

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.395

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/BOU014/PIC/2018-0147

Le 4 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial à Boussu

Projet d'extension d'un magasin au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet vise à actualiser les données socio-économiques relatives à l'ensemble commercial Shopping Cora Hornu et à étendre ledit ensemble commercial, dont la surface commerciale nette passerait de 18.320 m² à 18.572 m², soit une extension de 252 m² (agrandissement du H&M qui a une surface commerciale nette de 1.272,57 m² et qui souhaite disposer de 1.529,57 m²).

A ces 18.572 m² de cellules commerciales viennent s'ajouter 7 cellules de service pour un total de 468 m², ainsi que 6 cellules d'Horeca pour un total de 716 m². 1.049 places de parking sont présentes, 718 l'étage et 331 au rez-de-chaussée.

Localisation : Route de Mons 173 à Hornu

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :

Le projet est situé dans l'agglomération de Mons au SRDC, lequel 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

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 ».

Le projet **est situé** le nodule commercial d'Hornu qui est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courants légers. Les SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	<p>Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations</p> <p>Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel</p> <p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule</p>

L'extension projetée concerne des achats semi-courants-légers (bassin de Mons-Borinage, situation d'équilibre). L'ensemble commercial concerné comprend également des achats courants (bassin de Mons-Borinage, situation d'équilibre).

Demandeur : Cora sa

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 26 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 24 septembre 2018

Autorités compétentes : 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, §§ 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 d'implantation commerciale pour l'extension d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Boussu transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 26 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Boussu a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet concerne l'extension d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial à Boussu ; que cette cellule verrait sa surface commerciale nette passer de 1.272 m² à 1.529 m² ; que l'ensemble commercial projeté comptera une surface commerciale nette de 18.572 m² ;

Considérant que le projet se localise à Boussu ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le SRDC précise que le projet se localise dans le nodule commercial d'Hornu classé comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ;

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'étendre le complexe commercial tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet permet de répondre à un besoin clairement identifié par H&M et qu'il n'aura presque pas d'impact en termes de mixité commerciale. Le complexe commercial est par ailleurs situé dans une polarité commerciale reconnue au Schéma Régional de Développement Commercial et permet de confirmer sa spécialisation en équipement semi-courant léger.

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 la faible extension du magasin H&M au sein du complexe Shopping Cora Hornu. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que cette extension permet de répondre à un besoin clairement identifié par la chaîne de magasin et de réorganiser les circulations dans cette partie du centre commercial.

En termes de mixité commerciale, l'Observatoire du commerce considère que le projet n'aura que très peu d'impact au vu de la faible extension projetée.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage. L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet consiste à étendre un commerce proposant une offre commerciale en achats semi-courants léger à Boussu. Se référant au Schéma Régional de Développement Commercial, l'Observatoire du commerce constate que le projet se localise dans le bassin de consommation de Mons-Borinage. D'après ledit schéma, le bassin de consommation de Mons-Borinage est en situation d'équilibre commercial pour les achats semi-courants légers.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que la faible extension projetée (augmentation de 257 m² nets) ne déséquilibrera pas l'offre commerciale globale de ce bassin de consommation et ne devrait donc pas entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet du Shopping Cora Hornu s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, le projet s'insère dans une zone urbaine particulièrement dédiée aux commerces. De plus, il ne requiert aucun permis d'urbanisme vu que l'extension se réalisera intramuros. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis 1969 dans le paysage commercial et urbanistique de la région montoise. L'Observatoire estime que le projet renforce la spécialisation de ce pôle en équipement semi-courant léger ce que préconise le SRDC.

Par ailleurs, le site se trouve dans la zone « Le Grand Hornu » au Schéma d'Orientation Local (ancien Plan Communal d'Aménagement) de la Commune de Boussu. Ce S.O.L. a été approuvé par le Conseil Communal de Boussu le 27-03-1979. Le Shopping Cora Hornu se trouve en zone de construction privée – zone commerciale au S.O.L. de Boussu. Cette zone est décrite comme suit : « Cette zone est affectée à la construction d'immeubles à usage commercial en ce y compris les annexes, entrepôts, garages nécessaires à cette activité ainsi qu'aux places de parking conformément aux directives de la circulation ministérielle du 17/6/1970 adressée à M. les Gouverneurs de Province et M. les Bourgmestres et/ou aux autres dispositions légales subséquentes ».

Dans ce contexte, il estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il ne présente pas de risque de déstructuration de l'appareil commercial du bassin de consommation de Mons-Borinage. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet n'aura qu'un impact limité au vu de la faible extension demandée. Toutefois, l'Observatoire du commerce constate que cet agrandissement générera l'embauche d'un temps plein et d'un temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère et estime donc qu'il est sans impact.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé à proximité de logements, d'autres commerces (Delhaize, Brantano, Colruyt, Mr. Bricolage, etc.), de service (Pearle, Exotic sun, salles de jeux et paris, garages, etc.) et d'Horeca (Wok d'Asie, Wok King Garden, Brasserie des Arts, etc.).

Le site est aisément accessible à pied, en raison de la présence de trottoirs de part et d'autre de la Route de Mons, ainsi que d'un passage piéton à proximité. De plus, étant à proximité directe des habitations qui l'entourent, l'ensemble commercial est facilement accessible pour la population locale. Le site est facilement accessible en vélo en raison de la présence du RAVeL (ligne g8C Hornu-Frameries) aboutissant en quartier résidentiel, à 100 mètres au sud-est du Shopping Cora Hornu.

Le site est accessible en bus depuis un arrêt Grand Hornu, situé juste devant l'entrée du Shopping Cora Hornu. Cet arrêt est desservi par :

- ✓ la Ligne 7 : Mons-Quiévrain : 38 bus par jour en semaine.
- ✓ La Ligne 9 : Mons-Dour : 30 bus par jour en semaine.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet propose des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture. Il considère donc ce sous-critère rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site prend place Rue de Mons à Hornu, localité de la commune de Boussu. Boussu est situé à proximité de l'autoroute E42, du ring R5 et est traversée par la route nationale N51. Le site bénéficie d'une excellente accessibilité en voiture étant situé à proximité immédiate d'une autoroute, d'une route nationale secondaire et du ring R5 contournant Mons.

Le Shopping bénéficie également d'une très bonne visibilité le long de la Route de Mons. Il bénéficie également :

- ✓ d'un parking automobile de 1.049 places ;
- ✓ de trottoirs Route de Mons ;
- ✓ d'un arrêt de bus, situé juste devant l'entrée du site.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

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 l'extension d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Boussu.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce