rapport à la cohérence du mix commercial de l'ensemble. Il n'y voit pas de complémentarité mais plutôt des magasins projetés sans réelle logique de développement commercial. Le SRDC recommande que les nodules de soutien de (très) petite ville garantissent un rôle de soutien au centre-ville et qu'il convient d'en éviter le développement au sein des agglomérations. Le projet ne va pas dans ce sens.

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

Note de minorité :

Un membre ne partage pas ce point de vue. Il estime que l'apport de biens relevant d'achats de type semi-courant lourd permettra d'améliorer la mixité commerciale à Boussu et dans l'ensemble commercial, lequel ne dispose pas de ce type d'offre.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Dans les faits, l'agglomération de Mons dispose d'une offre bien fournie en matière d'articles de bricolage. Selon l'Observatoire, le projet pourrait contribuer au développement d'une sur offre d'articles de bricolage risquant d'engendrer un déséquilibre et d'entraîner un déclin de l'activité commerciale dans ce créneau dans l'agglomération.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ne rencontre pas ce sous-critère.

Note de minorité :

Au contraire, un membre considère que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le bassin de consommation de Mons-Borinage présente une situation de sous-offre pour les biens semi-courants lourds. Il s'agit de renforcer un noyau commercial existant sans l'étendre physiquement. Il ressort en effet du dossier administratif que l'extension de la SCN du complexe existant provient de la surface de vente à ciel ouvert prévue pour le magasin de bricolage projeté. Ce membre conclut que le projet ne va pas dans le sens de la création d'une nouvelle polarité.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé le long de la N51, dans la périphérie proche de Boussu et à la limite de la fin de l'agglomération montoise. Il y a un peu d'habitations à proximité du projet et il y a des commerces de part et d'autre de la rue de Valenciennes. L'urbanisation à cet endroit s'étiole vers Hornu. L'arrière du site se présente sous la forme d'une large plage non urbanisée. Il ressort de l'audition que le complexe commercial est en proie à des difficultés. L'Observatoire du commerce se demande, compte tenu du développement commercial de l'agglomération et de la localisation du site par rapport à cette dernière, si une fonction commerciale est encore pertinente à l'endroit concerné. Au vu de la situation de fait en matière urbanistique et commerciale, il pense qu'une fonction d'habitat ou de service serait plus pertinente à cet endroit.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne respecte pas ce sous-critère.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »¹. Le document précise également que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »².

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et est, partant, conforme à l'affectation du sol déterminée par le Gouvernement.

L'Observatoire souligne encore le fait que le projet ne s'inscrit pas dans la philosophie de la politique des implantations commerciales prônée par la Wallonie au travers du schéma de développement de territoire et du SRDC. Ces documents préconisent plutôt le développement du commerce dans les centres ou à proximité de ceux-ci afin d'éviter qu'ils périclitent. La fonction commerciale participe en effet à l'animation de ceux-ci.

Le SRDC indique encore que l'une des faiblesses de l'agglomération de Mons consiste au développement déstructuré et anarchique de la fonction commerciale le long de la N51 (le long de laquelle est implanté le projet) et résulte également de la multiplication des nodules de type soutien de petite ville dans les parties moins denses de l'agglomération.

En outre, le projet s'implante dans un nodule de soutien de très petite ville. L'Observatoire craint que le projet (et notamment l'importance de la surface du magasin de bricolage) ne conduise à un surclassement du nodule. Selon l'Observatoire, la recommandation du SRDC par rapport au nodule de soutien de (très) petite ville ne serait pas respectée (ex. éviter le surclassement).

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas rencontré.

¹ SPW, DGO6, Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie, 2015, 84.

² Ibidem, page 85.

Note de minorité :

Selon un membre de l'Observatoire, ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet permet d'occuper une cellule vide et pourrait à terme redynamiser un centre commercial en difficulté. Ainsi, ce projet contribue à éviter la création d'une friche commerciale importante.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que la réoccupation de la cellule vide par le magasin de bricolage représente une création de 5 emplois temps pleins et 3 temps partiels.

La réoccupation de l'établissement horeca Wok (en cours de fermeture), de même que les réaménagements prévus pour les enseignes B52 et Zeeman, assurent le maintien et le développement de l'emploi au sein du complexe commercial.

En conclusion, le projet permet de maintenir les emplois existants tout en en créant de nouveaux.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le personnel employé relève des commissions paritaires 201, 202 et 311 et que les conventions collectives conclues au sein de ces commissions garantissent la qualité et la sécurité de l'emploi, et déterminent les niveaux de salaires.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de 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 »³.

Le projet est situé le long de la N51 entre Boussu et Hornu. D'une part, il y a un peu d'habitat à proximité et, d'autre part, le site bénéficie d'une accessibilité aux réseaux de transports en commun. Cependant, l'Observatoire du commerce a le sentiment que la localisation du site en bordure d'une voie rapide, la configuration de l'ensemble commercial ainsi qu'une part importante de l'approvisionnement sollicité (semi-courant lourd) feront que les chalands se déplaceront préférentiellement en voiture afin de faire leur achats dans le complexe commercial concerné.

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

³ *Ibidem*, p. 86.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est existant et bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture grâce à la N51 reliant Boussu à Mons. Le complexe commercial dispose d'un parking de 133 places, ce qui est suffisant selon l'Observatoire, ainsi que d'un accès aux transports en commun.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation remarque que les critères de protection du consommateur (ex. mixité incohérente) et de l'environnement urbain ne sont pas rencontrés. Par ailleurs, le projet présente un impact neutre sur certains sous-critères. Il conclut à une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire n'a pas partagé cette analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il a estimé que l'ensemble des critères étaient globalement respectés en ce compris ceux relatifs à la protection du consommateur (ex. nouvelle offre d'articles de bricolage) et à la protection de l'environnement urbain (ex. le projet permet d'éviter la création d'un chancre). Il conclut à une évaluation globale positive.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale négative du projet. Par conséquent, il émet un **avis défavorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités de commerce de détail avec extension de la SCN dans un ensemble commercial existant à Boussu.

Note de minorité :

Un membre a estimé que le projet était opportun à l'endroit concerné et il a émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères relatifs à la délivrance des permis d'implantations commerciales. Il est donc **favorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités de commerce de détail avec extension de la SCN dans un ensemble commercial existant à Boussu.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce