

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.125  
SH  
Le 1<sup>er</sup> juin 2016

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale (SCN 599 m<sup>2</sup>) dans un ensemble commercial existant (SCN 9.621 m<sup>2</sup>)

### Implantation d'un magasin Mondial Textiles à la place d'un Blokker à Mons

#### Brève description du projet

---

Projet : Modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant. L'enseigne concernée est Mondial Textiles, spécialisée dans la vente de tissus et de mercerie à la place d'un magasin d'articles ménagers (magasin Blokker).

Localisation : Avenue Wilson, 417 7012 Jemappes (Mons) Province de Hainaut

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

Situation au SRDC : Une offre d'achats semi-courants légers est envisagée. La commune de Mons fait partie du centre du bassin de consommation Mons-Borinage pour ce type d'achats (20 communes). Le SRDC indique que ledit bassin présente une situation d'équilibre pour ce type d'achats. Le projet se situe dans le nodule de Jemappes (nodule de soutien d'agglomération).

Demandeur : S.A. Mondial Textiles

#### 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 : 19 avril 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 18 juin 2016

Autorité compétente : 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 avril 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1<sup>er</sup> juin 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune de Mons a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin de tissus (habillement, voilage, etc.), de confection et de mercerie à la place d'un magasin d'articles ménagers (Blokker) dans un ensemble commercial existant ; que la SCN du projet est de 599 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se situe dans un nodule commercial de Jemappes qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC établit des recommandations pour ce type de nodule (cf. p. 86) ; qu'il ressort également du SRDC que ce nodule est repris dans l'une des principales agglomérations (Mons) pour laquelle il effectue des recommandations (cf. p. 88) ; qu'il ressort encore du SRDC que le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats courants et que Mons fait du centre de celui-ci ; que ledit schéma indique que le bassin de Mons-Borinage présente une situation d'équilibre pour ce type d'achats ;

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

Il ressort de l'audition que la Ville de Mons est opposée au projet dans la mesure où il ne s'inscrit pas dans la ligne de conduite qu'elle entend mener et qui consiste à éviter l'implantation de magasins offrant du semi-courant léger en périphérie. Les représentants de la ville de Mons expliquent par ailleurs qu'une cellule correspondant aux besoins du commerce projeté serait disponible au centre-ville. Enfin, le projet ne s'inscrit pas dans les recommandations du SRDC en ce qui concerne l'agglomération de Mons.

L'Observatoire du commerce apprécie et salue la volonté forte de la commune en ce qui concerne sa politique des implantations commerciales qui vise à renforcer le centre-ville. Il estime cependant que, en l'espèce, le concept développé par Mondial Textiles vise un approvisionnement en semi-courant léger mais peut également s'apparenter à du semi-courant lourd (textile d'ameublement). Par ailleurs, le créneau particulier dans lequel s'inscrit l'enseigne implique des marges bénéficiaires réduites qui ne permettent pas de supporter un loyer trop élevé. Enfin, une surface commerciale suffisamment grande est nécessaire. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que les caractéristiques particulières du projet permettent une implantation dans un nodule périphérique. Il est par conséquent 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

Le projet sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale puisqu'il ressort de l'audition que l'approvisionnement proposé est peu présent dans cette partie de l'agglomération. Il s'agit en effet d'ouvrir une enseigne spécialisée dans le textile et qui n'est pas présente dans l'agglomération de Mons. L'objet de la demande respecte donc l'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »<sup>1</sup>.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition du demandeur que le créneau dans lequel s'inscrit Mondial Textiles n'est pas encore représenté dans cette partie de l'agglomération. Le projet n'est dès lors pas susceptible d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. En outre, il s'inscrit dans l'objectif de ce sous-critère que vise, notamment, « à promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat »<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

<sup>2</sup> Idem.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Mondial Textiles envisage de s'implanter dans une cellule précédemment dédiée à une activité commerciale localisée à proximité d'autres activités économiques, industrielles, artisanales ou de services. De par sa nature (réoccupation d'une cellule commerciale), le projet ne compromettra pas l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

Selon l'Observatoire du commerce, 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

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 »<sup>3</sup>. 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.) »<sup>4</sup>.

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. Cependant, il ne s'inscrit pas dans la philosophie de la politique des implantations commerciales prônées tant par la Wallonie au travers de son SRDC que par la commune de Mons (limitation de semi-courant léger en dehors du centre-ville).

Au vu de ces éléments, ce sous critère n'est pas rencontré. Cependant, le bâtiment concerné est actuellement inoccupé et le projet vise à le réutiliser (et donc permet d'éviter la création d'une friche commerciale) en diminuant légèrement la SCN. Par ailleurs, il y a des cellules qui proposent du semi-courant léger à proximité. En outre, le concept développé par Mondial Textiles nécessite des grandes surfaces commerciales à prix modéré que l'on trouve essentiellement en périphérie (cf. point 1).

L'Observatoire fait enfin remarquer que la réoccupation d'une cellule de piètre qualité architecturale, sans procéder à des travaux de rénovation, a pour effet de maintenir une conception des implantations commerciales qui est dépassée.

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> SPW, *Op. cit.*, page 83.

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Mondial Textiles annonce l'engagement de 4 employés temps plein et d'un employé à mi-temps. Actuellement, personne ne travaille sur le site, le bâtiment étant vide. Ces cinq emplois remplaceront ceux qui ont disparu suite à la fermeture du point de vente « Blokker ». Enfin, des engagements supplémentaires peuvent être envisagés en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

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 les travailleurs seront engagés sous l'égide de la Commission paritaire 201. Le demandeur veillera à ce que le commerce présent sur le site respecte la législation sociale et du travail en vigueur. Enfin, le bâtiment sera remis à neuf (confort, sécurité) et offrira des meilleures conditions de travail possibles pour l'exercice de ce type de fonction.

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* »<sup>5</sup>.

Le projet s'insère à proximité d'habitations. Il est aisément accessible en voiture car localisé dans un nœud structurant (proximité des autoroutes E42-E19, du R5, de la N51) reliant notamment Mons à Valenciennes. Le site est également desservi par des bus même si les chalands se déplaceront vraisemblablement en voiture pour faire leurs achats dans le magasin.

Au vu des éléments évoqués ci-dessus, le projet est sans impact par rapport à ce sous critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La cellule commerciale est existante. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture favorisée par la présence d'un nœud routier (proximité de l'autoroute, implantation le long d'une route à grand passage) à proximité immédiate. Cependant les représentants de la ville de Mons indiquent, lors de l'audition, que l'axe principal de circulation est souvent saturé. Cependant, l'Observatoire indique que ce nouveau point de vente ne risque pas d'accroître autant les flux qu'une grande surface alimentaire.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'ensemble commercial dispose d'un parking de 250 places.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

<sup>5</sup> SPW, *Op. cit.*, p. 86.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce remarque, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation, que le critère de protection de l'environnement urbain est faible. En effet, le projet ne s'inscrit pas dans la politique d'implantations commerciales menée par la Ville de Mons ni pas celle de la Wallonie (cf. SRDC). Cependant, l'Observatoire du commerce estime que le cas d'espèce présente des spécificités qui justifient un écart par rapport au SRDC ainsi qu'à la ligne de conduite communale (nécessité d'une grande superficie à prix modéré, partie de l'approvisionnement qui s'apparente à du semi-courant lourd plus pertinent en dehors des centres villes, etc.). Après avoir fait une balance entre les critères positifs et celui, négatif, de la protection de l'environnement urbain, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive au regard des critères de délivrance des permis d'implantation commerciale.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la demande à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des quatre 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 l'implantation d'un magasin « Mondial Textiles » à la place d'un « Blokker » dans un ensemble commercial existant à Mons.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce