

AVIS n° 130

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la création d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Mons

Avis adopté le 29/11/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Déplacement d'un commerce sur courte distance (250 mètres) dans un bâtiment existant. L'enseigne est spécialisée dans la vente d'articles de décoration de Noël et est ouverte à la clientèle du 1/11 au 31/12.
<u>Localisation :</u>	Rue Ferrer, 104 7033 Cuesmes (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'habitat urbain de seconde couronne
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Mons, nodule de Cuesmes. Le projet se situe dans le bassin consommation de Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	La maison du père Noël S.P.R.L.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Ville de Mons
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	5/11/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	04/12/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Mons

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.19.130.AV SH/cr
<u>Commune :</u>	DE/JC/VV/PIC/2019/32

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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation commerciale pour la création d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 5 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 novembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Mons y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à déplacer un commerce sur courte distance (250 mètres) dans un bâtiment existant affecté dans les faits à un ancien commerce de chaussures ; que l enseigne est située rue Ferrer 210 et que la SCN d'origine est de 207 m² ; que le projet implique le doublement de SCN (564 m² demandés) ; que l'enseigne concernée par la demande est spécialisée dans la vente d'articles de décoration de Noël et qu'elle est ouverte à la clientèle du 1/11 au 31/12 soit 2 mois par an ;

Considérant que Mons est identifiée comme agglomération par le SRDC lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci dans les termes suivants :

Forces	Faiblesses
<p>Maintien du centre principal comme moteur de l'agglomération malgré les développements périphériques récents. Présence de nodules spécialisés en équipement semi-courant léger renforçant l'attractivité de l'agglomération</p> <p>Offre globale variée en termes d'enseignes, de concepts et de natures</p>	<p>Pression exercée par le nodule des Grands-Prés sur le centre principal (également en termes de développements futurs)</p> <p>Développement déstructuré et anarchique de la fonction commerciale le long de la nationale 51 (Mons-Valenciennes)</p> <p>Multiplication des nodules de type « soutien de petite ville » dans les parties les moins denses de l'agglomération</p>

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Mons :

- « *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 ».*

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Cuesmes qui est repris en tant que nodule spécialisé en équipements courant ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma de développement communal et, plus spécifiquement, en zone d'habitat urbain de seconde couronne ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

En application des articles 8 et 9 du règlement d'ordre intérieur, la présidence de l'Observatoire du commerce pour la délibération de ce dossier est assurée par le membre effectif le plus âgé.

Avis de l'Observatoire du commerce

Le projet consiste à déplacer un commerce sur une courte distance (250 mètres) dans un bâtiment existant. L'enseigne était située rue Ferrer 210 et le nouvel emplacement se situe dans la même rue au numéro 104. La SCN d'origine est de 207 m², le projet implique le doublement de SCN (564 m² demandés). L'enseigne est spécialisée dans la vente d'articles de décoration de Noël et est ouverte à la clientèle du 1/11 au 31/12.

L'Observatoire constate que le magasin est déjà implanté dans le nouvel emplacement. Il regrette la pratique qui consiste à effectuer le déplacement pour ensuite solliciter le permis d'implantation commerciale. Il entend cependant se prononcer indépendamment de la politique du fait accompli.

En l'espèce, le projet aura peu d'impact sur l'appareil commercial montois puisque l'offre est existante et que la nouvelle localisation est très proche de l'ancienne. Il y a par ailleurs une amélioration en termes de stationnement puisque dorénavant 9 places sont spécifiquement dédiées au magasin alors que l'ancienne implantation ne proposait aucun parking (report sur la voirie).

Par ailleurs, le commerce est tout à fait spécifique car il n'ouvre que 2 mois par an (novembre et décembre) compte tenu de l'assortiment très spécialisé et saisonnier. L'Observatoire regrette que le décret du 5 avril 2015 relatif aux implantations commerciales ne prévoit pas de régime pour les

établissements temporaires qui soit plus souple alors que ceux-ci présentent des caractéristiques particulières.

1. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

1.1. La protection du consommateur

1.1.1. Favoriser la mixité commerciale

S'agissant du déplacement sur une courte distance, le projet, qui prévoit une augmentation de SCN, renforcera l'offre dans un segment d'achat très spécifique. La mixité sera maintenue. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

1.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

A nouveau, l'Observatoire du commerce, compte tenu de la faible ampleur du projet et du fait que l'offre est existante, estime que le projet sera sans impact d'un point de vue commercial. Par ailleurs, il se situe dans un contexte urbanisé quoique à l'extérieur du centre de Mons. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

1.2. La protection de l'environnement urbain

1.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'implante dans une ancienne cellule commerciale (ancien Shoe Discount). Il n'y a dès lors pas d'impact en termes de fonctions en présence à l'endroit concerné. En outre, le projet se situe dans un environnement bâti multifonctionnel (résidence, pharmacie, banque, piscine, ...). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet est en adéquation avec les instruments de développement territorial applicable à l'endroit concerné par la demande. Compte tenu de sa faible ampleur et du fait que l'offre était déjà en partie existante dans les faits dans la zone d'habitat au plan de secteur, l'Observatoire estime qu'il n'y a pas de risque de mise en péril de la destination principale de la zone. Par ailleurs, il relève que le projet s'insère dans une friche commerciale ce qui implique qu'il n'y a pas d'incompatibilité avec le voisinage, la situation urbanistique des lieux étant inchangée. En outre, le nouvel emplacement présente une typologie commerciale en adéquation avec l'activité.

Enfin, le projet s'inscrit dans un contexte urbanisé, il n'est pas localisé en périphérie. L'assortiment proposé est très spécifique et le magasin n'est ouvert que 2 mois par an. L'Observatoire du commerce estime que la localisation est adéquate et que le projet ne risque pas de remettre en cause le modèle urbain.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

1.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *la Maison du Père Noël est un commerce ouvert durant 2 mois, novembre et décembre. Durant cette période, l'enseigne engage des travailleurs intérimaires ainsi que des étudiants. En 2018, sur la même période, 472 heures de travail ont été prestées. On peut donc estimer que l'enseigne emploie environ 4 personnes à temps partiel par semaine* ». L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

1.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier reprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

1.4.1. La mobilité durable

Le projet se trouve le long d'un axe de circulation structurant qui relie l'autoroute R5 au centre de Cuesmes et qui permet d'atteindre la N544 et de rejoindre le centre de Mons. Il se situe dans un contexte urbanisé, lequel présente une fonction majoritairement résidentielle.

Parallèlement à cela, la rue Ferrer est pourvue de trottoirs dans les deux sens de circulation permettant aux piétons de se déplacer. La vitesse réglementaire, à proximité du projet, est limitée à 50 km/h. Le site est accessible en transports en commun. Par contre, il n'y a pas d'équipement permettant une circulation à vélo sécurisée. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que la réalisation du projet n'impliquera pas d'investissement spécifique à charge de la collectivité. Le site était préalablement dévolu à un commerce, à tout le moins dans les faits. Par rapport à la situation antérieure (au numéro 210) il y a désormais une offre de stationnement. Enfin, le magasin n'est ouvert que 2 mois par an, le charroi généré par le commerce sera donc temporellement limité. Ce critère est, selon l'Observatoire du commerce, respecté.

2. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet les respecte. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

3. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation du commerce à l'endroit concerné. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** pour la création d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Mons.

Bernadette Mérenne
Membre de l'Observatoire du commerce