

AVIS n° 49

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial « Hyon » d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons

Avis adopté le 9/05/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un ensemble commercial Hyon à Mons.
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Maubeuge 483 à Mons
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Ciplly » (nodule de soutien de (très) petite ville). Bassin de consommation de Mons pour les achats semi-courants légers et lourds (situation d'équilibre et de sous offre)

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	15/03/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	13/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.49.AV JH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/MOS053/PIC/2019-0031

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 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 l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Mons transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 15 mars 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 avril 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants 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 en la réaffectation d'un commerce d'habillement en un nouveau magasin d'ameublement (SCN de 522 m²) ; que le projet vise par ailleurs à régulariser un commerce Kruidvat et un commerce Produo ; que l'ensemble commercial projeté aura une SCN de 6.125 m² ;

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 légers et lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est respectivement en situation d'équilibre et de sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Cibly » répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à régulariser l'occupation de deux commerces au sein d'un ensemble commercial (Kruidvat et Produo) et à réaffecter une cellule anciennement destinée à l'équipement de la personne vers de l'ameublement.

S'agissant de Kruidvat et Produo, l'Observatoire du commerce n'a aucune objection par rapport à ce volet du projet.

Concernant la réaffectation d'une cellule en un magasin d'ameublement dont l'enseigne n'est pas encore connue, l'Observatoire du commerce y est favorable. Pour rappel, dans son avis émis le 3 mai 2017 (réf. OC/17/AV.95), l'Observatoire du commerce émettait « *une évaluation favorable si l'offre commerciale de la cellule vide anciennement occupée par « Bel&Bo » est dédiée à une offre commerciale en achat semi-courant lourd* ».

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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

Le projet vise à régulariser l'occupation de deux commerces au sein d'un ensemble commercial (Kruidvat et Produo) et à réaffecter une cellule anciennement destinée à l'équipement de la personne vers de l'ameublement.

L'enseigne Kruidvat est déjà présente dans le centre-ville de Mons de telle sorte que la présence de Kruidvat à Ciplu s'envisage de façon complémentaire avec le développement commercial de Mons. Pour ce qui est de Produo, cette enseigne de produits de soin de la personne est surtout destinée à une clientèle professionnelle. Toutefois l'ouverture de la surface de vente aux particuliers conduit à demander une autorisation d'implantation commerciale. Pro Duo est sur le site depuis le 31 janvier 2009, initialement uniquement pour commerce aux professionnels ; c'est son évolution au cours du temps qui le réoriente avec une partie de sa clientèle de particuliers.

Concernant la réaffectation d'une cellule en un magasin d'ameublement dont l'enseigne n'est pas encore connue, l'Observatoire du commerce y est favorable. Pour rappel, dans son avis émis le 3 mai 2017 (réf. OC/17/AV.95), l'Observatoire du commerce émettait « *une évaluation favorable si l'offre commerciale de la cellule vide anciennement occupée par « Bel&Bo » est dédiée à une offre commerciale en achat semi-courant lourd* ».

L'Observatoire du commerce estime ainsi que le mix commercial de l'ensemble commercial tel que proposé permet de maintenir un équilibre sain entre l'hypercentre de Mons et la périphérie.

Ce sous-critère est donc rencontré.

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

Le projet dessert principalement le sud de l'agglomération montoise. Au vu de l'évolution du dossier au fil des ans et notamment la réaffectation de la cellule anciennement occupée par Bel&Bo en un commerce d'ameublement, l'Observatoire du commerce estime qu'il ne risque pas d'entraîner un déséquilibre entre la ville de Mons et sa périphérie sud.

Dès lors, il estime que le projet visant à régulariser l'ensemble commercial « Hyon » n'aura que peu d'impact par rapport à 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'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 site du projet s'insère dans une zone présentant un caractère relativement rural avec la présence de nombreuses pâtures et champs. Le projet s'implante ainsi le long de la route nationale 6 reliant Mons à Mabeuge. Cette partie de la route est essentiellement dédiée à l'habitat mitoyen.

L'Observatoire du commerce constate par ailleurs que le complexe commercial « Hyon » est connu des chalandes depuis de nombreuses années. Bien que présentant une architecture vieillissante, l'ensemble commercial ne semble pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

Dans ces conditions, l'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de la commune. Par ailleurs, le schéma de structure communal de Mons confirme la destination « commerciale » de cette partie du territoire montois.

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère au sein du nodule commercial de Ciplu qualifié de nodule de soutien de (très) petite ville au Schéma Régional de Développement Commercial. Le projet ne crée donc pas un nouveau nodule commercial, ce qui rencontre un des objectifs du Schéma Régional de Développement Commercial.

Il considère en outre que la réaffectation de la cellule anciennement occupée par Bel&Bo par un magasin d'ameublement permet de confirmer le rôle de soutien de petite ville qu'exerce le nodule de Ciplu.

Dans ces conditions, l'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le projet d'établissement du nouveau magasin de meubles va permettre la création de quatre emplois supplémentaires à temps plein.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières 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 Chaussée de Maubeuge, route nationale 6 reliant Mons à Maubeuge, à hauteur de Ciplu. Le projet favorise le regroupement des commerces au sein d'un seul site et limite dès lors certains déplacements. Le site du projet est correctement accessible à pied. Toutefois, le projet n'est pas situé dans un environnement dense. Peu de chalands devraient se déplacer à pied jusqu'au site du projet.

Au niveau des transports en commun, 3 lignes de bus desservent le site du projet. Toutefois, la fréquence des passages se limite à 6 à 7 passages par jour ce qui reste assez faible aux yeux de l'Observatoire du commerce.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise une mobilité essentiellement orientée vers la voiture avec une charge de trafic élevée et considère dès lors qu'il ne contribue pas à une mobilité durable. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité et compte tenu du fait que l'ensemble commercial est présent depuis plusieurs décennies, l'Observatoire du commerce constate que la situation n'est pas optimale. En effet, le projet n'est accessible que depuis la route nationale 6 que ce soit pour l'entrée ou la sortie. Le carrefour entre la RN6 et le site du projet est équipé d'un feu lumineux régulant un trafic particulièrement dense. L'Observatoire du commerce estime que cette situation correspond à une époque révolue. Toutefois, il apparaît que les alternatives à cette situation de fait sont compliquées à mettre en œuvre. Une solution constituerait à privilégier l'entrée au site par la RN6 comme aujourd'hui mais de prévoir une sortie au sud du projet vers la voie ferrée pour la traverser et rejoindre la rue de Monte-en-Peine. Cette solution présente néanmoins deux difficultés majeures :

- ✓ la traversée d'une voie ferrée qui n'est plus utilisée mais néanmoins toujours la propriété d'Infrabel ;
- ✓ la concertation des 4 propriétaires se partageant le complexe commercial « Hyon » afin de prévoir un cheminement d'accès vers la voie ferrée.

Par ailleurs, le parking du projet compte 350 emplacements de stationnement ce qui semble suffisant au vu de la surface commerciale nette du projet et de son offre commerciale.

En l'état et compte tenu de la configuration locale compliquée du site du projet, l'Observatoire du commerce est mitigé par rapport à l'accessibilité au projet. Il estime que la situation actuelle n'est pas idéale mais considère que le demandeur ne peut à lui seul trouver une solution rapide pour améliorer l'accessibilité au site du projet.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

Hormis le sous-critère relatif à la mobilité durable que l'Observatoire du commerce estime non rencontré le projet rencontre l'ensemble des autres critères et sous-critères.

L'Observatoire du commerce souligne l'évolution positive du dossier depuis sa première demande de permis en mai 2017. En effet, il estime que le projet est désormais plus complémentaire avec l'offre commerciale de l'hypercentre de Mons.

Globalement, l'Observatoire du commerce émet donc une évaluation globale positive du projet.

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'extension d'un ensemble commercial à Mons.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce