

AVIS n° 86

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons

Avis adopté le 27/09/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ideal Bazar SPRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 24/08/2023
 - *Date d'examen du projet :* 6/09/2023
 - *Audition :* 6/09/2023
 - *Date d'approbation :* 27/09/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Avenue Wilson, 415 7012 Jemappes (Mons) (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Mons
Bassin : Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Jemappes-Parc Commercial (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin de type La Foir'Fouille (4.350 m² de SCN) au sein d'une cellule actuellement vacante et précédemment occupée par un Hubo (fermé depuis le 31/12/2021) au sein d'un ensemble commercial.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.86.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MON053/2023-0094

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service qui apportera une offre supplémentaire et variée (articles de ménage, décoration, mobilier, textiles, librairie – multimédia, etc.). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le dossier indique que la zone de chalandise totalise 91.000 personnes. Par contre, les indicateurs socio-démographiques ne sont pas favorables et le courant d'achat (léger) est à privilégier en centre-ville. La SCN demandée est importante. Le choix d'une implantation en périphérie risque d'y drainer les chandals au détriment du centre-ville avec des conséquences néfastes sur le centre-ville.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Les représentants de la commune de Mons indiquent lors de l'audition qu'un équilibre entre la périphérie et le centre-ville doit être préservé, le centre devant être le moteur. En d'autres termes, le nodule de Jemappes doit être équilibré avec le centre montois. En l'espèce, il s'agit de développer

4.350 m² de SCN en périphérie ce qui est significatif. En outre, le courant d'achat (léger) est à privilégier dans les centres et non en périphérie, qui est plus propice à l'installation de produits pondéreux. De plus, il ressort de l'audition qu'il y a des opportunités d'implantation dans le centre. Ainsi, la surface sollicitée importante combinée avec un courant d'achat léger qu'il y a lieu de développer en centre-ville sont de nature à rompre l'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

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

Le projet est situé dans un nodule de soutien d'agglomération. Le SRDC effectue plusieurs recommandations concernant ce type de nodules. L'Observatoire du commerce estime que certaines ne sont pas respectées. D'abord, le SRDC indique que les nodules de soutien d'agglomération ont un rôle de soutien et qu'ils doivent être développés de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération. En l'espèce, il s'agit d'activer une SCN de 4.350 m² ce qui est significatif et de renforcer un ensemble commercial périphérique au détriment du centre de Mons. Ensuite, la demande représentant une SCN de 4.350 m² en équipement léger alors que le SRDC préconise de limiter ce courant d'achat dans ces nodules. Le projet est donc en contradiction avec le SRDC.

Il ressort en outre de l'audition que les projets de développements locaux sont actuellement concentrés sur le centre, alors que ces dernières années des actions en faveur de l'extension de la périphérie ont été menées. Dans ce contexte, il y a une volonté des autorités communales de limiter l'offre périphérique à Mons et en particulier l'équipement léger dans le nodule de Jemappes afin qu'il conserve sa fonction de soutien.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est manifestement en contradiction avec ce sous-critère.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'Observatoire du commerce est interloqué concernant le nombre d'emplois (un temps plein et un temps partiel) pour une SCN de 4.350 m². La densité d'emplois est extrêmement faible voir totalement insuffisante pour faire fonctionner le magasin dans de bonnes conditions pour les travailleurs. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire souligne que sur les 2 emplois créés, un seul est exercé à temps plein. Il se demande comment ces 2 travailleurs devront assurer la maintenance d'un commerce si grand. Il ressort de surcroît de l'audition que le réseau Helora projette de développer un hôpital à l'endroit du projet avec un risque sérieux d'expropriation. Dans ce contexte, la durabilité des emplois sur le site pose question.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé dans un nodule périphérique et vise une offre en équipement léger. Le site 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. Même si le site est desservi par des bus, les chalands se déplaceront vraisemblablement en voiture pour faire leurs achats dans le magasin au vu de la configuration du nodule et de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort de l'audition des représentants de la commune que la voirie a une capacité d'absorption de 10.000 véhicules en moyenne par jour et qu'un comptage effectué en 2017 a mis en exergue un passage de 17.000 véhicules par jour en moyenne. La situation s'est encore aggravée depuis lors. L'Observatoire du commerce estime que le projet (produits légers dont une partie relève de la consommation courante sur une SCN importante) risque d'accentuer les problèmes de mobilité à l'endroit concerné.

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

2.2. Évaluation globale

D'abord, l'Observatoire souligne que le réseau Helora souhaite développer un hôpital à l'endroit du site sur une surface de 120.000 m² avec un risque d'expropriation, ce qui rend l'avenir de l'ensemble commercial (et des emplois qui y sont(seront) exercés) incertain. Ensuite, la SCN demandée est importante dans un courant d'achat (léger) qui doit être envisagé dans le centre et non dans la périphérie comme c'est le cas en l'espèce. En outre, la commune déploie des efforts pour soutenir le centre et entend limiter les développements périphériques notamment pour les achats semi-courants légers. De surcroît, l'Observatoire est interloqué par le nombre d'emplois projetés au regard de la SCN demandée, la maintenance de 4.350 m² de SCN avec 2 travailleurs (dont un temps partiel) pose question. Enfin, l'endroit souffre d'un passage accru de véhicules que le projet, compte tenu de sa nature (surface importante en achats légers), risque d'accentuer. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mons.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce