

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.521

SH/crj

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-
0048/BOU014/Immobilière Distriland - Boussu

Le 5 décembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Boussu (recours)

Demande de régularisation d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.310 m²

Breve description du projet

Projet: régularisation d'un ensemble commercial composé de 3 magasins : Carpetright, Tom&Co et ISO menuiserie d'une surface nette totale de 1.310 m² (achats semi-courants lourds).

Localisation: rue du Grand Hornu, 77 7301 Hornu (Boussu, Province de Hainaut)

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

Situation au SRDC: le projet est situé, selon Logic, dans le nodule commercial d'Hornu (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (1.310 m²). Il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (sous offre).

Situation au SOL: zone d'artisanat

Demandeur: Distri-Land Immobilière S.A.

Contexte de l'avis

Saisine: Commission de recours sur les implantations commerciales

Date de réception du dossier: 27 novembre 2018

Référence légale: Article 101, § 4, dernier alinéa du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente: Commission de recours sur les implantations commerciales

Échéance du délai de remise d'avis: 31 décembre 2018

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 27 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu le 22 août 2018 lors de l'instruction de la demande en première instance ; que la commune de Boussu y avait également été invitée mais qu'elle ne s'y était pas faite représenter ; que, dans la mesure où il n'y a pas d'éléments significatifs nouveaux, aucune audition n'a été prévue dans le cadre du recours ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité un ensemble commercial comprenant 3 magasins pour une SCN de 1.310 m² ; que l'approvisionnement des magasins relève du semi-courant lourd (Carpétright, Menuiserie ISO, Tom&Co) ;

Considérant que des achats de type semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre de la demande ; que la commune de Boussu se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage au SRDC ; que ledit SRDC y indique une situation de sous offre ;

Considérant que la commune de Boussu n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que, selon Logic, le projet est situé dans le nodule commercial d'Hornu, lequel est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que le 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>

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ; qu'il s'y trouve en zone d'artisanat ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Le projet a été refusé par la commune de Boussu le 29 octobre 2018 sur la base des arguments développés dans le rapport de synthèse établi par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus. L'Observatoire du commerce avait été consulté lors de l'instruction de la demande en première instance et avait remis un avis favorable sur le projet (cf. document OC/18/AV/351 reproduit en annexe).

Il ressort des documents transmis par la Commission de recours que le volet commercial du permis intégré attaqué n'est pas remis en cause. Ce sont des éléments d'ordre urbanistiques qui fondent le refus de permis. Selon le volet urbanistique du rapport de synthèse, le projet ne respecte pas l'affectation du sol du schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement de 1980) laquelle est considérée comme un objectif. Par conséquent, il ne peut être fait application de l'article D.IV.5 du CoDT ce qui implique une modification du SOL pour que le projet soit admissible. L'Observatoire du commerce souligne le fait que cette interprétation remet en cause des droits acquis. Le motif de refus invalide une situation de fait résultant d'interventions successives qui semblent conformes au droit qui était d'application à l'époque compte tenu de la chronologie des événements (SOL de 1980, activités commerciales en place dès 1983, permis requis à l'époque obtenus). A cet égard, l'Observatoire renvoie à l'argumentation développée par le demandeur dans le cadre de son recours.

Quoi qu'il en soit, dans la mesure où le volet commercial n'a pas été modifié, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent de celui qu'il avait émis lors de l'instruction de la demande en première instance. Il réitère dès lors l'analyse qu'il avait effectuée (laquelle est reprise en annexe).

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Boussu.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 22 août 2018 relatif à une demande de permis intégré pour la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Boussu (OC/AV/351)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à mettre en conformité un ensemble commercial composé de trois magasins pour une SCN totale de 1.310 m² en semi-courant lourd. Il ressort du dossier administratif que le magasin Carpetright (équipement de la maison) s'est implanté à l'endroit concerné en 1984 et que le Tom & Co (produits d'alimentation et de soins pour animaux) est arrivé en 1996 sous le régime de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales. Une division de cellule a permis à ISO Menuiserie (installation de porte, fenêtres, baies vitrées, portes de garage, etc.) d'intégrer cet ensemble en 2016. La demande de régularisation provient d'une demande de permis d'urbanisme (modification légère) au cours de laquelle l'irrégularité commerciale a été constatée.

L'Observatoire constate que 1.170 m² de SCN sur les 1.310 à m² à régulariser sont en place depuis plus de 20 ans à l'endroit concerné où a fonction commerciale s'est progressivement développée. Le projet s'inscrit dans un contexte urbain à proximité d'axes de circulation. Globalement, l'Observatoire estime que le fait de satisfaire à la demande de régularisation sera sans impact d'un point de vue commercial.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

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

La mixité commerciale ne sera pas modifiée ou altérée puisque la demande consiste à mettre en conformité des magasins qui sont en place sur le site depuis longtemps. L'ensemble commercial présente en lui-même une offre diversifiée. L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

A nouveau, l'Observatoire du commerce ne peut que conclure que ce sous critère est respecté. En effet, l'offre commerciale est inchangée puisque, factuellement, Carpetright, Tom & Co et Menuiserie ISO sont déjà actifs sur le territoire de la commune de Boussu. La très grande majorité des mètres carrés à régulariser sont en place depuis plus de 20 ans, préalablement au développement de l'ensemble commercial important situé de l'autre côté de la rue de Mons. Seule la menuiserie a été implantée très récemment (2016). Au vu de la SCN de celle-ci (140 m²) et de l'assortiment très spécifique qui est proposé, l'Observatoire pense qu'elle n'entraînera pas un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante dans un nodule commercial, le long de la rue Grand Hornu. Il se situe dans un contexte urbain dense qui comprend une multitude de fonctions (commerces, services et équipements communautaires, habitat). L'objet de la demande se situe dans un pôle commercial attractif important (Cora et sa galerie marchande, Shopping Hornu, Colruyt, etc.). Par ailleurs, la fonction commerciale est présente sur le site depuis des années, alors que l'appareil commercial était moins développé. L'autorisation de l'ensemble n'aura dès lors pas d'impact sur l'équilibre des fonctions urbaines.

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

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

Le projet se situe dans un environnement urbain dense qui présente une multitude de fonction. Il s'inscrit dans le tissu bâti. Par ailleurs, l'Observatoire estime que la régularisation des commerces (en place depuis longtemps, ampleur du projet à relativiser compte tenu de l'environnement commercial) n'est pas en contradiction avec les recommandations que le SRDC formule pour les nodules spécialisés en semi-courants légers.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que les enseignes emploient au total 10 personnes à temps plein et qu'il y en a 2 à temps partiel. S'agissant d'une régularisation, le demandeur indique qu'il n'y aura pas de création d'emploi. Le projet est, selon l'Observatoire du commerce, sans impact sur ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types descriptives qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Cependant, l'Observatoire constate qu'il y a seulement 2 emplois à temps partiel contre 10 à temps plein, ce qui est appréciable. En outre, le fait de satisfaire à la demande implique le maintien et la pérennité des magasins à l'endroit concerné. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture car il est situé le long de la rue Grand Hornu qui est un axe structurant proche de la Chaussée de Mons (qui est également une voie de circulation importante). Il ressort également du dossier administratif que les deux voiries précitées sont pourvues de trottoirs et de pistes cyclables, ce qui favorise les modes de transports alternatifs à la voiture. Enfin il y a également des lignes de bus qui desservent le site. L'Observatoire souligne le fait que le projet se situe dans un environnement urbain multifonctionnel (hôpital, habitat, activités économiques diverses).

L'Observatoire du commerce estime, au vu des éléments détaillés ci-dessus, que la demande respecte ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. L'ensemble commercial bénéficie d'un parking de 32 places et est pourvu de trottoirs. Il s'insère dans un contexte commercial existant et est en place depuis des années, ce qui implique que des interventions spécifiques pour son accessibilité ne sont pas nécessaires.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que la demande les respecte. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Boussu.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce