

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.199

SH

Le 18 juillet 2017

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Ets Wattiaux » à Mons**

**Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>**

### **Brève description du projet**

---

Projet : relocalisation du magasin Wattiaux vers le site du projet. L'actuel point de vente d'une surface commerciale nette de 800 m<sup>2</sup> est localisé Avenue de Jemappes n°137 à Mons. Le projet vise à réoccuper une concession automobile situé à l'angle de l'avenue de l'Université et de la rive droite du canal du Centre sur une surface commerciale nette de 2.285 m<sup>2</sup>. Le projet se localise à proximité du site des Grands Prés.

Localisation : Avenue de Jemappes, 137 7000 Mons (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : la commune de Mons fait partie de l'une des agglomérations identifiées par le SRDC. Le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Le projet prévoit des achats semi-courants légers et se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (20 communes) pour ce type d'achats (situation d'équilibre).

Situation au SDC : zone d'habitat urbain de première couronne

Demandeur : Ets Wattiaux S.A.

### **Contexte de l'avis**

---

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

Date de réception du dossier : 5 juillet 2017

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

Autorité compétente : Collège communal de Mons

Échéance du délai de remise d'avis : 3 août 2017

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 1er du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 intégré pour le déplacement avec extension magasin transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 5 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Mons a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à déplacer un magasin pour l'implanter sur un autre site permettant une extension de la SCN à 2.285 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'un magasin qui fournit des peintures, des revêtements de sols, des papiers peints, des tentures, etc. essentiellement à l'attention des professionnels mais également pour des particuliers ;

Considérant que des achats de type semi-courant légers sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats semi-courants légers, le projet fait partie du bassin de consommation de Mons-Borinage (20 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre ;

Considérant que la commune de Mons est reprise dans l'une des agglomérations figurant dans le SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération montoise de la manière suivante :

Forces	Faiblesses
Maintien du centre principal 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 nationale 51 (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

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

- « *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 SRDC ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que selon le formulaire Logic il est situé hors nodule ;

Considérant que la commune de Mons dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet se trouve en zone d'habitat urbain de première couronne ;

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 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**

Les Etablissements Wattiaux proposent des produits axés sur l'équipement de la maison et la décoration (peinture, décoration, voilage, papier peint, etc.). La clientèle du magasin se compose de 80 % de professionnels et de 20 % de particuliers. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'entreprise est en croissance et que la SCN de 800 m<sup>2</sup> actuellement disponible n'est plus suffisante. Le site de Jemappe (localité située à l'Ouest de Mons) est occupé depuis 1992 et n'est plus adapté aux activités telles qu'elles ont évolué. Il ressort notamment de l'audition qu'il faut un espace d'exposition plus important compte tenu du nombre d'articles à exposer. L'objectif est également d'avoir plus de visibilité, de faciliter le stationnement grâce à une zone de parking plus vaste ou encore de faciliter le chargement et déchargement de marchandises.

Ainsi, il s'agit d'occuper un bâtiment inoccupé (ancienne concession Peugeot) à Mons. Le site a fait l'objet d'une dépollution du sol, se situe dans un environnement bâti et est proche du R50. Le bâtiment concerné par la demande présente une typologie particulière difficile à reconverter mais qui est adaptée au projet Wattiaux. Il transparaît des éléments figurant dans le SRDC qu'il n'y a pas lieu de renforcer le pôle des Grands Prés. Le projet est proche de celui-ci mais dans la mesure où l'assortiment proposé est spécifique et qu'il est complété par un service conseil au client, l'Observatoire estime qu'il peut être admis à l'endroit concerné.

Il ressort encore de l'audition du représentant de la ville de Mons que les autorités communales sont favorables par rapport à la demande (bonne réaffectation du site, amélioration et modernisation de celui-ci, bonne accessibilité).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, 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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- *« favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;*
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »<sup>1</sup>.*

Il ressort du dossier administratif que l'assortiment est déjà présent à Mons puisque l'entreprise y est active depuis de nombreuses années. Il s'agit d'effectuer un déplacement tout en augmentant la SCN. Il ressort en outre de l'audition que de nombreux clients professionnels se déplacent avec leur client sur le lieu d'exposition du magasin Wattiaux. En effet, ceux-ci n'ont en général pas la possibilité de stocker ou de disposer d'échantillons de produits aussi larges et profonds que dans le magasin Wattiaux. Ainsi, celui-ci pourra, grâce à l'extension de la SCN améliorer cet aspect de son activité, lequel est tout à fait particulier.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- *« de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;*
- *d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »<sup>2</sup>.*

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Mons-Borinage qui présente une situation déséquilibre en matière d'achats semi-courants légers. Le magasin est présent dans l'entité montoise. L'Observatoire estime que le changement d'endroit, plus proche du centre de Mons, ainsi que l'ampleur de l'extension projetée ne risquent pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que *« [l]'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles,*

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

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

*les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».*

Le projet s'implante à proximité du pôle des Grands Prés, dans une partie qui comprend de l'habitat. L'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible à l'endroit concerné dans la mesure où une fonction commerciale (concession automobile) était déjà existante préalablement au projet Wattiaux.

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

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

Le vade-mecum énonce 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>3</sup>. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »<sup>4</sup>.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Les activités de distribution y sont admises pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Le projet est envisagé dans un bâtiment qui présente une typologie commerciale. Par ailleurs, la fonction de distribution était déjà présente sur le site.

Enfin, l'objet de la demande est envisagé dans un bâtiment qui n'est pas facile à reconverter (typologie, surface) et qui n'est plus occupé. Ainsi, il permet l'occupation d'un bâtiment qui risque, si aucune intervention n'est réalisée, de devenir un chancre commercial et ce, dans la partie résidentielle de la zone.

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

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande de permis que le point de vente actuel compte 7 emplois directement liés à l'activité commerciale. Suite au développement de la nouvelle implantation, le demandeur compte augmenter l'effectif humain de 50%. L'augmentation de ces emplois s'effectue dans une vision de long terme.

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

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'entreprise Wattiaux est présente dans le paysage économique wallon depuis près de 50 ans et souhaite rester pérenne notamment grâce à la collaboration de ses travailleurs. L'objectif est de développer une activité sur le long terme.

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

#### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « [c]e 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 ;*
- *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. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».*

L'objet de la demande se situe à proximité du nodule commercial des Grands Près, il ressort du formulaire logic que le projet n'est pas intégré dans ce nodule. L'objet de la demande se situe dans une partie de la zone nord-ouest de Mons qui comprend encore un peu d'habitat. Par ailleurs, il ressort du formulaire Logic que l'endroit est desservi par le bus. Par contre le site est peu propice au déplacement des piétons si l'on s'en réfère aux vues aériennes disponibles sur Internet (cf. Google Earth et Street View).

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement »<sup>5</sup>.

Le site est aisément accessible en voiture par le R50 puisqu'il est situé juste devant. L'endroit est également desservi par les bus et est proche de la gare de Mons. Il s'agit d'occuper une ancienne concession automobile, ainsi les infrastructures nécessaires à son accès sont existantes. Enfin, il est prévu d'installer un parking de 30 places.

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

<sup>5</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

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

L'Observatoire du commerce a analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Soit le projet est sans impact sur ceux-ci, soit les critères sont favorablement rencontrés. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour le déplacement avec extension d'un magasin d'équipement de la maison (Ets Wattiaux) à Mons.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce