CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 133

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation et l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons (recours)

Avis adopté le 28/11/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Régularisation et extension d'un ensemble commercial existant dont la SCN passera de 6.248 à 6.846 m².
Localisation :	Avenue Maréchal Foch, 934 à Jemappes, commune de Mons
Situation au plan de secteur :	Zone d'activités économiques mixte
Situation au SRDC :	Nodule commercial « Jemappes – Avenue Foch » (nodule de proximité). Bassin de consommation de Mons-Borinage (en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds)
Demandeur :	Ascencio sa et SCRL Multipharma

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Commission de recours
Date de réception de la demande d'avis :	14/10/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	18/12/2019
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Commission de recours

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos références:	OC.19.133.AV JH/cri

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 régularisation et l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure 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 14 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2019 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, dans le cadre de cette procédure de recours, le projet n'a pas évolué ; que, dès lors, aucune audition n'a été planifiée ; que l'Observatoire du commerce a dès lors délibéré lors de la réunion du 20 novembre 2019 ;

Considérant que le projet consiste en la reconnaissance d'un ensemble commercial existant dans les faits et son agrandissement ; que cet ensemble d'une SCN de 6.248 m² est actuellement composé des cellules Dreamland, Dreambaby, Sport Direct, Auto 5 et Carrefour Market ; que le projet vise à régulariser l'extension de Dreamland et Dreambaby (+160 m² nets) et celle de Sport Direct (+198 m² nets) ; que le projet vise à étendre la cellule Auto 5 (+112 m² nets) ; que le projet vise à implanter une pharmacie à la place d'une taverne et d'un lavoir sur 198 m² nets ; que l'implantation de cette pharmacie constitue un déménagement ; que le projet vise à implanter un commerce En Cloque à la place d'une cordonnerie sur 80 m² nets ;

Considérant que le projet se localise à Jemappes, commune de Mons ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Jemappes – Avenue Foch » répertorié comme étant un nodule de proximité ;

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 refuser le permis intégré par le fonctionnaire des implantations commerciales et le 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'OPPORTUNITE GENERALE

L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise essentiellement à régulariser des commerces existants souhaitant légèrement s'étendre. Le projet comporte par ailleurs un second volet visant la relocalisation d'une pharmacie au sein de l'ensemble commercial.
Suite à l'audition du représentant de la commune, l'Observatoire du commerce apprend que la cellule Carrefour Market exploitée sur 2.284 m² nets et officiellement reprise dans la typologie d'achat alimentaire est en réalité exploitée sur 2.078 m² nets. En effet, il apparaît qu'une cellule « Zella Mode » de 206 m² nets est exploitée au sein du commerce Carrefour Market et propose à la vente de l'équipement de la personne.

S'agissant de la pharmacie, l'Observatoire du commerce estime que ce déménagement sur le site du projet n'est pas opportun. Il considère en effet qu'une pharmacie a pour vocation de rendre un service public et social et que sa présence a donc beaucoup plus de sens intégrée à un centre urbain (son emplacement actuel) plutôt que dans un ensemble commercial situé le long d'une route nationale. L'Observatoire du commerce remarque que le centre de Jemappes comporte toute une série de cellules vides qui pourraient très bien accueillir ce commerce de moins de 200 m² nets.

S'agissant de Zella Mode, l'Observatoire du commerce s'étonne que ce commerce ne soit pas repris dans la demande de permis. Il considère que le demandeur devrait à tout le moins réintroduire cette demande en précisant l'existence de cette surface et sa typologie.
Plus fondamentalement, l'Observatoire du commerce ne juge pas cette implantation opportune. Elle contribue à renforcer la typologie d'achats semi-courants légers ce qui pourrait déséquilibrer la dynamique commerciale à Jemappes. Par ailleurs, tout comme pour la pharmacie, l'Observatoire du commerce remarque que le centre de Jemappes comporte toute une série de cellules vides qui pourraient très bien accueillir ce commerce d'environ 200 m² nets.

Pour les commerces restants requérants une régularisation et/ou extension, l'Observatoire du commerce estime que cette partie du projet est opportune. Les extensions sont minimes et concernent des commerces existants, des grandes surfaces ou proposant la vente de produits semi-courants lourds.

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, deux membres ne jugent pas inopportun d'implanter un commerce tel que Zella Mode dans l'ensemble commercial. Ils estiment que la vente d'une petite quantité d'équipements de la personne au sein de Carrefour Market se fait de manière régulière à ce jour. Ils reconnaissent toutefois que, généralement, ce genre de vente s'effectue sous l'enseigne Carrefour Market.
En conclusion, bien qu'ils ne soient pas défavorables à l'implantation de Zella Mode, les deux membres insistent pour cette implantation se fasse dans le respect de la législation. Ils demandent donc que ce volet du projet soit réintroduit en précisant clairement la surface commerciale nette et sa typologie.

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

2.1. *La protection du consommateur*

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise essentiellement à régulariser des commerces existants souhaitant légèrement s'étendre. Le projet comporte par ailleurs un second volet visant la relocalisation d'une pharmacie au sein de l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce s'étonne d'apprendre lors de l'audition du représentant de la commune qu'un commerce supplémentaire existe au sein de la cellule Carrefour Market : « Zella Mode » proposant de l'équipement de la personne sur 206 m² nets environ. Il en résulte que la demande de permis telle que présentée est erronée puisque que le Carrefour Market ne propose pas 2.284 m² nets dans la typologie d'achat alimentaire mais en réalité 2.078 m². La demande de permis minimise également l'augmentation de l'équipement de la personne au sein de l'ensemble commercial puisqu'on ne retrouve pas les 206 m² nets de Zella Mode.

Par ailleurs, s'agissant de la pharmacie, l'Observatoire du commerce estime que ce déménagement sur le site du projet n'est pas opportun. Il considère en effet qu'une pharmacie a pour vocation de rendre un service public et social et que sa présence a donc beaucoup plus de sens intégrée à un centre urbain (son emplacement actuel) plutôt que dans un ensemble commercial situé le long d'une route nationale. L'Observatoire du commerce remarque que le centre de Jemappes comporte toute une série de cellules vides qui pourraient très bien accueillir ce commerce de moins de 200 m² nets.

Globalement, il résulte du projet une augmentation de 772 m² nets en termes d'achat semi-courant léger, dont 406 m² par l'implantation de Zella Mode et la pharmacie. L'Observatoire du commerce estime que ces deux commerces proposent des surfaces qui pourraient se retrouver dans le centre de Jemappes et non pas dans un ensemble commercial disposant davantage de grandes superficies.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que les implantations de Zella Mode et de la pharmacie ne favorisent pas la mixité commerciale à Mons. Concernant Zella Mode, l'Observatoire du commerce souligne que le demandeur devrait à tout le moins réintroduire cette demande en précisant l'existence de cette surface et sa typologie. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.
En ce qui concerne le reste de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce considère que la régularisation et les extensions envisagées rencontrent ce sous-critère.

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

Comme écrit précédemment, le projet va surtout augmenter l'offre commerciale en achat semi-courant léger. Cette augmentation ne paraît pas très importante dans le dossier mais existe bel et bien par la présence de Zella Mode. Il s'agit au total de 772 m² nets d'équipement semi-courant léger en plus, soit plus de 10% de la surface commerciale nette de l'ensemble commercial projeté.
Partant du principe que le SRDC précise que le bassin de consommation de Mons-Borinage est actuellement en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers, l'Observatoire du commerce considère que l'augmentation envisagée dans cette typologie d'achat pourrait déséquilibrer l'offre commerciale et ce, tout particulièrement à Jemappes et Mons. Le projet présente ainsi un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour le centre de Jemappes.

En excluant la relocalisation de la pharmacie et l'implantation de Zella Mode (404 m² nets ensemble), l'extension envisagée de l'ensemble commercial ne concernerait que des cellules présentes et n'augmentant leur surface que de manière marginale.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que les implantations de Zella Mode et de la pharmacie présentent un risque de rupture d'approvisionnement de proximité à Mons. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.
En ce qui concerne le reste de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce considère que la régularisation et les extensions envisagées rencontrent ce sous-critère.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activités économiques mixtes au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Au vu de l'augmentation substantielle de la surface dédiée à l'équipement semi-courant léger (principalement dû à la relocalisation de la pharmacie et l'implantation de Zella Mode), l'Observatoire craint que l'équilibre précaire entre l'hypercentre de Mons et sa périphérie soit déstabilisé. Or, il ressort du SRDC que l'une des forces de la ville de Mons est que le centre principal se maintienne comme moteur de l'agglomération. Ainsi, aux yeux de l'Observatoire du commerce, la relocalisation de la pharmacie et l'implantation de Zella Mode risque d'engendrer une rupture d'équilibre pour Jemappes et plus globalement Mons.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que les implantations de Zella Mode et de la pharmacie ne rencontrent pas ce sous-critère.
En ce qui concerne le reste de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce considère que la régularisation et les extensions envisagées rencontrent ce sous-critère.

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

L'ensemble commercial visé par le projet est actuellement bien inséré dans les projets locaux de développement et dans la dynamique du modèle urbain de Mons. Il s'implante au sein du nodule de Jemappes – Avenue Foch répertorié par Logic et le SRDC comme un nodule de proximité.

L'Observatoire du commerce craint que l'arrivée de la pharmacie et de Zella Mode confère à ce nodule un statut plus important qu'il n'a actuellement. En effet, il y aurait lieu de penser que le nodule commercial deviendrait un nodule de soutien d'agglomération ce qui n'est pas recommandé par le SRDC.

Par ailleurs, l'audition du représentant de la commune de Mons a permis d'apprendre que le centre de Jemappes compte un certain nombre de cellules vides qui pourraient très bien accueillir la pharmacie et Zella Mode. Il y a lieu de craindre que l'implantation de ces deux commerces au sein de l'ensemble commercial aurait des conséquences négatives pour le développement commercial du centre de Jemappes.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que les implantations de Zella Mode et de la pharmacie ne rencontrent pas ce sous-critère.
En ce qui concerne le reste de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce considère que la régularisation et les extensions envisagées rencontrent ce sous-critère.

2.3. *La politique sociale*

2.3.1. La densité d'emploi

Actuellement, l'ensemble commercial emploie 47 personnes à temps plein et 47 personnes à temps partiel, pour un total de 78 équivalents temps plein. Le projet prévoit d'employer 3 personnes supplémentaires à temps plein pour l'Auto 5, 2 temps plein et 4 temps partiels pour la pharmacie. Au total, cela représente donc 9 emplois supplémentaires, pour un total de 52 temps plein et 51 temps partiel (86 équivalents temps plein).

L'Observatoire du commerce considère que la création d'emplois évoquée pour la pharmacie n'en est pas une puisqu'il s'agit d'une relocalisation. Considérant que Jemappes comptera au final 3 pharmacies dans un rayon d'un kilomètre, l'Observatoire du commerce s'interroge par rapport à l'impact du projet sur l'emploi au sein des pharmacies existantes.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que l'implantation de la pharmacie ne rencontre pas ce sous-critère.
En ce qui concerne le reste de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce considère que la régularisation et les extensions envisagées rencontrent ce sous-critère.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous-critère.

2.4. *La contribution à une mobilité durable*

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se localise le long de la N51, Avenue Foch, à Jemappes. Il ressort de l'audition du représentant du demandeur qu'il s'agit d'un axe extrêmement fréquenté par le trafic automobile et que la mobilité à cet endroit est assez compliquée.

Toutefois, l'ensemble commercial de l'avenue Foch bénéficie d'une bonne accessibilité en transport en commun (5 lignes et 3 arrêts) si bien qu'il existe une alternative crédible à l'utilisation de la voiture.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet propose une alternative crédible à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire du commerce considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, l'Observatoire du commerce constate que l'arrivée d'une pharmacie et de Zella Mode augmentera une augmentation des flux vers l'ensemble commercial. L'Observatoire du commerce s'interroge donc sur l'extension globale de l'ensemble commercial sans avoir prévu une augmentation du nombre de places de parking. Il craint qu'il puisse y avoir un report de stationnement en voirie.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce est réservé par rapport à ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

De manière générale, l'évaluation globale du projet par l'Observatoire du commerce se divise en deux parties :

1. *la régularisation des commerces existants et/ou souhaitant légèrement s'étendre : l'Observatoire du commerce émet une **évaluation globale positive**. Mise à part l'accessibilité qui reste perfectible, l'ensemble des sous-critères sont rencontrés.*
2. *l'implantation d'une pharmacie et de Zella Mode : l'Observatoire du commerce émet une **évaluation globale négative**. Les critères relatifs à la protection du consommateur et la protection de l'environnement urbain ne sont pas rencontrés. Au niveau de la pharmacie, l'Observatoire du commerce estime que le critère relatif à la politique sociale n'est pas rencontré également.*

Concernant Zella Mode, l'Observatoire du commerce ne considère pas normal que le dossier de demande de permis ne précise pas l'existence de cette surface commerciale. Le dossier tel que présenté est erroné puisqu'il ne comporte pas l'ensemble des surfaces commerciales en présence. L'Observatoire du commerce précise également que, sans l'audition du représentant de la commune de Mons, il n'aurait à aucun moment eu connaissance de cette partie du projet.

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, deux membres n'émettent pas une évaluation globale négative par rapport à l'implantation de Zella Mode dans l'ensemble commercial. Ils estiment que la vente d'une petite quantité d'équipements de la personne au sein de Carrefour Market se fait de manière régulière à ce jour. Ils reconnaissent toutefois que, généralement, ce genre de vente s'effectue sous l'enseigne Carrefour Market.
En conclusion, bien qu'ils ne soient pas défavorables à l'implantation de Zella Mode, les deux membres insistent pour cette implantation se fasse dans le respect de la législation. Ils demandent donc que ce volet du projet soit réintroduit en précisant clairement la surface commerciale nette et sa typologie.

4. *CONCLUSION*

Partie du projet dédié à la régularisation des commerces existants avec ou sans légère extension

*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'extension d'un ensemble commercial à Mons.*

Partie du projet dédié à l'implantation d'une pharmacie et de Zella Mode

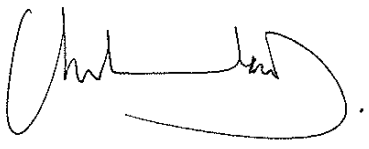
*Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'extension d'un ensemble commercial à Mons. »*

5. AVIS SUR RECOURS

Après avoir attentivement pris connaissance du dossier et analysé les arguments développés par l'autorité compétente, la commune de Mons et les requérants, l'Observatoire du commerce constate que le projet n'a pas significativement évolué. Des plans modificatifs ont été introduits afin de régulariser la demande de permis relative à l'enseigne MariPooza (anciennement Zella Mode).

L'Observatoire du commerce constate également que l'autorité compétente et la commune de Mons ont des avis convergents avec l'avis émis en première instance. Fondamentalement, le projet n'ayant pas évolué et son contexte non plus, l'Observatoire du commerce considère que son argumentaire émis en première instance est toujours valable.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce réitère son avis reproduit ci-dessus et émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial à Mons et un **avis défavorable** pour la partie du projet dédiée à l'implantation d'une pharmacie et de MariPooza.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce