

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.43

JH/cr

Réf. DGO6 : DIC/MOS053/PI/PNI/GPR/2017-0291

Réf. DGO4 : Fo316/53053/PIC/2017/10/PIUR

Le 6 février 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « 2HB » à Mons

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en la réaffectation d'un immeuble commercial existant au sein d'un ensemble commercial de 2 cellules, situé à Jemappes, à l'entrée du complexe commercial « Media Markt », composé de :

- ✓ un magasin Vandeborre ;
- ✓ une cellule commerciale (objet des présentes), précédemment occupée par l'enseigne Heytens.

Le magasin Heytens a déménagé dans l'extension de la zone commerciale des « Grands-Prés » au sein du Retail Park Ikea mi 2016. Depuis, la cellule objet des présentes est restée inoccupée.

La société 2HB, active dans la distribution de produits professionnels pour les métiers de la coiffure et l'esthétique a décidé de prendre en location le local. Bien que son activité soit orientée très majoritairement à l'attention d'une clientèle professionnelle, une légère part de son chiffre d'affaire est réalisé vers de la clientèle « grand public » en recherche de produits spécifiques.

L'espace commercial accessible au public chez 2HB se limitera à 280 m² (Heytens exploitait 540 m²). Le magasin Vandeborre reste inchangé. La surface totale nette sera ainsi portée à 1290 m².

Localisation : Avenue Wilson à Jemappes, commune de Mons.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

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

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	Développement déstructuré et anarchique de la

semi-courant léger renforçant l'attractivité de l'agglomération	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 « Jemappes – Parc commercial », nodule de soutien d'agglomération.

Demandeur : zHB Ans sprl

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Date de réception du dossier : 11 janvier 2018

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

Autorité compétente : Commune de Mons

Échéance du délai de remise d'avis : 9 février 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 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 la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Mons transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 11 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune a eu lieu ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin zHB en lieu et place d'un magasin Heytens au sein d'un ensemble commercial où un magasin Vanden Borre est déjà exploité ; que le projet consiste à exploiter une surface commerciale nette de 280 m² ;

Considérant que le projet se localise dans la commune de Mons ; que le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers ; que dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage en situation de d'équilibre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial « Jemappes – Parc commercial » reconnu comme un 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 :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

A la lecture du dossier et suite à l'audition du représentant du demandeur, il apparaît que le magasin zHB propose une offre commerciale dans la distribution de produits professionnels pour les métiers de la coiffure et de l'esthétique. Ainsi, 85% du chiffre d'affaire du magasin est réalisé vers la clientèle professionnelle. Le solde est réalisé vers la clientèle particulière.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à la seule condition que le magasin projeté soit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle. Il estime en effet qu'une ouverture à une clientèle particulière serait préjudiciable pour la structure commerciale de l'agglomération montoise et s'écarterait par ailleurs des recommandations du SRDC.

En étant destiné uniquement à une clientèle professionnelle, l'Observatoire du commerce considère que le magasin propose davantage de produits pondéreux (volume élevé des produits, quantité élevée de produits enlevés par les clients) et pourrait dès lors être rattaché à une offre en achat semi-courant lourd.

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 tel que proposé ne favorise pas la mixité commerciale de l'agglomération de Mons. En effet, l'audition du représentant de la commune a permis d'apprendre que ce genre de commerces existait déjà au cœur de la ville. L'Observatoire du commerce craint qu'une implantation à Jemappes affaiblisse la mixité commerciale actuelle présente en centre-ville dans le secteur des produits de la coiffure et de l'esthétique.

Toutefois, si le magasin 2HB était exclusivement destiné à une clientèle professionnelle, l'Observatoire du commerce considérerait que le projet ne met pas à mal la mixité commerciale tel que présentée ci-dessus.

Au final et en l'état de la présente demande d'avis, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne favorise pas la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce estime que le projet est de nature à rompre un équilibre fragile entre la périphérie (Jemappes) et l'hypercentre de Mons. En effet, le projet risque d'impacter l'offre commerciale dans le secteur des produits de la coiffure et de l'esthétique si le magasin est également ouvert aux particuliers.

Au vu de cette remarque, l'Observatoire du commerce considère que le projet risque d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité dans la mesure où il provoquerait une perte d'attractivité du centre-ville. Ce sous-critère n'est dès lors pas 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'habitat au plan de secteur. Cette partie de la zone d'habitat est clairement dédiée à du commerce depuis de nombreuses années. Elle ne met pas à mal la destination principale de la zone et semble compatible avec son voisinage.

Le site semble disposer d'une fonction commerciale reconnue et intégrée dans le cadre du modèle urbain de la commune tant du point de vue administratif qu'historique (site commercial existant depuis les années 1980). Enfin, le projet a pour objectif de réoccuper une cellule devenue vide depuis mi-2016.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Mons. Il estime 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*

Suite à l'audition du représentant de la commune de Mons, l'Observatoire du commerce comprend que la ville a pris l'orientation de restreindre les implantations commerciales en périphérie dans les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce partage globalement cette orientation qui semble pragmatique et justifiée dans le cadre d'un développement commercial complémentaire entre la périphérie et l'hypercentre.

Au niveau de la présente demande d'avis, le magasin proposera une offre en achats semi-courants légers. En l'état, le magasin sera ouvert aux particuliers ce qui risque de déstructurer l'offre commerciale de l'hypercentre dans les produits de coiffure et d'esthétique.

Dans l'optique où le demandeur restreindrait l'ouverture de son magasin à ses seuls clients professionnels, qui pour rappel constituent déjà 85% de son chiffre d'affaire, l'Observatoire du commerce considérerait que l'offre du magasin s'apparenterait davantage à une offre en achats semi-courants lourds. Dès lors, il jugerait que l'offre proposée serait complémentaire avec celle du centre-ville.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne respecte pas une des recommandations du SRDC par rapport au nodule dans lequel il s'implante. En effet, le nodule de « Jemappes – Parc commercial » est un nodule de soutien d'agglomération. Or, le SRDC recommande de développer de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun. Manifestement, cette partie du territoire montois n'est pas suffisamment bien desservie par les transports en commun.

Au final et dans le cadre d'une ouverture du commerce aux particuliers, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra d'employer 4 personnes dont 2 à temps plein. 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 n'a pas de remarques particulières relatives à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Au vu de sa localisation, le site du projet est accessible en voiture et ce, malgré des difficultés au niveau de la mobilité propre de l'avenue Wilson.

L'accessibilité en transport en commun n'est pas optimale. En effet, malgré un arrêt de bus face au site du projet, l'audition du représentant de la commune a permis d'apprendre que seul deux lignes de bus desservent cet ensemble commercial. Par ailleurs, l'accessibilité piétonne et en vélo laisse à désirer.

Au final, l'Observatoire du commerce constate que le projet sera presque exclusivement accessible via des moyens de transports individuels motorisés.

Au vu de ces remarques, l'Observatoire du commerce considère le projet ne favorise pas une mobilité durable. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Manifestement, l'accessibilité au site du projet est problématique du fait de la charge de trafic sur la N51 à Jemappes. L'Observatoire estime que l'accessibilité au site du projet pourrait être meilleure mais force est de constater que ces difficultés ne relèvent pas de l'implantation commerciale de 2HB mais de l'ensemble des fonctions urbaines de cette partie du territoire communal.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Dans le cadre de la présente demande d'avis, à savoir l'implantation d'un magasin 2HB dont l'ouverture est prévue tant pour les professionnels que pour les particuliers, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale du projet négative. Il estime que cette implantation n'est pas complémentaire avec l'hypercentre, qu'elle ne respecte pas les recommandations du SRDC et qu'elle ne favorise pas une mobilité durable.

Toutefois, dans l'optique où le magasin en question ne serait ouvert qu'à une clientèle professionnelle (avec, par exemple, une carte d'accès), l'Observatoire du commerce considérerait que l'évaluation globale du projet serait positive. En effet, dans cette configuration, l'offre commerciale du projet tendrait davantage vers de l'équipement lourd.

4. Conclusion

Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'implantation commerciale d'un magasin 2HB à Mons.

A la seule condition que le magasin ne serait destiné qu'à une offre vers le secteur professionnel, l'Observatoire du commerce jugerait alors opportun son implantation et émettrait un avis favorable.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce