

## AVIS n° 19

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la reconstruction avec extension d'une cellule « Orchestra-Prémaman » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mons

Avis adopté le 26/02/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition et reconstruction avec extension d'une cellule commerciale exploitée par « Orchestra-Prémaman » au sein d'un ensemble commercial à Jemappes
<u>Localisation :</u>	Avenue Wilson, 437 à Jemappes, commune de Mons
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activités économiques mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Jemappes – Parc commercial » (nodule de soutien d'agglomération). Bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers et lourds (respectivement en situation d'équilibre et de sous offre)
<u>Demandeur :</u>	Prospect RE Development SPRL

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	3/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	3/03/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.19.AV JH/crj
<u>DGO6 :</u>	DIC/MOS053/PI/PNI/2017-0005
<u>DGO4 :</u>	F0316/53053/PIC/2017.1

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 une reconstruction qui prévoit l'implantation avec extension d'un magasin « Orchestra-Prémaman » à Jemappes, commune de Mons, transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 janvier 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 ;

Considérant que le projet consiste en la démolition pour reconstruire avec extension un magasin « Orchestra-Prémaman », lui-même situé dans un ensemble commercial de 8 cellules commerciales, que le magasin concerné par le projet passera ainsi d'une surface commerciale nette de 750 m<sup>2</sup> à 1.710 m<sup>2</sup> ;

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 Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de Mons-Borinage est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds ; que le projet se localise au sein du nodule commercial de « Jemappes – Parc Commercial » classé comme nodule de soutien d'agglomération de Mons ;

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 la présente demande d'avis concerne un projet sur lequel l'Observatoire du commerce s'est déjà prononcé le 3 mai 2017 (réf. : OC/17/AV.96) ; que le dossier ainsi que l'audition du représentant du demandeur et de la commune ont confirmé que le projet n'avait en rien évolué d'un point de vue socio-économique ; que le projet est réintroduit en première instance afin de tenir compte des remarques urbanistiques formulées par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant que, dans le cadre de la première instruction de dossier le 3 mai 2017, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin « Orchestra-Prémaman » à Mons tel que prévu par le projet. D'une manière générale, le projet est peu impactant par rapport à la situation actuelle dans la mesure où il ne constitue pas une nouvelle implantation mais un agrandissement afin de présenter les articles pondéreux tels que les poussettes pour enfants et les chambres à coucher. L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que l'offre globale en puériculture avait diminué à Mons alors que la population de l'agglomération augmentait. Le projet vise donc à répondre à une demande de la part des chaland.*

*L'Observatoire constate par ailleurs que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et présente une accessibilité correcte, particulièrement en bus. Au niveau de l'insertion du magasin au sein de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce estime toutefois qu'il y aurait moyen d'améliorer le projet dans le but de présenter un complexe commercial davantage harmonieux du point de vue architectural.*

### **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 en la démolition et la reconstruction avec extension d'un magasin « Orchestra-Prémaman » à Jemappes, commune de Mons. L'Observatoire du commerce estime que le projet est relativement peu impactant en termes de mixité commerciale dans la mesure où le magasin est déjà existant. L'objectif recherché par le demandeur est de permettre d'exposer des articles pondéreux de puériculture tels que les biens de promenade de bébé et les chambres à coucher d'enfant. L'Observatoire du commerce estime que cet objectif est cohérent et facilitera le choix du chaland.*

*L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que l'offre globale en puériculture au sein de l'agglomération montoise avait diminué. Dans le même temps, les dernières données démographiques à Mons montrent une évolution positive. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'augmentation de la surface commerciale nette du magasin projeté se justifie.*

*Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.*

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

*Le projet dessert principalement l'agglomération montoise renseignée au Schéma Régional de Développement Commercial en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds. Le projet consistant principalement à une extension dans le but d'exposer des articles semi-courants lourds, l'Observatoire du commerce estime qu'il est justifié et ne risque dès lors pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs. Il considère dès lors 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'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.*

*Dans les faits, le projet s'insère dans une zone dédiée à l'activité commerciale à proximité d'autres activités économiques, industrielles, artisanales ou de services. De par sa nature, le projet ne compromettra pas l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.*

*L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.*

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

*L'Observatoire du commerce constate que le site du projet dispose d'une fonction commerciale reconnue et intégrée dans le cadre du modèle urbain de la commune de Mons tant du point de vue administratif qu'historique.*

*L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère au sein d'un nodule commercial de soutien d'agglomération et apprécie que l'extension de la surface commerciale nette du projet concerne essentiellement une augmentation de l'offre commerciale d'articles semi-courants lourds. Ainsi, le projet rencontre une des recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial pour les nodules de soutien d'agglomération : « limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun ».*

*Au niveau de l'insertion du magasin au sein de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce estime toutefois qu'il y aurait moyen d'améliorer le projet dans le but de présenter un complexe commercial davantage harmonieux du point de vue architectural.*

*Malgré cette dernière remarque, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.*

### **3. La politique sociale**

#### *- La densité d'emploi*

*En termes d'emploi, le magasin « Orchestra-Prémaman » actuellement en activité occupe 5 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel. En situation projetée, le demandeur prévoit d'engager 3 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel. Par ailleurs, il est prévu également que 3 personnes travaillent au sein du magasin sous forme de contrat d'apprentissage ou de stagiaire.*

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

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

*D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet vise à pérenniser une activité déjà en place. Ainsi, les emplois déjà en activités et ceux à venir peuvent être envisagés dans la durée.*

*Par ailleurs, s'agissant d'une nouvelle construction, le bâtiment offrira de meilleures conditions de travail pour le personnel.*

*Ce sous-critère est dès lors rencontré.*

### **4. La contribution à une mobilité durable**

#### *- La mobilité durable*

*Le projet aura peu d'impact en termes de mobilité car l'offre commerciale existe déjà sur place. Il ne devrait dès lors pas générer davantage de flux de chalands et ce, d'autant plus que l'extension envisagée concerne principalement des articles semi-courants lourds.*

*Le projet s'insère à proximité d'habitations. Il est aisément accessible en voiture car localisé dans un nœud structurant (proximité des autoroutes E42-E19, du R5, de la N51) reliant notamment Mons à Valenciennes. Le site est également desservi par des bus même si les chalands se déplaceront vraisemblablement en voiture pour faire leurs achats dans le magasin.*

*Au vu des éléments évoqués ci-dessus, le projet est sans impact par rapport à ce sous critère.*

#### *- L'accessibilité sans charge spécifique*

*La cellule commerciale est existante. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture favorisée par la présence d'un nœud routier (proximité de l'autoroute, implantation le long d'une route à grand passage) à proximité immédiate. Malgré la saturation de l'axe principal de circulation, l'Observatoire du commerce indique que le magasin projeté ne risque pas d'entraîner davantage de flux vers le site du projet.*

*Par ailleurs, il convient de préciser que l'ensemble commercial dispose d'un parking de 245 places ce qui semble suffisant au vu de l'offre proposée.*

*L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet ne compromet pas ce sous-critère.*

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

*L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.*

*Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.*

### 4. Conclusion

*Favorable 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 favorable** sur la construction nouvelle avec extension d'un magasin « Orchestra-Prémaman » au sein d'un ensemble commercial à Mons. »*

### 5. Avis sur recours

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance de cette nouvelle demande de permis intégré ; que le projet n'a pas évolué depuis le 3 mai 2017 ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le représentant du demandeur et ainsi que ceux de la commune de Mons ;

Considérant que l'Observatoire du commerce comprend que l'Avenue Wilson à l'endroit du projet est particulièrement encombrée générant un certain nombre de problèmes en matière de mobilité et d'accessibilité ; que cette problématique globale n'est pas induite par le seul projet « Orchestra-Prémaman » mais par une multitude de facteurs à Jemappes ; que l'Observatoire du commerce recommande vivement que l'ensemble des commerces de cette zone, la commune de Mons, l'intercommunale de développement économique Idea et le SPW-DGO1 se réunissent afin d'aboutir à un projet global de rénovation de l'Avenue Wilson afin d'en améliorer la sécurité, la fluidité du trafic et l'accessibilité automobile ;

Considérant que, moyennant cette recommandation, l'Observatoire du commerce réitère son avis du 3 mai 2017 reproduit ci-dessus ; qu'il estime que le projet est opportun tel qu'actuellement prévu ; que l'évaluation globale du projet est positive au regard des 4 critères de délivrance ;

Favorable 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 favorable** sur la reconstruction avec extension d'un magasin « Orchestra-Prémaman » au sein d'un ensemble commercial à Mons.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce