

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.445

JH/cr

Réf. DGO6 : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0045/MOS053/Dovy Construct -
Jemappes/demande d'avis

Le 17 octobre 2018

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un cuisiniste Dovy à Mons

Projet de destruction et construction nouvelle d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le présent volet « implantation commerciale » faisant partie d'une demande de « permis intégré » concerne l'implantation d'une salle d'exposition des cuisines DOVY à Jemappes, section de la ville de Mons, le long de l'Avenue Wilson (N51).

Il s'agit d'un projet mixte, à l'image des dernières tendances en matière de développement immobilier soucieux d'intégration harmonieuse, prévoyant ainsi également 4 unités de logement à l'étage.

La surface commerciale nette du projet est de 1.040 m².

Localisation : Avenue Wilson 537 à Jemappes, commune de Mons

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

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

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de Jemappes-Parc commercial répertorié comme étant un nodule de soutien d'agglomération.

Demandeur : Dovy Construct

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	4 octobre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	7 novembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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 intégré pour la destruction et la construction nouvelle d'un cuisiniste d'une surface commerciale nette inférieure 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 4 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce n'a pas été saisi de la demande d'avis en 1^{ère} instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants des requérants, les demandeurs, a eu lieu le 17 octobre 2018 ; que la commune de Mons a été invitée mais a demandé de l'excuser ; que la commune de Mons a fait parvenir son argumentaire à l'Observatoire du commerce préalablement à la réunion ;

Considérant que le projet consiste en la destruction suivie d'une reconstruction d'un cuisiniste d'enseigne Dovy sur une surface commerciale nette de 1.040 m² ; que le projet prévoit également la construction de 4 unités de logement à l'étage du commerce ;

Considérant que le projet se localise à Mons ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet est localisé dans le nodule commercial de « Jemappes – Parc commercial » répertorié comme étant 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 :**

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 ne pas octroyer le permis intégré par le Collège communal de Mons ; 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) ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un cuisiniste tel que prévu par le projet. Il considère que le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans les projets locaux de développement. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le projet pourrait porter préjudice à l'environnement urbain et au cadre de vie du quartier dans lequel il s'implante. En termes de mobilité, l'emplacement du projet et l'intensité du trafic routier au niveau de l'avenue Wilson complexifie encore un peu plus une situation critique à cet endroit.

En vertu de l'article 8, §1er, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, un membre est favorable au projet tel que prévu par le demandeur. Un autre membre s'abstient considérant notamment que le projet impactera très peu la mobilité avenue Wilson vu le faible nombre de chalands se déplaçant pour ce type de commerce. Par ailleurs, ce membre estime que le projet est mixte par l'implantation de 4 unités de logements à l'étage du commerce ce qui le rend compatible avec la zone d'habitat dans laquelle il s'implante. Ce membre comprend néanmoins certaines craintes des autorités communales notamment en termes de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

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 vise à implanter un cuisiniste d'enseigne Dovy à Mons. Il est également prévu la construction de 4 logements à l'étage du commerce.

L'Observatoire du commerce estime que le projet favorise l'accès à un nouveau prestataire de service qui devrait aider au développement d'une offre commerciale plus variée dans le domaine de la vente des cuisines à Mons. Toutefois, suite à l'audition de demandeur et à la prise de connaissance de

l'argumentaire de la commune de Mons, il apparaît que 8 cuisinistes existent déjà à Mons et que, dès lors, le projet ne devrait pas modifier de manière significative la mixité commerciale existante.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact pour ce sous-critère.

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

Le projet entre 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 ces achats.

Passé ce constat, l'Observatoire du commerce comprend que le projet ne modifiera pas de manière significative le taux d'équipement semi-courant lourd dans le bassin de consommation de Mons-Borinage.

Plus précisément, en considérant le créneau spécifique de la vente des cuisines, il existe déjà 8 cuisinistes sur le territoire communal montois. Par ailleurs, le cuisiniste Kvik a récemment fermé ses portes. L'Observatoire du commerce craint donc que cette fermeture soit le signe que le secteur de la vente de cuisines soit en suroffre à Mons et que le projet vienne donc engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet présente un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère n'est 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 zone du plan de secteur est principalement dédiée à la fonction résidentielle. Des activités de distribution peuvent y être autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec leur voisinage.

Dans les faits, l'avenue Wilson est aujourd'hui composée d'une certaine mixité entre commerces et habitations. Le projet viendra détruire des bâtiments dédiés à l'habitat au sein d'une zone d'habitat pour y créer un bâtiment dont la fonction principale sera commerciale. Par ailleurs, l'audition du demandeur a permis de comprendre que la totalité de la parcelle cadastrale sera urbanisée puisque le parking du commerce est prévu à l'arrière du commerce.

En l'état, l'Observatoire du commerce estime que la configuration actuelle du projet n'est pas compatible avec son voisinage et n'est donc pas conforme à la législation en vigueur.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne permettra pas de tendre vers un équilibre harmonieux entre la fonction commerciale et les autres fonctions intrinsèques au bon fonctionnement de la ville de Mons.

Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Au regard de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne se localise pas dans un lieu adéquat au regard du développement territorial de Mons.

Ainsi, la commune de Mons considère que l'avenue Wilson devrait être affectée prioritairement à la fonction résidentielle.

L'Observatoire du commerce comprend que Dovy a acquis la parcelle où il projette de s'implanter. Toutefois, il existe manifestement plusieurs cellules de tailles appréciables à Mons qui sont actuellement vides et qui pourraient tout à fait convenir au projet sans que cela nécessite la création nouvelle de surfaces commerciales dans un quartier d'habitations.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux et supra-locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Mons. Ce sous-critère n'est pas rencontré.

Avis de minorité

Un membre s'abstient considérant que le projet est globalement mixte dans la mesure où Dovy prévoit la construction de 4 unités de logements à l'étage du commerce. Ainsi, le projet sera compatible avec la zone d'habitat.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 5 emplois tous exercés sur base indépendante.

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 remarque particulière par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le demandeur précise que l'emplacement du projet est parfaitement accessible pour la clientèle non-motorisée, eu égard à son positionnement en bordure du noyau urbain de la Ville de Mons et à proximité immédiate du centre de Jemappes. Toutefois, le Schéma Régional de Développement Commercial met en évidence le développement anarchique de la fonction commerciale le long de la N51, pointé comme faiblesse de l'agglomération montoise et ne facilitant pas une mobilité durable et efficiente. Par ailleurs, pour un projet localisé en bordure de noyau urbain, l'avenue Wilson n'est desservie que par deux lignes TEC ce que l'Observatoire du commerce juge insuffisant au vu de la localisation urbaine du projet.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne favorise pas le développement d'une mobilité durable. Ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet se localise avenue Wilson qui constitue un axe extrêmement fréquenté par le trafic automobile. Les autorités communales considèrent d'ailleurs que la mobilité à cet endroit est souvent chaotique. Par ailleurs, le projet se localise à proximité immédiate d'un feu tricolore ce qui complique l'accessibilité au commerce.

L'Observatoire du commerce considère donc que l'accessibilité du site ne se trouverait pas renforcée par l'arrivée d'une nouvelle enseigne, drainant toujours plus de véhicules. De plus, la mobilité de la zone ne s'en retrouverait que plus complexe. Au final et sans aménagement spécifique, le projet viendra alourdir une situation critique de la mobilité à cet endroit.

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

Avis de minorité

Un membre s'abstient considérant que la mobilité engendrée par ce type de commerce (achat semi-courant lourd) n'est que rarement durable. Par ailleurs, il convient de relativiser l'impact du projet sur la densité de trafic de l'avenue Wilson vu la spécificité du commerce. En effet, un cuisiniste ne génère que peu de trafic.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que seul le critère relatif à la politique sociale est rencontré.

En ce qui concerne la mixité commerciale, l'Observatoire du commerce craint que le projet n'engendre une rupture d'approvisionnement de proximité.

Pour ce qui est de l'environnement urbain, les membres estiment que le projet n'est pas compatible avec la zone d'habitat dans laquelle il s'implante.

Enfin, le projet n'apporte pas de garanties en termes d'accessibilité sécurisante et ne générera pas une mobilité durable.

Au final, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance.

4. Conclusion

Défavorable 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 défavorable** sur la construction nouvelle d'un cuisiniste à Mons.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce