AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.63
JH/CRi
Le 30 mars 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour un magasin « Primark » à Mons

Projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en la démolition de plusieurs immeubles et la reconstruction et l'exploitation d'un bâtiment commercial sur 5 niveaux hors sol et 4 niveaux en sous-sol. La cellule commerciale sera occupée par l'enseigne Primark. Les niveaux en sous-sol seront dévolus au parking. Le projet s'implante dans le quartier ancien de la ville de Mons et couvre un terrain actuellement à 30% en friche.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ Un permis d'implantation commerciale pour la création d'un commerce de vente au détail « Primark » d'une surface commerciale nette de 4.549 m² ;
- ✓ Un permis d'urbanisme pour la démolition des bâtiments existants, la construction d'un immeuble commercial et la construction d'un parking souterrain ;
- ✓ Un permis d'environnement pour un parc de stationnement de 51 à 750 véhicules automobiles (classe 2), pour un transformateur statique relié à une installation électrique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 1.500 kVA (classe 2) et pour une installation de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique dont la puissance nominale est supérieure à 300kW (classe 2).

Localisation : Croisement entre la Grand'Rue, la Rue de la Petite Boucherie et la Rue Notre-Dame à Mons, Province du Hainaut.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, Mons se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage qui englobe 20 communes. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Mons-Borinage est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers.

Le projet prend place dans le centre principal d'agglomération comprenant une surface de vente active d'environ 50.000 m² et comptant 665 commerces actifs.

Le SRDC point les forces et les faiblesses suivantes pour Mons :

Forces	Faiblesses
Maintien du centre comme moteur de l'agglomération malgré les développements périphériques récents	Pression exercée par le nodule des Grands-Prés sur le centre principal (également en termes de développements futurs)
Présence de nodules spécialisés en équipement semi-courant léger renforçant l'attractivité de l'agglomération	Développement déstructuré et anarchique de la fonction commerciale le long de la N51 (Mons-valenciennes)
Offre globale variée en termes d'enseignes, de concepts et de natures	Multiplication des nodules de type « soutien de petite ville » dans les parties les moins denses de l'agglomération

Demandeur : Retail'O.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 18 février 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 17 avril 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique.

****

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 intégré pour une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Mons transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 18 février 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 30 mars 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du bureau d'étude « Geoconsulting », des représentants du demandeur « Retail'O » et de représentants de la commune de Mons a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la démolition de plusieurs immeubles et la reconstruction et l'exploitation d'un bâtiment commercial sur 5 niveaux hors sol dont la surface commerciale nette sera de 4.549 m² et de 4 niveaux en sous-sol pour le parking après les travaux ;

Considérant que le projet se localise à Mons ; que Mons se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage qui englobe 20 communes au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le projet prend place dans le centre principal d'agglomération comprenant une surface de vente active d'environ 50.000 m² et comprenant 665 commerces actifs ;

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 de démolir plusieurs immeubles et de reconstruire et exploiter un bâtiment commercial dédié à l'enseigne « Primark ». Le terrain visé par le projet étant par ailleurs pour un tiers en état de friche urbaine, l'Observatoire estime que ce projet permet de « reconstruire la ville sur la ville ». A terme, l'enseigne « Primark » devrait jouer le rôle de moteur commercial dans le piétonnier montois et permettre, en synergie avec d'autres actions entreprises, de redynamiser le centre commerçant dont le taux actuel de vacance est supérieur à 10%.

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est cohérent avec le Schéma Régional de Développement Commercial.

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 est cohérent avec le SRDC, avec le SDER et avec le schéma de développement commercial de Mons. Il devrait renforcer la mixité commerciale du centre-ville. En effet, Mons est une agglomération présentant un mix commercial où les achats semi-courants légers sont prédominants. L'implantation de l'enseigne « Primark » permettra de conserver ce mix commercial de la commune et de son centre-ville tout en élargissant l'offre avec les produits qu'elle propose.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet est bénéfique pour tous les résidents montois et respecte le principe de regroupement des commerces. Il prévoit de développer du commerce en centre urbain ce qui améliorera l'attractivité du centre commerçant.

L'Observatoire estime donc que l'impact du projet est positif en termes d'approvisionnement de proximité.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs, il s'inscrit dans un quartier essentiellement dédié au commerce. Le projet ne porte donc pas atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire note que 3 commerces sont actuellement actifs sur le site du projet. L'audition du demandeur a permis de constater qu'il a déjà pris les devants en la matière puisque 2 des 3 cellules seront repositionnées dans le piétonnier. La relocalisation de la dernière cellule est en cours.

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

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

Le terrain visé par le projet étant pour un tiers en état de friche urbaine, l'Observatoire apprécie que ce projet permette de « reconstruire la ville sur la ville ». Il estime que ce projet répond non seulement aux enjeux locaux de développement mais également aux enjeux régionaux.

Dans l'optique où la ville de Mons lutte contre la vacance commerciale, la venue d'une locomotive telle que « Primark » sera un plus dans ce combat puisque le projet attirera de nombreux chalands dans le centre-ville. Dans son rôle de locomotive commerciale puissante, « Primark » devrait permettre de structurer l'environnement commercial du centre-ville, en attirant les chalands depuis la gare de Mons ou la Grand Place jusqu'au bas du piétonnier.

L'Observatoire note enfin que le projet est cohérent avec les outils locaux de développement territorial (schéma de structure communal et schéma commercial communal). Il estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet ne concerne pas une relocalisation d'une activité commerciale existante. De ce fait, le solde en termes d'emploi est positif. Le futur commerce permettra l'embauche de 44 personnes à temps plein ainsi que de 179 temps partiels. De plus, le demandeur s'est engagé à relocaliser les enseignes commerciales actuellement présentes sur le site si bien qu'il n'y aura aucune perte d'emplois de ce côté.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire constate que le personnel dépendra de la commission paritaire 311 (grande distribution). Il estime que ce choix est approprié. L'audition a permis d'apprendre que l'ensemble du personnel sera engagé en contrat à durée indéterminée.

Enfin, l'audition des représentants du demandeur a permis de confirmer que les entreprises locales seraient privilégiées dans la mesure du possible pour la phase dédiée aux travaux de construction du commerce et du parking.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'implante le long du piétonnier en centre-ville, là où les densités de logements sont parmi les plus élevées. Une part importante des chalands se rendra jusqu'au magasin à pieds.

Le projet est également très bien accessible en vélo de façon sécurisée et en transports en commun. Il est utile de noter que le site du magasin se situe à moins d'un kilomètre de la gare.

Au vu de ses éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin sera accessible en voiture. A cet effet, 228 places de stationnement sont prévues et s'ajoutent aux 1.644 emplacements déjà présents (hors rues et boulevards) à Mons. Il est à relever que le projet de la gare de Mons prévoit un parking de 860 places.

L'Observatoire note que le parking prévu ne sera pas uniquement dévolu aux clients de l'enseigne « Primark ».Il suggère que ce parking reste accessible quand le commerce est fermé, notamment pour répondre à une demande en stationnement lors d'événements sportifs, culturels et folkloriques.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un magasin « Primark" à Mons.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce