

AVIS n° 68

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons

Avis adopté le 26/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Actualisation de l'autorisation d'implantation commerciale et traduction de la nouvelle situation projetée. Les nouvelles enseignes prévues au sein du complexe sont Trafic (1.600 m ²) et Multipharma (250 m ²). La pharmacie quittera le site de la rue Rogier 9 à 7000 Mons. Les soldes de surfaces issus des réaménagements (ainsi que 90 m ² de SCN d'une cellule destinée à l'habillement), sont à réaffecter en ameublement (enseigne à définir) pour un total de près de 800 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue Grande, 208 7020 Maisières (Mons) (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Unité d'activités économiques
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Mons, nodule Les portes de Maisières (nodule de soutien de (très) petite ville). Des achats semi-courants légers (situation d'équilibre dans le bassin de consommation de Mons-Borinage) et semi-courants lourds (situation de sous offre dans le bassin de consommation de Mons-Borinage) sont envisagés
<u>Demandeur :</u>	Cattimmo S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	7/05/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	05/07/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/MOS053/2019-0063
<u>Commune :</u>	DE/JC/VV/PIC/2019-31

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 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 modification importante de la nature de l'activité commerciale de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 mai 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juin 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur et de deux représentants de la chaîne de magasins Trafic a eu lieu ce même jour ; que la commune de Mons y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter une pharmacie (Multipharma) d'une SCN de 250 m² à la place d'un magasin d'accessoires de décoration (SCN de 531 m²) ainsi qu'un magasin Trafic (SCN de 1.600 m²) à la place d'un magasin de bricolage Gamma (SCN de 2.053 m²) ; que des soldes de mètres carrés commerciaux résultant de ces modifications seront prévus pour de l'ameublement (SCN de 764 m², pas d'enseigne connue) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Mons au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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

--	--

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 SRDC indique que le projet est situé dans le nodule commercial Les Portes de Maisières qui est considéré comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que des achats de type semi-courants légers et semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Mons fait partie du bassin de consommation de Mons-Borinage (situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal et que le projet s'y implante en zone d'activité économique ;

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 de ceux qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise à implanter, dans un ensemble commercial existant :

- une pharmacie (Multipharma) d'une SCN de 250 m² à la place d'un magasin d'accessoires de décoration Botic (SCN de 531 m²). Cette pharmacie est présente au centre de Mons et souhaite se déplacer ;
- un magasin Trafic (SCN de 1.600 m²) à la place d'un magasin de bricolage Gamma (SCN de 2.053 m²) ;
- un magasin de meubles (enseigne à définir). Un magasin d'équipement de la personne (90 m²) ainsi que les soldes de mètres carrés commerciaux résultant des changements d'enseignes précités (453 m² pour le Gamma, 311 m² pour le magasin Botic et 90 m² pour le magasin Poker) seront affectés à de l'ameublement (environ 764 m² de SCN).

Sur la base de ces éléments, l'Observatoire du commerce constate d'emblée que les modifications envisagées entraînent un transfert de mètres carrés commerciaux relevant du semi-courant lourd vers du semi-courant léger. En effet, le demandeur sollicite des achats semi-courants légers pour l'implantation du trafic (1.600 m²) à la place de semi-courant lourd (Gamma). Il ressort clairement du formulaire Logic ainsi que des recoupements réalisés à la lecture du dossier que la demande implique la création d'environ 1.200 m² de SCN en achats semi-courants légers. Parallèlement à cela, les informations relatives à la pharmacie (SCN de l'emplacement actuel, courant d'achats du magasin de décoration Botic) sont peu claires.

Au niveau de la forme, l'Observatoire n'adhère pas à la façon dont le projet est présenté par le représentant du demandeur tant dans le dossier administratif que lors de l'audition. L'analyse de la demande est axée sur la réaffectation des mètres carrés commerciaux vers de l'ameublement en occultant totalement le fait qu'il y a clairement substitution de semi-courant lourd par du semi-courant léger. L'analyse de l'impact de la création d'une proportion non négligeable de SCN en semi-courant léger est lacunaire. En outre, l'Observatoire n'identifie pas clairement en quoi l'assortiment de la pharmacie est similaire à celui du magasin Botic, l'assortiment de ce dernier n'était pas clairement détaillé. Enfin, certains éléments du dossier sont flous malgré les questions posées lors de l'audition (ex. SCN actuelle de la pharmacie, perspective d'octroi de l'autorisation fédérale, nombre d'emplois exercés actuellement dans la pharmacie).

Au niveau du fond, l'Observatoire du commerce remarque que le projet se situe à Maisières qui est localisé au nord de Mons, près de la limite communale et à proximité du SHAPE. Il considère qu'il ne faut pas développer de semi-courant léger à cet endroit au vu de la localisation périphérique du nodule. Cela est d'autant plus dommageable dans la mesure où le projet implique le déplacement d'une pharmacie (commerce de proximité par excellence) du centre-ville montois vers la périphérie. L'Observatoire n'identifie pas la complémentarité entre l'offre de l'ensemble commercial et la pharmacie.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet situé en périphérie, dans un ensemble commercial conçu sur le modèle du « tout à la voiture » ne correspond pas au développement commercial prôné par les pouvoirs publics à l'heure actuelle. Le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce ne partagent pas cette analyse en ce qui concerne le magasin Trafic. Ils estiment que, dans les faits, une part des produits vendus par cette enseigne pourrait relever du semi-courant lourd. Ils soulignent par ailleurs que Trafic est une enseigne wallonne à fort ancrage local qui est attentive aux conditions de travail de ses collaborateurs. Ils estiment que l'implantation d'un magasin Trafic à l'endroit concerné est opportune.

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

La pharmacie est existante à Mons, il s'agit d'une relocalisation. A l'échelle de la commune, l'Observatoire du commerce estime que la nouvelle localisation n'aura pas d'impact en termes de mixité commerciale puisqu'il s'agit d'un déplacement au sein d'une même commune. Par ailleurs, la mixité de Maisières à cet égard ne sera pas améliorée dans la mesure où il y a déjà des pharmacies dans l'entité.

L'Observatoire considère que l'arrivée du Trafic améliorera la mixité commerciale de Maisières dans la mesure où ce type d'offre est peu présente dans le nodule et ses alentours. Par contre, il existe un magasin Trafic plus central à Mons (Hyon).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact au niveau de la mixité commerciale montoise.

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

Selon l'Observatoire du commerce, il importe que l'ensemble commercial concerné par la demande conserve une spécialité en semi-courant lourd afin de garantir une complémentarité ainsi qu'un équilibre entre centre et périphérie. Le projet, qui tend à faire progressivement glisser les courants d'achats de l'ensemble commercial vers du semi-courant léger, ne s'inscrit pas dans cette philosophie.

En ce qui concerne plus spécifiquement la (para)pharmacie, l'Observatoire du commerce estime qu'il s'agit d'un commerce de proximité par essence. L'Observatoire constate une tendance générale visant l'implantation de (para)pharmacie dans des ensembles commerciaux périphériques. Il estime que ce type de localisation, pour un commerce de proximité n'est pas pertinent. Par rapport au projet, l'Observatoire constate que la pharmacie concernée par la demande se situe en plein centre de Mons, à proximité de la gare et dans un quartier densément peuplé. Il s'agit de la déplacer dans une zone périphérique du noyau urbain de Mons, laquelle est accessible essentiellement en voiture et dans une zone moins peuplée qui dispose par ailleurs déjà de ce type d'offre. La pharmacie en question dessert la partie ouest de la ville, est l'une des seules du quartier. L'essentiel des pharmacies urbaines de Mons se situe le long des axes principaux ou à proximité de ceux-ci (Grand' rue, rue de Nimy).

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet pourrait entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est rencontré.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce partagent cette analyse. Ils sont néanmoins moins catégoriques qu'en ce qui concerne le magasin Trafic. Ils estiment qu'il ne s'agit pas d'un magasin de proximité mais plutôt d'un magasin de destination qui n'aura pas d'impact en termes d'approvisionnement de proximité. Ils estiment que, pour ce qui concerne le volet de la demande qui a trait au Trafic, ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Il s'agit, dans le cadre de ce sous-critère, de s'interroger sur les fonctions en présence. S'agissant d'une modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial existant, la fonction commerciale a été admise à l'endroit concerné. Par contre, en l'espèce, l'Observatoire du commerce considère, ainsi qu'il l'a déjà évoqué à plusieurs reprises, que c'est le type de courant d'achat qui est proposé qui pose question (transfert de semi-courant lourd vers du léger, cf. notamment points 1 et 2.1.2.). Le déplacement de la pharmacie pose également question dans ce dossier puisque l'on soustrait une fonction commerciale du centre-ville, de surcroît un commerce qui a vocation à se localiser dans les centres (qu'ils soient urbains ou ruraux), pour la déplacer en périphérie. Ce type de commerce permet d'assurer une mixité fonctionnelle dans les centres. De par la délocalisation de la pharmacie du centre vers la périphérie, le projet affaiblit l'équilibre des fonctions du centre de Mons.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire partagent l'analyse réalisée en ce qui concerne Multipharma. Par contre, ils considèrent que le modèle proposé par Trafic est plus difficile à insérer dans un contexte urbain.

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 du commerce constate que le projet s'insère dans un complexe commercial périphérique par rapport au noyau urbain montois. La conception de celui-ci est axée sur le « tout à la voiture ». Le développement de commerces et, plus spécifiquement ceux relevant du semi-courant léger, ne correspond pas à la vision du développement commercial des autorités publiques. Cela est accentué, dans ce dossier, par le fait qu'une partie de la demande vise à déplacer un commerce de proximité du centre vers la périphérie. L'Observatoire du commerce ne dispose pas d'informations par rapport à réaffectation du bâtiment qui sera délaissé au centre de Mons. Il serait dommageable qu'il reste vide.

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

Note de minorité :

Deux membres considèrent qu'une partie de l'approvisionnement du Trafic pourrait s'apparenter à du semi-courant lourd. Ils concluent que, pour le Trafic, ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *les nouvelles enseignes prévues Trafic et Multipharma permettront l'embauche de 9 personnes à temps plein et 4 à temps partiel (pour Trafic 5 temps pleins et 4 temps partiels, et pour Multipharma 4 temps pleins)* ». L'Observatoire du commerce regrette qu'aucune information précise ne lui soit fournie par rapport aux nombres d'emplois qui étaient exercés dans le magasin précédent. En outre, dans la mesure où il n'y a pas d'information en ce qui concerne la SCN actuelle de la pharmacie, les données relatives à l'emploi sont à prendre avec précaution.

Le dossier indique également que des embauches supplémentaires, d'environ 4 temps pleins, sont à prévoir dans l'ameublement. Il y a cependant lieu de s'interroger en ce qui concerne ces projections dans la mesure où cette partie du projet n'est pas clairement identifiée (enseigne non connue).

Quoi qu'il en soit, la seule création du magasin Trafic permet une création nette d'emplois. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Au niveau de ce sous-critère, le dossier de demande reprend les conventions collectives qui seront appliquées pour le personnel de Trafic (311) et du Multipharma (313). L'Observatoire sait que l'enseigne Trafic est une entreprise avec un fort ancrage local et qui dispose d'une bonne politique sociale. Enfin, pour ce qui a trait au magasin d'ameublement, il est certainement prématuré de s'avancer sur ce point (projet pas clairement défini).

L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté en ce qui concerne le magasin Trafic. Pour le reste, il ne dispose pas d'informations suffisantes.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture. Il se situe le long de rue Grande (N6) qui se connecte directement à l'autoroute E42 reliant Mons à Liège et Tournai. Il se localise en bordure du noyau de Maisières mais est éloigné des zones montoises densément peuplées. Le site est bordé de trottoirs étroits et peu agréables (cf. Google Street View). Il n'y a pas de piste cyclable.

Il ressort du formulaire Logic que l'endroit n'est pas desservi par les transports en commun (0 arrêts, 0 lignes). Le dossier soutenant la demande précise néanmoins qu'il y a un arrêt de bus le long de la N6 (Maisières) lequel se situe à environ 400 mètre du site.

Cet arrêt présente un taux de passage acceptable du lundi au vendredi en période scolaires (1 bus par heure environ en journée avec un passage plus fréquent le matin et le soir, (<https://www.infotec.be/published/Document.axd?document=7549>)). Ce passage est plus faible le samedi (1 bus par heure environ).

L'Observatoire estime que l'ensemble commercial faisant l'objet de la demande est axé plutôt sur le « tout à la voiture » que sur les modes doux (trottoirs de faible qualité, pas de piste cyclable) ou transport en commun (passage peu fréquent le samedi), ce qui n'est pas optimal pour du semi-courant léger.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Note de minorité :

Deux membres considèrent qu'une partie de l'approvisionnement du Trafic pourrait s'apparenter à du semi-courant lourd. Ils concluent que, pour le Trafic, ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à modifier de manière importante la nature commerciale de cellules existantes situées dans un ensemble commercial qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 400 places, l'ensemble commercial ceinturant celui-ci. L'Observatoire estime qu'il n'y a pas lieu de craindre un accroissement de charroi consécutivement aux changements projetés. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet ne respecte pas de manière manifeste plusieurs d'entre eux à savoir la protection du consommateur, la protection de l'environnement urbain et la mobilité durable. Il considère notamment que l'implantation de semi-courant léger dans un nodule périphérique n'est pas adéquate. Il convient de maintenir de l'équipement lourd à cet endroit. L'Observatoire s'interroge par ailleurs par rapport aux données relatives à l'emploi en ce qui concerne la pharmacie (pas d'information sur la SCN de l'officine actuelle) ou du futur magasin d'ameublement (pas d'enseigne connue). Il émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

Note de minorité :

Deux membres n'ont pas réalisé la même analyse par rapport au magasin Trafic. Ils estiment que, dans les faits, une part des produits vendus par cette enseigne pourrait relever du semi-courant lourd. Ils soulignent par ailleurs que Trafic est une enseigne wallonne à fort ancrage local qui est attentive aux conditions de travail de ses collaborateurs. Ils concluent que, pour le magasin Trafic, l'évaluation globale du projet au regard des 4 critères établis par le décret implantations commerciales est positive.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités d'un établissement de commerce de détail existant à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis défavorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Trafic et d'un Multipharma dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons.

Note de minorité :

Deux membres sont favorables en ce qui concerne l'opportunité générale d'implanter un magasin Trafic à l'endroit concerné. Ils ont par ailleurs émis une évaluation globale positive de l'implantation de ce magasin au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, ils émettent un avis favorable en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Trafic dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce