

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.236

JH/crj

Réf. DGO6 : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-
0023/MOS053/REDEVCO RETAIL-Mons/ demande d'avis

Le 23 mai 2018

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Auto 5 » à Mons

Projet de régularisation et d'implantation d'une nouvelle cellule commerciale au sein d'un
ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet concerne l'établissement d'une surface d'entretien et de réparation automobile d'enseigne Auto 5, comprenant un shop pour la vente d'accessoires automobiles, sur le site du complexe commercial Brico Plan-it de Ghlin (Mons).

Seul le shop présente une surface nette de vente au détail de 373 m², la majeure partie de l'établissement concernant des ateliers et garages.

Le projet, situé sur le parking du Brico-Plan-it, s'inscrit en conséquence en extension de complexe commercial existant, avec une surface nette de vente projetée de 13.256 m². Un permis d'urbanisme étant nécessaire, il s'agira d'une demande de permis intégré. La situation actuelle des surfaces nettes de vente des magasins du complexe n'est que légèrement différente par rapport aux dernières autorisations socio-économiques (janvier 2011 et mai 2015). Nous remarquerons :

- ✓ La disparition du magasin de vêtement d'enseigne Vertigo, d'une épicerie, d'une boulangerie, et du cuisiniste.
- ✓ Le magasin de décoration est repris par l'enseigne Colora sur la même surface nette.
- ✓ Le magasin d'enseigne Poils & Plumes, non présent dans l'autorisation socio-économique de janvier 2011, a fait l'objet d'une autorisation spécifique récemment en mai 2015 (en remplacement du cuisiniste).
- ✓ Une pharmacie actuellement présente est en outre à ajouter. Rappelons que celle-ci n'était pas considérée comme surface nette lors de son implantation sous l'application de la loi du 13 août 2004.

La présente demande de permis d'implantation commerciale représente dès lors également une actualisation-régularisation de l'ensemble des surfaces nettes du complexe.

Localisation : Chaussée de Ghlin 97 à Ghlin, commune de Mons.

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

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 « Porte de Ghlin », nodule de soutien d'agglomération.

Demandeur : Redevco Retail Belgium SCS

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 : 3 mai 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 6 juin 2018

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 1er 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 intégré pour l'implantation commerciale d'un commerce Auto 5 à Mons transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 mai 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2018 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu le 9 janvier 2018 ; 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 la construction nouvelle d'un commerce automobile Auto 5 d'une surface commerciale nette projetée de 373 m² au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 13.256 m² à Mons, dans un parc commercial à Ghlin ;

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 « Porte de Ghlin », nodule de soutien d'agglomération ;

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 de refus du fonctionnaire des implantations commerciales et du fonctionnaire délégué ; 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 d'implanter un commerce Auto 5 tel que prévu par le projet. Il comprend la complémentarité de ce commerce avec les autres prestataires de services du parc commercial à Ghlin. Il apprécie que la presque totalité du personnel sera employé à temps plein. Il estime toutefois que l'aménagement des lieux reste perfectible en termes de mobilité au niveau du parking et de certains éléments urbanistiques.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet est bénéfique en termes de mixité commerciale pour Mons et plus particulièrement pour l'ensemble commercial dans lequel il s'implante. En effet, un commerce Auto 5 (Shop + la partie dévolue aux entretiens et réparations) est parfaitement complémentaire avec les autres commerces présents dans cet ensemble commercial. C'est d'ailleurs une des raisons qui motive l'enseigne Auto 5 à être si souvent localisée au sein d'ensemble commerciaux mixtes offrant des produits semi-courant légers et lourds. Laissant son véhicule en entretien ou réparation, le chaland rentabilise son temps au sein des autres commerces de l'ensemble commercial. Ainsi, le principe de regroupement du commerce est pleinement bénéfique dans le cas présent.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale et estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce considère que le projet n'a pas un grand impact au niveau d'un éventuel risque de rupture d'approvisionnement de proximité dans la mesure où son dimensionnement est réduit.

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 et en zone d'habitat au plan de secteur ce qui est conforme au Code du Développement Territorial.

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'implante au sein d'un parc dédié à l'activité commerciale et connu de l'ensemble des chalands du bassin de consommation. Comme expliqué ci-dessus, l'arrivée d'Auto 5 s'avère parfaitement complémentaire avec les autres commerces présents dans cet ensemble commercial. 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 déjà écrit, l'Observatoire du commerce considère que le projet est complémentaire avec les autres commerces présents au sein du parc commercial de Ghlin.

Toutefois, l'Observatoire du commerce constate que l'aménagement des lieux reste perfectible en termes de mobilité au niveau du parking et de certains éléments urbanistiques. Ainsi, la parcelle sur laquelle le projet s'implante n'est pas très grande. Dès lors, l'accès au site s'effectue via une parcelle qui ne fait pas partie de la propriété d'Auto 5. Par ailleurs, il semble que le projet pâtisse de certains éléments techniques, notamment en termes d'égouttage.

Au vu de ces dernières remarques, il semble que le projet ne soit pas suffisamment abouti au niveau de son implantation de manière générale au sein du parc commercial de Ghlin. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet d'établissement d'Auto 5 permettra de réaliser des embauches de 8 employés à temps plein. On remarquera en outre la nette majorité de temps pleins par rapport aux temps partiels pour Auto 5 et au sein du complexe commercial existant.

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 l'enseigne Auto 5 existe depuis de nombreuses années en Wallonie et que le projet semble s'envisager dans une optique de long terme. Dès lors, l'emploi généré par cette nouvelle activité devrait en principe être pérenne.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Etant donné la caractéristique de base de l'activité projetée (atelier garage d'enseigne Auto 5 avec son shop annexe), l'accessibilité et la visibilité vis-à-vis du trafic automobile est essentielle. Elle est conférée grâce à la chaussée de Ghlin (N50), sur un tronçon proche de sa bretelle d'autoroute. La visibilité est assurée grâce à la présence sur le parking d'un important site commercial, en front de la chaussée de Ghlin.

Pour les utilisateurs de transports en commun, un arrêt de bus des TEC est situé au niveau du complexe commercial.

Au vu de cette dernière remarque, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe une alternative à l'usage exclusif de la voiture. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est très facilement accessible en voitures.

Le parking du projet ne semble pas aménagé de manière optimale et l'accès au site du projet se réalise via une parcelle qui n'est pas propriété d'Auto 5 ce qui pourrait engendrer des soucis à l'avenir.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet reste perfectible au niveau de l'accessibilité du site. Ce sous-critère n'est dès lors pas rencontré

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce émet une évaluation globale favorable du projet au regard des 4 critères de délivrance et ce, malgré deux sous-critères défavorables. Il estime que le projet est davantage bénéfique pour la collectivité et la mixité commerciale que les soucis qu'il génère.

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 l'implantation d'un commerce Auto 5 à Mons.*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le fonctionnaire des implantations commerciales ainsi que ceux avancés par le Collège communal de Mons ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

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

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un commerce Auto 5 à Mons.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce