

# AVIS

Nos réf. : OC/17AV.96

JH/CRi

Le 3 mai 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Orchestra - Prémaman » à Mons

**Projet de construction nouvelle et d'extension d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>**

### Brève description du projet

---

#### Projet :

Le projet consiste en la démolition de l'actuelle cellule commerciale « Orchestra – Prémaman » pour ensuite la reconstruire avec extension. La surface commerciale nette de la cellule passera ainsi de 750 m<sup>2</sup> à 1.710 m<sup>2</sup>. Le magasin « Orchestra – Prémaman » se situe au sein d'un ensemble commercial de 8 cellules et totalisant à ce jour 9.621 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette.

Localisation : Avenue Wilson 427, 7012 Jemappes (MONS)

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

#### Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers et les achats semi-courants lourds. La commune de Mons est le centre de son bassin de consommation pour ces types d'achats. Le Schéma Régional de Développement Commercial indique que le bassin de Mons-Borinage présente une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Le projet se situe dans le nodule de Jemappes – Parc Commercial classé comme nodule de soutien de l'agglomération de Mons (34 commerces pour 29.000 m<sup>2</sup>).

Le Schéma effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Le SRDC résume les principaux points forts et point faibles 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

Pour l'agglomération de Mons, le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations détaillées suivantes :

- « 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 ».

Demandeur : Prospect Re Development sprl

## Contexte de l'avis

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	8 mars 2017
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	6 mai 2017
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

\*\*\*\*\*

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 avec extension d'un magasin « Orchestra-Prémaman » à Jemappes, commune de Mons, transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 8 mars 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 avril 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Mons a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la démolition pour reconstruire avec extension un magasin « Orchestra-Prémaman », lui-même situé dans un ensemble commercial de 8 cellules commerciales, que le magasin concerné par le projet passera ainsi d'une surface commerciale nette de 750 m<sup>2</sup> à 1.710 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Jemappes, commune de Mons ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de Mons-Borinage 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 projet se localise au sein du nodule commercial de « Jemappes – Parc Commercial » classé comme nodule de soutien d'agglomération de Mons ;

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 d'implanter un magasin « Orchestra-Prémaman » à Mons tel que prévu par le projet. D'une manière générale, le projet est peu impactant par rapport à la situation actuelle dans la mesure où il ne constitue pas une nouvelle implantation mais un agrandissement afin de présenter les articles pondéreux tels que les poussettes pour enfants et les chambres à coucher. L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que l'offre globale en puériculture avait diminué à Mons alors que la population de l'agglomération augmentait. Le projet vise donc à répondre à une demande de la part des chaland.

L'Observatoire constate par ailleurs que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et présente une accessibilité correcte, particulièrement en bus. Au niveau de l'insertion du magasin au sein de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce estime toutefois qu'il y aurait moyen d'améliorer le projet dans le but de présenter un complexe commercial davantage harmonieux du point de vue architectural.

## **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 consiste en la démolition et la reconstruction avec extension d'un magasin « Orchestra-Prémaman » à Jemappes, commune de Mons. L'Observatoire du commerce estime que le projet est relativement peu impactant en termes de mixité commerciale dans la mesure où le magasin est déjà existant. L'objectif recherché par le demandeur est de permettre d'exposer des articles pondéreux de puériculture tels que les biens de promenade de bébé et les chambres à coucher d'enfant. L'Observatoire du commerce estime que cet objectif est cohérent et facilitera le choix du chaland.

L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que l'offre globale en puériculture au sein de l'agglomération montoise avait diminué. Dans le même temps, les dernières données démographiques à Mons montrent une évolution positive. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'augmentation de la surface commerciale nette du magasin projeté se justifie.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet dessert principalement l'agglomération montoise renseignée au Schéma Régional de Développement Commercial en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds. Le projet consistant principalement à une extension dans le but d'exposer des articles semi-courants lourds, l'Observatoire du commerce estime qu'il est justifié et ne risque dès lors pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

**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.

Dans les faits, le projet s'insère dans une zone dédiée à l'activité commerciale à proximité d'autres activités économiques, industrielles, artisanales ou de services. De par sa nature, le projet ne compromettra pas l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

L'Observatoire considère dès lors que ce 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 du commerce constate que le site du projet dispose d'une fonction commerciale reconnue et intégrée dans le cadre du modèle urbain de la commune de Mons tant du point de vue administratif qu'historique.

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère au sein d'un nodule commercial de soutien d'agglomération et apprécie que l'extension de la surface commerciale nette du projet concerne essentiellement une augmentation de l'offre commerciale d'articles semi-courants lourds. Ainsi, le projet rencontre une des recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial pour les nodules de soutien d'agglomération : « *limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun* ».

Au niveau de l'insertion du magasin au sein de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce estime toutefois qu'il y aurait moyen d'améliorer le projet dans le but de présenter un complexe commercial davantage harmonieux du point de vue architectural.

Malgré cette dernière remarque, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

En termes d'emploi, le magasin « Orchestra-Prémaman » actuellement en activité occupe 5 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel. En situation projetée, le demandeur prévoit d'engager 3 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel. Par ailleurs, il est prévu également que 3 personnes travaillent au sein du magasin sous forme de contrat d'apprentissage ou de stagiaire.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet vise à pérenniser une activité déjà en place. Ainsi, les emplois existants et ceux à venir peuvent être envisagés dans la durée.

Par ailleurs, s'agissant d'une nouvelle construction, le bâtiment offrira de meilleures conditions de travail pour le personnel.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le projet aura peu d'impact en termes de mobilité car l'offre commerciale existe déjà sur place. Il ne devrait dès lors pas générer davantage de flux de chalands et ce, d'autant plus que l'extension envisagée concerne principalement des articles semi-courants lourds.

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. Malgré la saturation de l'axe principal de circulation, l'Observatoire du commerce indique que le magasin projeté ne risque pas d'entraîner davantage de flux vers le site du projet.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'ensemble commercial dispose d'un parking de 245 places ce qui semble suffisant au vu de l'offre proposée.

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

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

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

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 construction nouvelle avec extension d'un magasin « Orchestra-Prémaman » au sein d'un ensemble commercial à Mons.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce