

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.227

JH/CRi

Le 23 août 2017

Avis sur recours relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un ensemble commercial « Hyon » à Mons

Projet de régularisation et d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en la régularisation de la situation d'un ensemble commercial existant pour les raisons suivantes :

- ✓ l'extension de la surface commerciale nette de l'ensemble commercial, sans construction, via la commercialisation de 2 cellules ;
- ✓ la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule ;
- ✓ la différence constatée entre les m² autorisés et les m² réels, en comparaison avec la situation autorisée en 2008.

L'ensemble commercial dispose d'une autorisation pour une surface commerciale nette de 5.959 m². Or, il atteint aujourd'hui une surface commerciale nette de 6.303 m². La présente demande, qualifiée d'extension, vise dès lors à régulariser une situation de fait. Par rapport à la modification importante de la nature commerciale d'une cellule (Eldi remplacé par Kruidvat), il s'avère que l'enseigne « Kruidvat » s'est installée dans l'ensemble commercial sans autorisation. La demande vise donc également, pour cette cellule, à régulariser une situation de fait.

Localisation : Chaussée de Mabeuge 482, 7022 Hyon (MONS).

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

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Cibly, commune de Mons, qui consiste, selon le Schéma Régional de Développement Commercial, en un nodule de soutien de (très) petite ville au sein de l'agglomération montoise. Ce nodule présente 6.000 m² de surface de vente active et 15 commerces actifs. Le SRDC précise que le bassin de Mons est en équilibre concernant les achats semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Mons :

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

Le SRDC effectue les recommandations suivantes générales pour les nodules de soutien de (très) petite ville :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville. Éviter ce type de développement au sein des agglomérations. Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Demandeur : Cattimmo sa.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 20 juillet 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 23 août 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les 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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 régularisation et une extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Mons transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 20 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2017 afin d'examiner le projet ; que le projet avait été analysé en première instance au sein de l'Observatoire du commerce le 18 avril 2017 ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Mons a été invitée mais a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en l'extension de la surface commerciale nette de l'ensemble commercial, sans construction, via la commercialisation de deux cellules (Pro Duo et Mystic New Concept) ; que le projet consiste également en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule (Eldi devenant Kruidvat) ; que le projet consiste encore en la régularisation de la situation de fait ;

Considérant que le projet se localise à Hyon ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que Mons est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise que le projet se localise dans le nodule de Cibly, nodule de soutien de (très) petites ville au sein de l'agglomération montoise ; que ce nodule est composé de 15 commerces actifs pour un total de 6.000 m² de surface commerciale nette ;

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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision du fonctionnaire des implantations commerciales accordant sous conditions le permis d'implantation commerciale ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se

réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de légèrement étendre et régulariser l'ensemble commercial « Hyon » tel que prévu par le projet. Dans la mesure où il s'agit d'un ensemble commercial existant, il estime que le projet évite la création d'un nouveau nodule commercial et qu'il permet de maintenir 75 emplois sur le site.

Toutefois, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet n'est pas optimale et mériterait une concertation plus poussée entre les 4 propriétaires se partageant l'ensemble commercial afin de revoir la mobilité interne au site. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate que la part de l'offre commerciale en achats semi-courants légers au sein de l'ensemble commercial devient très largement majoritaire. Il recommande dès lors que la cellule anciennement occupée par « Bel&Bo » soit exclusivement dédiée à une offre en achats semi-courants lourds.

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

Au sein même de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce estime que le projet tend à diversifier l'offre commerciale, en particulier dans les achats semi-courants légers.

Toutefois, l'Observatoire du commerce constate que le projet a pour conséquence d'augmenter la part de l'offre commerciale en équipement semi-courants légers. Ainsi, ce secteur commercial passera de 54 % à 61 % de l'offre commerciale totale après régularisation. L'Observatoire du commerce estime que le complexe commercial « Hyon » atteint un seuil qu'il conviendrait de ne pas dépasser afin de maintenir un équilibre sain entre l'hypercentre de Mons et la périphérie.

A la lecture du dossier et suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que l'ensemble commercial compte une cellule vide, à savoir celle anciennement occupée par « Bel&Bo ». Dans un contexte où les achats semi-courants légers sont déjà bien représentés au sein du projet, l'Observatoire du commerce recommande que cette cellule vide soit exclusivement dédiée à l'équipement semi-courant lourd afin de maintenir un équilibre cohérent au sein du complexe mais également entre la périphérie et le centre-ville de Mons.

Dans la mesure où la cellule vide anciennement occupée par « Bel&Bo » est dédiée à une offre commerciale en achats semi-courants lourds et où la part de l'offre commerciale en achats semi-courants légers ne dépasse pas les 61 % projetés, l'Observatoire du commerce remet un avis favorable quand à ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement le sud de l'agglomération montoise. Si le projet ne dépasse pas le seuil projeté en équipements semi-courants légers (61 %), l'Observatoire du commerce estime qu'il ne risque pas d'entraîner un déséquilibre entre la ville de Mons et sa périphérie sud.

Dès lors, il estime que le projet visant à régulariser l'ensemble commercial « Hyon » n'aura que peu d'impact par rapport à ce sous-critère.

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'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.

L'Observatoire du commerce s'étonne que le formulaire Logic renseigne l'environnement du site du projet comme « urbain dense » avec une densité de 10 habitants au km². Dans les faits, le site du projet s'insère dans une zone présentant un caractère relativement rural avec la présence de nombreuses pâtures et champs. Le projet s'implante ainsi le long de la route nationale 6 reliant Mons à Mabeuge. Cette partie de la route est essentiellement dédiée à l'habitat mitoyen.

L'Observatoire du commerce constate par ailleurs que le complexe commercial « Hyon » est connu des chalandes depuis de nombreuses années. Bien que présentant une architecture vieillissante, l'ensemble commercial ne semble pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

Dans ces conditions, l'Observatoire considère dès lors 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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de la commune. Par ailleurs, le schéma de structure communal de Mons confirme la destination « commerciale » de cette partie du territoire montois.

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère au sein du nodule commercial de Cibly qualifié de nodule de soutien de (très) petite ville au Schéma Régional de Développement Commercial. Le projet ne crée donc pas un nouveau nodule commercial, ce qui rencontre un des objectifs du Schéma Régional de Développement Commercial. Toutefois, au vu de l'augmentation de la surface commerciale nette de l'ensemble commercial et de l'augmentation de l'offre en équipement de la personne, l'Observatoire du commerce estime qu'il faut être attentif à ne pas transformer le nodule de Cibly en nodule de soutien d'agglomération, auquel cas le projet pourrait créer un déséquilibre entre le centre-ville de Mons et sa périphérie sud. Dès lors, l'Observatoire du commerce recommande à nouveau que la cellule vide anciennement occupée par « Bel&Bo » soit dédiée à une offre commerciale en achats semi-courants lourds et que la part de l'offre commerciale en achats semi-courants légers ne dépasse pas les 61 % projetés.

En l'état, l'Observatoire du commerce 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 de Mons. Il convient toutefois de rester attentif à l'évolution de l'offre commerciale de l'ensemble commercial afin de maintenir un équilibre sain entre le nodule de Cibly et l'hyper-centre de Mons. Au final, l'Observatoire du commerce considère donc que ce sous-critère est rencontré.

3. **La politique sociale**

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet permettra essentiellement de maintenir 75 emplois sur le site du projet. L'Observatoire du commerce remarque que le projet ne compte pas créer des emplois en tant que tel mais cela semble normal dans la mesure où il s'agit essentiellement d'une régularisation. L'Observatoire du commerce estime donc que le projet permet de sécuriser l'emploi actuellement en place et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, L'Observatoire du commerce suggère que les contrats des membres du personnel s'orientent, dans la mesure du possible, vers des contrats à temps plein plutôt qu'à temps partiel.

Moyennant cette remarque, ce sous-critère est rencontré.

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

- La mobilité durable

Le projet se localise le long de la Chaussée de Mabeuge, route nationale 6 reliant Mons à Mabeuge, à hauteur de Ciplly. Le projet favorise le regroupement des commerces au sein d'un seul site et limite dès lors certains déplacements. Le site du projet est correctement accessible à pied. Toutefois, le projet n'est pas situé dans un environnement dense. Peu de chalands devraient se déplacer à pied jusqu'au site du projet.

Au niveau des transports en commun, 3 lignes de bus desservent le site du projet. Toutefois, la fréquence des passages se limitent à 6 à 7 passages par jour ce qui reste assez faible aux yeux de l'Observatoire du commerce.

Par ailleurs, le projet augmente la part de l'équipement semi-courant léger au détriment de l'équipement semi-courant lourd ce qui augmentera les flux de chalands entrant et sortant du site du projet. Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise une mobilité essentiellement orientée vers la voiture avec une charge de trafic plus élevée et considère dès lors qu'il ne contribue pas à une mobilité durable. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité et compte tenu du fait que l'ensemble commercial est présent depuis plusieurs décennies, l'Observatoire du commerce constate que la situation n'est pas optimale. En effet, le projet n'est accessible que depuis la route nationale 6 que ce soit pour l'entrée ou la sortie. Le carrefour entre la RN6 et le site du projet est équipé d'un feu lumineux régulant un trafic particulièrement dense. L'Observatoire du commerce estime que cette situation correspond à une époque révolue. Toutefois, il apparaît que les alternatives à cette situation de fait sont compliquées à mettre en œuvre. Une solution constituerait à privilégier l'entrée au site par la RN6 comme aujourd'hui mais de prévoir une sortie au sud du projet vers la voie ferrée pour la traverser et rejoindre la rue de Monte-en-peine. Cette solution présente néanmoins deux difficultés majeures :

- ✓ *la traversée d'une voie ferrée qui n'est plus utilisée mais néanmoins toujours la propriété d'Infrabel ;*
- ✓ *la concertation des 4 propriétaires se partageant le complexe commercial « Hyon » afin de prévoir un cheminement d'accès vers la voie ferrée.*

Par ailleurs, le parking du projet compte 350 emplacements de stationnement ce qui semble suffisant au vu de la surface commerciale nette du projet et de son offre commerciale.

En l'état et compte tenu de la configuration locale compliquée du site du projet, l'Observatoire du commerce est mitigé par rapport à l'accessibilité au projet. Il estime que la situation actuelle n'est pas idéale mais considère que le demandeur ne peut à lui seul trouver une solution rapide pour améliorer l'accessibilité au site du projet.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le critère de délivrance « La politique sociale » est favorable. Il considère également que le critère « La protection de l'environnement urbain » est favorable malgré un risque de transformation du nodule de soutien de (très) petite ville de Ciplu en nodule de soutien d'agglomération.

Au niveau du critère relatif à la protection du consommateur, l'Observatoire du commerce émet une évaluation favorable si l'offre commerciale de la cellule vide anciennement occupée par « Bel&Bo » est dédiée à une offre commerciale en achat semi-courant lourd et si la part de l'offre commerciale en achats semi-courants ne dépasse pas les 61 % projetés.

Enfin, l'Observatoire du commerce considère que le critère de délivrance « La contribution à une mobilité durable » n'est pas totalement rencontré. En effet, il estime que le projet ne contribue pas à une mobilité durable et que l'accessibilité au site du projet pourrait être améliorée à long terme au vu de la configuration compliquée des lieux.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet 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 la régularisation et l'extension d'un ensemble commercial « Hyon » à Mons. »

Considérant que la demande est inchangée par rapport à celle qui a fait l'objet d'un refus de permis ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne sur la régularisation et l'extension d'un ensemble commercial « Hyon » à Mons.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce