

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.10  
JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/MOS053/PI/CFN/GPR/2017-0272

Réf. DGO4 : F0316/53053/PIC/2017.8/UN

Réf. DGO3 : 19842 & D3300/53053/RGPED/2017/31/PLETO/bcath-PU

Le 9 janvier 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un concession automobile « Opel » à Mons

Projet de construction nouvelle d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment neuf à usage de concession automobile comprenant des espaces de vente, magasin de pièces, atelier de réparation et d'entretien de véhicules, bureaux de vente et administratifs, locaux du personnel, car-wash, réalisation d'une zone de parking à l'air libre, perméable (revêtement gravier) pour stockage de véhicules.

La surface commerciale nette du projet est de 2317 m<sup>2</sup>.

Localisation : Avenue Georges Plumart à Cuesmes, commune de Mons

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

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

La commune de Mons fait partie de l'agglomération de Mons au SRDC. Ce dernier met en évidence les forces et faiblesse de cette agglomération :

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 pour cette agglomération :

- « 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 ».

Le formulaire « Logic » renseigne le projet au sein du nodule « Cuesmes – Parc », nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd.

Demandeur : Immo Swi sprl

### Contexte de l'avis

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Date de réception du dossier</u> :	14 décembre 2017
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Commune de Mons
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	12 janvier 2018

\*\*\*\*\*

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 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 l'implantation commerciale d'une concession automobile « Opel Willems » à Mons transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 14 décembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ; que la commune de Mons a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la construction nouvelle d'une concession automobile de marque Opel d'une surface commerciale nette projetée de 2.317 m<sup>2</sup> à Mons, dans le parc d'activité économique de Cuesmes;

Considérant que le projet se localise dans la commune de Mons ; que le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds ; que dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage en situation de sous-offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule « Cuesmes – Parc », nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

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 une concession automobile Opel tel que prévu par le projet. Il comprend la nécessité pour le demandeur de déménager son activité du Boulevard Saintelette situé dans le centre-ville de Mons vers un parc d'activité économique mixte particulièrement orienté vers la distribution automobile.

L'Observatoire du commerce estime que le consommateur verra l'offre commerciale de la concession améliorée qualitativement. Il apprécie encore l'objectif recherché de proposer des emplois de qualité dans une optique de long terme.

### **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*

S'agissant d'une relocalisation d'une activité commerciale existante, l'Observatoire du commerce considère que la mixité commerciale ne sera que peu modifiée d'un point de vue quantitatif. D'un point de vue qualitatif par contre, il apparaît, à la suite de l'audition du représentant du demandeur, que la nouvelle concession automobile a notamment pour objectif de mieux recevoir le client et lui proposer des services nouveaux et novateurs dans le domaine de la distribution automobile. Dès lors et dans la mesure où la relocalisation du projet s'effectue au sein-même de l'agglomération montoise, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Mons-Borinage. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet n'a pas d'impact au niveau d'un éventuel risque de rupture d'approvisionnement de proximité dans la mesure où la concession est déjà présente à Mons et souhaite se relocaliser à 1200 mètres à vol d'oiseau de son implantation actuelle.

Ce sous-critère est dès lors 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 ce qui est conforme au Code du Développement Territorial.

L'Observatoire du commerce constate que le parc d'activité économique de Cuesmes compte déjà une dizaine de concessions automobiles ce qui en fait clairement un parc dont l'une des vocations est la distribution automobile pour l'agglomération montoise et sa zone de chalandise.

Le projet ne va en rien impacter le cadre de vie du quartier dans lequel il s'implante puisque exclusivement dédié à des activités commerciales de biens pondéreux ou d'autres activités économiques.

Par rapport à la cellule commerciale actuellement existante Boulevard Saintelette à Mons, il apparaît qu'il n'y pas encore de projet clair et défini afin de réaffecter cet espace à une autre activité commerciale ou une autre fonction. L'Observatoire du commerce considère qu'au vu de la localisation du site, il devrait y avoir des opportunités pour redéployer ce site à l'avenir.

Par ailleurs, l'Observatoire comprend que la distribution automobile le long de ce boulevard urbain devenait compliquée au vu des normes imposées par les importateurs, des besoins et des exigences de la clientèle et de l'implantation de la concession au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à l'agglomération montoise. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants de Mons est préservé et considère donc 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*

Comme écrit ci-dessus, le projet s'implante dans un parc d'activité économique à Cuesmes comptant déjà une dizaine de concessions automobiles. Par ailleurs, une partie des autres entreprises composant ce zoning a des activités en lien avec l'automobile ou le transport ce qui fait confère à ce parc une spécialisation dans le domaine du transport. Ce constat est connu de l'ensemble des chalands de Mons et sa zone de chalandise.

L'Observatoire du commerce relève que le projet est cohérent par rapport au nodule dans lequel il s'implante et respecte donc les recommandations du SRDC.

L'Observatoire du commerce comprend que l'objectif poursuivi par le demandeur (mise aux normes, réponse aux exigences des consommateurs, volume de vente en augmentation de 15%...) rencontre les objectifs locaux de développement à Mons.

Au final, il semble que le projet s'insère bien dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain propre à Mons. Ce sous-critère est donc rencontré.

### **3. La politique sociale**

#### *- La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de maintenir l'emploi actuellement en place, à savoir 38 personnes.

En situation projetée, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le volume de vente devrait augmenter de 10 à 15% ce qui impliquera indéniablement des embauches à l'avenir.

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

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

L'Observatoire du commerce constate que la nouvelle concession permettra au personnel d'évoluer dans des locaux neufs et plus appropriés qu'actuellement.

Suite à l'audition des représentants du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que le plus gros capital de la concession Opel Willems est ses collaborateurs. Ainsi, des formations au personnel sont régulièrement proposées. Le demandeur a manifestement la volonté de conserver sur le long terme le personnel.

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

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

#### *- La mobilité durable*

Le site du projet est très facilement accessible en voiture au vu de sa localisation. D'ailleurs, une majorité de chalands se déplaceront vers le projet avec leur véhicule personnel. L'arrêt de bus le plus proche est situé à un kilomètre ce qui ne fait pas du projet un lieu proposant les transports en commun comme alternative crédible à la voiture.

Toutefois, suite à l'audition du demandeur, il apparaît qu'il sera mis à disposition des clients des vélos électriques pour rejoindre notamment le centre-ville de Mons pendant que leur véhicule sera en réparation ou entretenu. Cette solution paraît d'autant plus crédible qu'une piste cyclable est présente sur une majorité du parcours entre le projet et le centre-ville.

Au vu de cette dernière remarque, l'Observatoire du commerce considère que le demandeur a réalisé un bel effort en vue de contribuer à une mobilité plus durable. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

#### *- L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est très facilement accessible en voitures et en camions. Le site du projet est par ailleurs pensé pour que la circulation interne soit optimale. Ainsi, le parking client est suffisamment dimensionné et bien séparé du parking du personnel et des véhicules de stock ou en attente d'entretien.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'une concession automobile à Mons.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce