

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.533

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/MOS053/2018-0228

Réf. DGO4 : Fo316/53053/PIC/2018.6/PIUR

Le 5 décembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché à Mons

Projet d'implantation d'un commerce de détail dont la surface commerciale nette est inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste à solliciter un permis intégré (permis d'urbanisme + permis d'implantation commerciale) pour l'extension, la transformation et l'exploitation d'un bâtiment commercial (en fait un déplacement de 1,1 km au sein de la localité de Ghlin), ainsi que de son parking privatif de 80 places, dont 2 emplacements PMR, combiné à une augmentation de 1.140 m² vers 1.468 m² de surface de vente d'un supermarché alimentaire existant sous enseigne « Carrefour Market Mestdagh, situé avenue de la Libération 15b, 7011 Ghlin (Mons).

Dans les faits, indépendamment de la relocalisation du supermarché, on pourrait comparer la démarche à une demande d'augmentation de seulement 328 m² de surface de vente alimentaire, soit la différence entre les 1.140 m² actuellement exploités rue du Temple et les 1.468 m² faisant l'objet de la présente demande.

Localisation : Avenue de la Libération 15b à Ghlin, commune de Mons

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC :

D'après les informations disponibles, le projet entrerait dans la catégorie des achats courants. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation de Mons en situation d'équilibre pour ces achats.

D'après le SRDC, le projet se localise hors nodule commercial.

Demandeur : Afighlin sa

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> :	28 novembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	27 décembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Mons

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 création d'un commerce alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Mons transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 28 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Mons a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste au déménagement d'un Carrefour Market avec extension au sein de l'entité de Ghlin, commune de Mons ; que l'extension projetée serait de 328 m² nets afin d'atteindre une surface commerciale nette totale de 1.468 m² ;

Considérant que le projet se localise à Ghlin, commune de Mons ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé hors nodule commercial ;

Considérant qu'un membre de l'Observatoire du commerce se retire des débats ;

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 de créer un commerce Carrefour Market à Ghlin tel que prévu par le projet.

L'Observatoire du commerce estime que le déménagement de ce commerce avec extension pérennisera son activité et permettra de la sorte à préserver une mixité commerciale dans la distribution alimentaire à Ghlin.

L'Observatoire du commerce estime que le projet sera accessible assez facilement en transports en commun et permettra la création d'emplois.

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 à relocaliser un commerce Carrefour Market existant en lui permettant de la sorte une légère extension.

En termes de mixité commerciale, l'impact du projet est minime dans la mesure où il desservira toujours l'entité de Ghlin. L'Observatoire du commerce apprécie que Carrefour Market maintienne et renforce sa présence à Ghlin, entité qui sera ainsi desservie par Lidl, Proxy Delhaize et Carrefour Market. Ainsi, les chalands ont le choix entre 3 enseignes proposant des spécificités qui leur sont propres.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et ses alentours. Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale essentiellement orientée dans le courant d'achat alimentaire. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Mons. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation d'équilibre pour l'équipement courant.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne propose au final qu'une très légère augmentation de surface qui ne devrait pas perturber l'équilibre présent dans ce secteur d'achat à Mons.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc 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'habitat au plan de secteur. Dans la mesure où le site du projet se localise sur un ancien site commercial connu des chalands depuis de longues années, l'Observatoire du commerce estime que sa présence est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas à mal la destination principale de la zone d'habitat au plan de secteur. Dès lors, le projet respecte la législation en vigueur.

Dans les faits, le commerce s'implante sur une route proposant une mixité fonctionnelle assez variée et composée de petits commerces, de services et d'habitations.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Ghlin 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*

Tel qu'écrit ci-dessus, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet est pertinente et permet à Carrefour Market de pérenniser son activité à Ghlin.

Par rapport au site que le demandeur quitte, il ressort de l'audition du représentant du demandeur qu'il n'existe pas une solution à ce jour. Toutefois, il semble qu'un certain intérêt est marqué afin que ce site soit réaffecté à du logement et notamment des appartements. L'Observatoire du commerce considère que cette option serait opportune au vu de la localisation du site.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permet de pérenniser l'emploi actuellement en place et devrait générer la création de 8 emplois supplémentaires dont 6 à temps partiel.

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

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

Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que les emplois seraient exercés sous la commission paritaire 201, correspondant à celle du commerce de détail indépendant.

Par ailleurs, la priorité sera donnée au recrutement de personnel local pour les nouveaux emplois.

Comme il s'agirait d'un bâtiment entièrement remis à neuf, voire agrandi, ces emplois seraient également exercés dans de toutes nouvelles installations, dotées des équipements les plus modernes,

avec une attention toute particulière portée sur le confort dans les locaux sociaux et sur la sécurité du personnel.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet est très facilement accessible par toute la population de l'aire de marché du projet, quel que soit leur mode de déplacement.

Ainsi, un arrêt se trouve juste devant le parking du projet, permettant de rallier le cas échéant en bus le centre de Mons via les lignes 14 et 14/.

Plus globalement, ce ne sont pas moins de 5 arrêts de bus qui sont situés à proximité du projet, desservis par les lignes suivantes:

- ✓ 14: Mons – Ghlin – Baudour – Tertre – Saint-Ghislain ;
- ✓ 14/: Mons – Ghlin ;
- ✓ 14B: Mons-Ghlin ;
- ✓ 19: Mons – Cibly – Cuesmes – Jemappes ;
- ✓ 19/: Mons – Cuesmes – Jemappes ;
- ✓ 25: Blaregnies – Frameries – Jemappes – Ghlin.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet présente des alternatives crédibles à l'utilisation de la voiture.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet jouit d'une excellente accessibilité automobile et propose suffisamment d'emplacements de parking pour qu'il n'y ait pas un report en voirie.

S'agissant du parking, l'Observatoire du commerce regrette que ce dernier se présente en front de voirie avec le commerce à l'arrière de la parcelle. De plus, il apparaît totalement bétonné et ne présente dès lors aucune perméabilité aux eaux de pluies. Ce concept paraît largement dépassé.

Moyennant cette dernière remarque et ne nécessitant pas de charges spécifiques pour la collectivité, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante 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 l'implantation d'un supermarché à Mons.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce