

AVIS n° 98

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

Avis adopté le 19/10/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* PIRITEX 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 :* 28/09/2023
 - *Date d'examen du projet :* 11/10/2023
 - *Audition :* 11/10/2023
 - *Date d'approbation :* 19/10/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Avenue Maréchal Foch, 934 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-Avenue Foch (nodule de proximité)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Mega Home Market en lieu et place d'un ancien Carrefour Market ayant quitté les lieux en octobre 2020 et dont l'autorisation commerciale est caduque. Il s'agit donc de l'extension d'un ensemble commercial existant dont la SCN passerait de 4.364 m² à 6.648 m², soit une augmentation de 2.284 m². Aucune nouvelle construction n'est prévue.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.98.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MOS053/2023-0099
- *Réf. Commune :* DE/JC/VV/PIC/2023/40

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 **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² via une modification importante de la nature des activités de commerce de détail 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 services. Le dossier administratif indique que l'offre procurée par Mega Home Market est variée (meubles, appareils électroménagers, décoration, les articles de literie, etc.). Le projet permet de diversifier l'offre commerciale ce qui implique que ce sous-critère est respecté.

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (bassin en situation d'équilibre selon le SRDC) et semi-courants lourds (bassin en situation de sous offre selon le SRDC). Il est également localisé dans un nodule commercial de proximité. Ainsi, en venant combler une cellule vacante, le projet permettra de redynamiser le site. Enfin, il ressort encore du dossier administratif que la zone de chalandise représente un peu moins de 77.000 habitants, que les indicateurs socio-démographiques (revenus, croissance démographique) sont favorables et que 500.000 visiteurs annuels sont attendus (cf. formulaire Logic).

L'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé comprenant de l'habitat, des activités économiques (commerces, HoReCa, etc.) ou des équipements sportifs (club de foot en salle). Il est en outre prévu dans un bâtiment ayant précédemment une fonction commerciale. Le projet ne risque pas de bouleverser l'équilibre des fonctions en place.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est 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 conforme à la destination principale de la zone au plan de secteur car situé en zone d'activité économique mixte laquelle admet les activités de distribution. De plus, il est situé dans l'agglomération de Mons ainsi que dans un nodule de proximité. Mega Home Market permettra de redynamiser l'ensemble commercial dans lequel il s'implantera. De plus, l'enseigne est peu adaptée au centre-ville, l'équipement proposé étant orienté majoritairement vers les achats semi-courants lourds. Enfin, le magasin s'implante dans un bâtiment existant et au sein d'un ensemble commercial : il n'y a ni artificialisation des terres ni dispersion du bâti ou de la fonction commerciale.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier administratif comprend des projections en termes de création d'emplois. Pourtant, il est apparu lors de l'audition que le nombre d'emplois qui seraient créés n'est pas certain ; il dépendra de l'évolution du chiffre d'affaires. Ainsi les données concernant l'emploi ne sont pas claires, il convient que le demandeur apporte les précisions nécessaires concernant l'emploi. L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire formule la même remarque que celle formulée ci-dessus (2.1.3.a). En l'absence d'information valable il ne peut se prononcer en connaissance de cause concernant ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé le long d'un axe régional reliant Mons à Boussu. L'endroit présente une accessibilité multimodale (voiture, transports en commun, marche). De plus, l'assortiment est axé sur les achats semi-courants lourds ce qui rend l'application de ce sous-critère peu pertinente.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet prend place dans un bâtiment existant situé dans un ensemble commercial qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 511 places et le site est desservi par le bus. Enfin, il ressort de l'audition que la mobilité est complexe à l'endroit concerné mais que cela est valable pour l'ensemble de l'axe indépendamment de l'implantation de Mega Home Market.

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

2.2. Évaluation globale

Le projet s'implante dans un bâtiment qui est en place et dans un environnement urbanisé, avec des activités économiques qui est adéquat compte tenu de l'offre proposée à savoir de l'équipement lourd pour majeure partie. Il permettra de redynamiser l'ensemble dans lequel il est envisagé. L'Observatoire souligne que les informations qui lui sont fournies concernant l'emploi sont contradictoires entre ce qui est précisé dans le dossier administratif et ce qui est évoqué lors de l'audition. Il ne peut dès lors conclure favorablement sur le respect du projet au regard du critère de politique sociale. Nonobstant cette remarque, l'Observatoire du commerce est favorable 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 respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré à l'exception du critère de politique sociale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² via une modification importante de la nature des activités de commerce de détail.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce