

AVIS n° 70

Demande de permis intégré pour l'implantation,
dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une
SCN inférieure à 2.500 m² à Mons

Avis adopté le 20/06/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Chaussea BRT
- *Autorité compétente :* Collège communal de Mons

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 27/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
- *Audition :* 12/06/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 20/06/2024

Projet :

- *Localisation :* Grand Rue, 43-45 7000 Mons (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Mons
Bassin : Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (équilibre)
Nodule : Mons-Centre (centre principal d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin de chaussures Chaussea dans une cellule anciennement occupée par un C&A.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.70.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MOS053/2024-0047
- *Réf. SPW Territoire :* F0316/53053/PIC/2024/1/PIUR
- *Réf. Commune :* DE/JC/VV/PIUR/2024/42

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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN inférieure 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 assure l'arrivée d'un nouveau prestataire de service qui permettra de varier et de compléter l'offre dans le centre-ville montois. Le dossier indique qu'il n'y a pas, à Mons, d'enseigne avec un grand choix de chaussures pour toute la famille.

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

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

Le projet est situé dans l'agglomération de Mons au SRDC, dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) ainsi que dans le nodule commercial de Mons – Centre (qui est le centre principal d'agglomération). Le nouveau magasin fonctionnera en synergie avec d'autres grandes enseignes de la grande distribution (Primark, H&M, Action, etc.) ce qui améliorera l'attractivité de la zone.

Le formulaire Logic indique par ailleurs une fréquentation annuelle de 5.400.000 personnes pour la Grand rue de Mons. Ce même formulaire indique que la population de Mons est de 96.000 habitants et son agglomération de 258.000 habitants.

Enfin, Chussea s'implantera dans une des zones les plus densément peuplées de la commune et dans l'hypercentre ce qui permettra de participer à son attractivité et de l'améliorer.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que 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 l'hypercentre de Mons qui comprend une pluralité de fonctions. Il présente lui-même une mixité fonctionnelle dans la mesure où le bâtiment concerné par la demande comprend une cellule commerciale au rez-de-chaussée et la possibilité de réaménager des logements ou des bureaux dans les deux niveaux supérieurs. Enfin, il s'agit d'implanter un commerce de chaussures à la place d'une activité précédente similaire (magasin de vêtements).

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas de rompre l'équilibre des fonctions en place et que, dès lors, 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 ne compromet pas le plan de secteur ni le schéma régional de développement commercial. Il se situe de plus dans un des quartiers statistiques classés par Logic comme urbain dense (hypercentre de Mons). Ce type de localisation (équipement léger dans les centres) est en adéquation avec les principes de développement commercial prônés en Wallonie. Enfin, il s'agit d'occuper une cellule existante : il n'y aura ni artificialisation du sol ni dispersion de bâti. L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que l'utilisation est optimale. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

c) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'ouverture du commerce permettra de créer une dizaine d'emplois. Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

d) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

e) La mobilité durable

Le vade-mecum indique que ce sous-critère a pour objectif de « *favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette

proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »¹.

Le projet étant localisé dans l'hypercentre de Mons (milieu urbain) et dans une des zones les plus densément peuplées de l'agglomération montoise ; l'usage de mode de déplacement doux est assuré.

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

f) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un bâtiment existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le magasin sera desservi par le bus et il y a des parkings à proximité.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Dès lors, ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce est favorable concernant l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Effectivement, celui-ci est en adéquation avec les principes de développement commercial prônés par la Wallonie (équipement léger en hypercentre, occupation d'une cellule existante, respect des recommandations du schéma régional de développement commercial, etc.).

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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Mons.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

¹ SPW Economie -Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.