AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.243
SH
Le 7 décembre 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un nouvel ensemble commercial (SCN de 36.494 m²) à Estaimpuis et à Mouscron

Brève description du projet

Projet :
Construction d'un nouveau centre commercial à cheval sur les communes d'Estaimpuis et de Mouscron. La demande de permis intégré comporte trois volets :

- *Volet commercial* : création de 101 cellules soumises à permis d'implantation commerciale pour une SCN de plus de 36.494 m² dont 7.504 m² pour un hypermarché et 28.990 m² de petites et moyennes surfaces commerciales (semi-courant léger).

Il y aura également (hors champ d'application du décret implantations commerciales) :

- 8 surfaces dédiées aux services (2.996 m²) ;
- 11 surfaces horeca (2.505 m²) ;
- des bureaux associés aux commerces (1.518 m²) ;
- des réserves pour l'hypermarché (672 m²) ;
- une salle polyvalente (672 m²) ;
- des réserves, locaux techniques et logistiques (21.392 m² dont 16.642 m² en sous-sol).

- *Volet urbanisme* : construction d'un bâtiment commercial de forme ovale, s'implantant au centre de la parcelle avec des reculs importants. Le projet présente un gabarit R+1 par rapport à la rue J. Vantieghem et un gabarit R+2 par rapport à la RN511. Un étage s'ajoute à ces niveaux (hauteur totale de 14,7 m par rapport à la rue J. Vantieghem et 21 m par rapport au niveau du sol côté RN511). Le complexe sera composé d'un sous-sol (cave logistique pour livraisons), d'un rez-de-chaussée structuré par un « mall » circulaire desservant l'ensemble des boutiques de part et d'autre et l'hypermarché en position centrale et d'un niveau +1 comprenant deux blocs distincts organisés autour d'un patio (qui comprendra des cellules organisées sur deux niveaux et les locaux sociaux et salles de réunion de l'hypermarché et du centre commercial). Le projet implique la création de parkings et ses voiries internes, création d'un giratoire, d'une voirie communale et d'une voirie parallèle à la RN511. Il y aura également des interventions sur le relief du sol .
- *Volet environnement* : mise en activité d'un établissement nouveau. Plusieurs rubriques de l'AGW du 4 juillet 2002 sont d'application (et notamment, la 52.10.01 et la 52.10.02) et impliquent qu'il s'agit d'un projet soumis à permis d'environnement. Il nécessite aussi la réalisation d'une étude d'incidences.

Localisation : Rue Jules Vantieghem, 01 7730 Estaimpuis Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :
Le projet ne se situe pas dans un nodule répertorié par le SRDC ou par Logic. Une offre d'achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds est envisagée. La commune d'Estaimpuis se situe dans le bassin de consommation :

- de Mouscron pour les achats courants (situation de forte suroffre) ;
- de Tournai pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre) ;
- de Tournai pour les achats semi-courants lourds (situation de suroffre).

Le projet se situe en partie sur la commune de Mouscron qui constitue l'une des agglomérations répertoriées par le SRDC.

Demandeur : S.A. Audima

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué
Référence légale :	Article 90 et 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	26 octobre 2016
Échéance du délai de remise d'avis :	24 décembre 2016
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué

****

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 la construction d'un nouvel ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 octobre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 novembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, de trois représentants du bureau Géoconsulting ainsi que d'un représentant de la commune d'Estaimpuis a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Mouscron y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représentée ; qu'elle a transmis ses remarques par téléphone lors de l'audition ; que le projet a été examiné par l'Observatoire à l'occasion de trois réunions ; que l'avis a été adopté le 7 décembre 2016 ;

Considérant que la demande vise à construire un nouveau complexe commercial d'une SCN de 36.494 m² dont 7.504 m² pour un hypermarché et 28.990 m² (achats courants) de petites et moyennes surfaces commerciales (achats semi-courants légers) ; que de l'horeca (2.505 m²) ainsi que des services (2.996 m²) sont également prévus dans le cadre du projet ;

Considérant que des achats de type courant, semi-courant léger et semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que celui-ci se situe à cheval sur les communes d'Estaimpuis (75 %) et de Mouscron (25 %) ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin de consommation de Mouscron (3 communes, situation de forte suroffre selon le SRDC) ; que, pour les achats semi-courants légers, le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai (11 communes, situation d'équilibre selon le SRDC) ; que, pour les achats semi-courants lourds, le projet fait partie du bassin de consommation de Tournai (13 communes, situation de suroffre selon le SRDC) ;

Considérant que la commune d'Estaimpuis n'est pas reprise dans l'une des agglomérations du SRDC ; que par contre Mouscron est considéré comme telle; que le SRDC n'énonce pas de force par rapport à cette agglomération par contre, il en indique les faiblesses à savoir :

- ✓ « *Marché très étroit et potentiel faible ;*
- ✓ *Pression frontalière et proximité immédiate de l'agglomération lilloise ;*
- ✓ *Offre commerciale très vieillissante et peu adaptée aux modes de consommation actuels ;*
- ✓ *État généralement dégradé des nodules frontaliers (Risquons-tout, Mont-à-Leux…) ;*
- ✓ *Développement commercial incohérent du seul axe routier porteur de l'agglomération (Boulevard des Alliés)* ».

Considérant que ni le Schéma Régional de Développement Commercial ni le formulaire Logic ne comportent d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ;

Considérant que l'article 8, §1er, alinéa 3, de l'AGW 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, prévoit qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux ;

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 ; 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'opportunité générale

Le projet consiste en la création d'un nouveau centre commercial axé sur des achats de type courant et semi-courant léger. Il est prévu dans la zone d'activité économique mixte de Quevaucamp, à proximité d'Estaimpuis mais également de la frontière française (plus particulièrement de la métropole lilloise) et de la région flamande. Il s'inscrit en effet non loin de l'agglomération mouscronnoise.

Le schéma régional de développement commercial recommande, pour l'agglomération de Mouscron, « *la possibilité de créer une centre commercial pour limiter les fuites des achats vers la France pour limiter la fuite vers l'agglomération lilloise* ». L'Observatoire du commerce souligne que les constats relatifs à la fuite des chalands vers la France figurant dans ledit SRDC et dans l'Atlas du commerce[1] ont été réalisés entre 2012 et 2013. La dynamique commerciale a évolué à Mouscron dans la mesure où plusieurs centres commerciaux sont apparus récemment comme le centre commercial « Les Dauphins »

[1] Cf. Étude d'incidences sur l'environnement, rapport final, p. 136.

(ouverture en 2013), « Mains et Sabots » (ouvert en septembre 2015) ou « Famiflora » (ouvert en 2014) qui sont soit spécialisés dans le semi-courant léger ou le semi-courant lourd. Pour ce qui a trait aux achats courants, Mouscron dispose déjà d'un appareil commercial complet (avec des hard-discount comme Aldi, Lidl ou Colruyt et des grandes surfaces alimentaires comme Carrefour, Delhaize ou Intermarché). Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un contexte frontalier, l'offre en achat alimentaire étant influencée par les centres commerciaux de Lille et de son agglomération (notamment plusieurs centres autour d'un hypermarché Auchan). Ainsi, l'Observatoire estime que, compte tenu du développement commercial récent de l'agglomération de Mouscron, la recommandation prévue au SRDC est rencontrée.

La création d'un nouveau centre présentant un assortiment similaire à ce qui est présent à l'heure actuelle ne permettra pas de résoudre, selon l'Observatoire, la problématique de la fuite du pouvoir d'achat vers la France.

Au contraire, il estime que le projet aura un impact négatif sur l'appareil commercial existant. Celui-ci présente un mix commercial diversifié et complet qui pourrait être compromis par le projet et susceptible d'entraîner, d'une part, la création de friches commerciales et, d'autre part, de renforcer le déclin des centres villes existants (à l'exception du récent retail parc « Mains et Sabots », l'essentiel de l'offre commerciale d'Estaimpuis est concentrée dans les centres villageois des entités constituant la commune et est de type local)[2].

L'un des objectifs du projet est de réduire les flux d'évasion commerciale vers la France. Compte tenu de l'importance du pôle lillois et de ses alentours, l'Observatoire du commerce considère que cet objectif sera difficile, voire impossible à atteindre. Cela pourrait éventuellement être le cas si le projet rassemblait des commerces plus spécifiques ou une orientation commerciale particulière. Tel n'est pas le cas en l'espèce puisque certains commerces projetés sont déjà présents, notamment dans le centre commercial « Les Dauphins ». Le projet ne répond pas à une des recommandations de l'étude d'incidences qui préconise de réduire l'équipement de la personne dans le mix commercial total, l'objectif étant d'éviter la création de cellules vides en centres villes.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

<u>Note de minorité</u>

Trois membres sont favorables quant à l'opportunité du projet. D'une part, ils considèrent que le caractère transfrontalier dans lequel s'inscrit la demande constitue l'élément particulier qui justifie la création du nouveau centre commercial. La proximité avec la métropole lilloise implique que le contexte supra local est déterminant pour l'analyse du projet. Cette situation implique notamment le fait que la zone de chalandise est très importante (près de 900.000 personnes) à l'endroit concerné, ce qui justifie qu'un projet d'une telle ampleur soit admis à l'endroit concerné. Ensuite, les deux communes sur lesquelles seraient développé le projet, Mouscron et Estaimpuis, sont favorables au projet et l'intègrent dans leur projet de développement commercial. Enfin, les trois membres favorables considèrent que, compte tenu de la situation économique et sociale actuelle, la création d'emplois directs et indirects inhérents à l'activité commerciale envisagée est primordiale et déterminante dans l'analyse du dossier. Ils sont dès lors favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

[2] Étude d'incidences sur l'environnement, rapport final, p. 137.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- *Favoriser la mixité commerciale*

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- ✓ « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;*
- ✓ *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »[3].

Le projet est articulé autour d'un hypermarché (7.504 m² d'achats courants). Il ressort de l'étude d'incidences que la ville de Mouscron dispose d'une offre complète en matière d'achats courants (Delhaize, Aldi, Lidl, Spar, Carrefour market, Match, etc.)[4]. Le SRDC indique une situation de forte sur-offre dans le bassin de consommation de Mouscron.

En outre, le projet propose 101 cellules dont la liste figure dans le dossier administratif. Pour l'essentiel, des achats semi-courants légers sont envisagés (28.793 m²). L'Observatoire du commerce estime que le mix commercial proposé se superpose à celui qui existe dans la zone de chalandise proche et, qu'en réalité, la proportion de nouveaux prestataires (ou de nouvelles enseignes) ne sera pas significative. Par exemple, la moitié des enseignes du nouveau centre commercial « Les Dauphins », situé à Mouscron, sera représentée au centre « Mozaïk ». Même si la zone de chalandise est importante (environ 900.000 personnes) et étendue (plusieurs zones d'attraction en fonction de l'accessibilité automobile à 5, 10, 15 et 20 minutes), l'Observatoire estime que le projet d'une part, ne favorise pas de manière significative, l'arrivée de nouveaux prestataires et, d'autre part, qu'il sera de nature à altérer la mixité commerciale en proposant un excédent d'achats courants.

Il ressort également de l'étude d'incidences que la zone d'activité économique de Quevaucamps dans laquelle « Mozaïk » va s'implanter est composée de plusieurs magasins spécialisés dans le semi-courant lourd[5]. Il y remarque la présence de « Famiflora » qui constitue une des plus grandes jardineries d'Europe ainsi que des magasins de décoration et d'ameublement. L'Observatoire estime qu'il est plus judicieux, afin d'éviter la fuite du pouvoir d'achat vers la France, de conserver et de renforcer une mixité commerciale articulée autour de plusieurs pôles spécialisés (« Les Dauphins » pour le semi-courant léger, Quevaucamps pour le semi-courant lourd et les nodules spécialisés mouscronnois en matière d'achats courants).

Par contre, à une échelle régionale ou internationale, le potentiel d'attraction du projet est tel que celui-ci sera de nature à compléter le mix.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet ne respecte pas ce sous critère.

[3] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

[4] Etude d'incidences sur l'environnement, rapport final, p. 132.

[5] Etude d'incidences sur l'environnement, rapport final, p. 63.

Note de minorité :

Selon deux membres de l'Observatoire, il convient d'appréhender le projet à une échelle supra locale afin d'évaluer adéquatement son impact sur le mix commercial existant. Ils font remarquer que la zone de chalandise présente une importance telle (900.000 personnes) que l'implantation d'un centre commercial avec une offre similaire à celle qui existe au niveau local ne sera pas de nature à compromettre la mixité commerciale. Ils considèrent que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- ✓ « *de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;*
- ✓ *d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné* »[6].

Selon le SRDC, il n'y a pas de sous-offre et ce, pour les trois types d'achats, dans le bassin de consommation de Mouscron (achats courants) et de Tournai (achats semi-courants légers et achats semi-courants lourds).

L'Observatoire relève par ailleurs que, si l'on se positionne à l'échelle strictement locale, l'objet de la demande ne constitue pas un projet spécifique visant à combler une situation locale de sous offre pour certains achats. Au contraire, le type d'achats proposé se trouve dans les nodules mouscronnois, notamment dans le centre commercial « Les Dauphins ». L'étude d'incidences indique à cet égard que la présence, à « Mozaïk », d'enseignes déjà existantes aura des incidences potentiellement fortes sur le commerce existant et, essentiellement, sur celui du centre ville et du nouveau parc commercial « Les Dauphins ». L'Observatoire estime que le projet sera de nature à entraîner des transferts contribuant au déclin soit des centres villes soit des centres commerciaux existants (« Les Dauphins » et, dans une moindre mesure, « Mains et Sabots »)[7]. A terme, il craint en effet la création ou l'augmentation de cellules vides non seulement en centre-ville mais également dans les centres commerciaux récents existants.

L'Observatoire fait en outre remarquer que l'étude d'incidences recommande que le demandeur développe une offre complémentaire, inexistante à l'heure actuelle dans le noyau urbain. Cette étude recommande de réduire l'importance de l'équipement de la personne dans le mix commercial total du projet et d'intégrer des enseignes qui ne sont pas présentes en centre-ville ni dans les centres commerciaux proches[8]. L'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la mise en œuvre de cette recommandation.

En conclusion, l'Observatoire considère qu'il convient de renforcer la spécificité de la zone commerciale de Quevaucamps, laquelle est axée sur le semi courant lourd (jardinerie, meubles et décoration). Le semi-courant léger y est déjà suffisamment représenté et une complémentarité avec « Les Dauphins » est assurée pour ce type d'achat. L'Observatoire estime que seule cette démarche permettra de rééquilibrer la balance des flux transfrontaliers.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne répond pas à ce sous-critère.

[6] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

[7] Etude d'incidences sur l'environnement, rapport final, pp. 152-153.

[8] Il convient d'« *éviter de proposer la même offre commercial et de doubler la présence, dans la commune, de certaines enseignes attractives comme H&M, Maison du Monde, HEMA déjà établies au sein du parc commercial Les Dauphins* », cf. Etude d'incidences sur l'environnement, résumé non technique, p. 60.

Note de minorité :

Pour trois membres de l'Observatoire du commerce, il n'y aura pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Le projet permettra de compléter une offre en semi-courant lourd présente sur le site qui draine de nombreux chalands, notamment des Français. Ces trois membres considèrent que les personnes se déplaçant pour effectuer leurs achats chez Famiflora complèteront leur shopping en semi-courant léger au complexe commercial Mozaïk. Ils considèrent par ailleurs que le projet répond au prescrit du SRDC qui, pour l'agglomération de Mouscron, recommande « *la possibilité de créer un centre commercial pour limiter la fuite vers l'agglomération* », l'objectif étant d'enrayer la fuite des chalands vers l'étranger. Ils considèrent que les interactions avec le tissu commercial local se corrigeront naturellement via des transferts et occupations nouvelles. Ils estiment que ce sous-critère est favorablement rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* ».

Le projet s'implante dans une zone d'activité économique au plan de secteur qui est en cours d'urbanisation. Cette zone présente une grande superficie dédiée à une fonction commerciale (ex. Famiflora, Meubles Toff). Le projet s'inscrit dans la continuité des constructions existantes, cependant, l'importance de celui-ci (plus de 36.000 m² de SCN) est de nature à engendrer une nouvelle polarité axée presque exclusivement sur le commerce. L'émergence de ce type de nodule ne correspond plus à la vision des pouvoirs publics en matière de développement commercial.

Par ailleurs, la zone concernée par la demande est périphérique de tout noyaux d'habitat ou centres-villes. L'objectif est d'attirer le plus de chalands possible, notamment, grâce à un accès aisé en voiture, ce qui justifie une telle localisation.

L'Observatoire estime que le projet est de nature à engendrer un pôle monofonctionnel axé sur le commerce (semi-courant léger et courant) qui n'est pas conforme à la philosophie de développement des centres-villes actuellement soutenue par les pouvoirs publics (et notamment, au travers du SDER qui préconise le renforcement des centres, l'urbanisation autour des lieux centraux, l'encouragement de la mixité des fonctions). L'étude d'incidences met d'ailleurs en exergue l'impact négatif du projet sur les centres commerciaux existants ainsi que sur les centres-villes et effectue des recommandations pour tenter d'y pallier.

Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet est de nature à rompre l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

Note de minorité :

Selon trois membres de l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère. Ils s'en réfèrent à cet égard à la position des communes de Mouscron et d'Estaimpuis qui ont indiqué, lors de l'audition, que l'objet de la demande n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »[9]. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimaliser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »[10].

Si le prescrit du SDER n'est pas rencontré (cf. supra), il n'en demeure pas moins que le projet est conforme à la destination principale de la zone dans laquelle il se trouve (zone d'activité économique mixte au plan de secteur) et ce, en vertu de l'article 30 du CWATUP qui admet les activités de distribution dans ce type de zone.

Cependant, il est prévisible que le projet induira des flux et transferts d'enseignes de nature à produire des impacts négatifs sur les centres commerciaux existants (ex. « Les Dauphins ») ou sur le commerce des centres villes proches (ex. Mouscron) et, plus précisément, à contribuer à la création de cellules vides et au déclin des noyaux urbains locaux. Cela est confirmé par l'étude d'incidences.

L'Observatoire du commerce fait en outre remarquer que le SRDC recommande, pour l'agglomération de Mouscron « *la possibilité de créer un centre commercial pour limiter les fuites des achats vers la France pour limiter la fuite vers l'agglomération lilloise* ». Il ressort de l'étude d'incidences que ce constat repose sur une situation analysée en 2012. Entre temps, le développement commercial de l'agglomération de Mouscron a évolué. Plusieurs centres commerciaux récents ont ouvert leurs portes entre 2013 et 2015 (Les Dauphins, Famiflora, Mains et Sabots). Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que cette recommandation a été réalisée.

Il considère en outre que le projet Mozaïk reviendrait à créer un nodule de soutien de très petite ville alors que le SRDC préconise de ne pas les développer davantage. Le fait d'évoquer la création d'un autre centre commercial implique que le SRDC n'est plus respecté.

L'Observatoire est cependant plus nuancé pour ce qui a trait aux conséquences du projet sur les centres commerciaux, des enseignes populaires pouvant les considérer comme une bonne alternative faute de trouver un emplacement au complexe « Mozaïk ».

L'Observatoire du commerce est défavorable ce qui concerne le respect de ce sous-critère.

[9] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.
[10] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

Note de minorité :

Selon trois membres de l'Observatoire du commerce, le sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet s'inscrit dans la vision stratégique des communes d'Estaimpuis et de Mouscron. Ces dernières ont en effet rappelé lors de l'audition l'importance de ce projet pour éviter la fuite du pouvoir d'achat vers la France. Ces membres considèrent également que « Mozaïk », qui se situe dans la continuité d'une des métropoles les plus actives et dynamiques d'Europe, contribuera au développement du commerce local (plus de 900.000 clients potentiels).

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'Observatoire se réjouit des projections avancées en matière de création d'emplois. Il ressort en effet du formulaire Logic que le projet contribuerait à créer 885 emplois (350 temps plein et 535 temps partiel) directs et environ 338 emplois indirects.

En outre, il convient de prendre en considération le fait que les postes seront potentiellement accessibles aux travailleurs français et flamands ce qui implique que les projections en termes de création d'emplois ne se traduiront que dans une certaine proportion en création d'emplois pour les travailleurs wallons.

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

Note de minorité

Trois membres de l'Observatoire du commerce estiment que, même si les projections sont évaluées de manière favorable, la création nette d'emplois (directs et indirects) ne peut être niée compte tenu de l'ampleur du projet. Ils considèrent que, vu le contexte socio-économique actuel, la question de la création d'emplois est primordiale. Cela est particulièrement vrai dans la mesure où le taux de chômage observé dans la région de Mouscron est plus élevé que la moyenne wallonne.

Par ailleurs, pour ce qui a trait aux entreprises chargées de la construction du centre commercial, la politique du demandeur consiste, à conditions de prix et de qualité équivalente, à donner la priorité à des entreprises régionales et/ou locales qui auront démontré leur capacité à assumer un chantier d'une telle importance. D'ailleurs la conception du projet (architectes, conseils techniques) a été confiée à des bureaux d'études essentiellement wallons et accessoirement bruxellois.

Ces membres concluent que ce sous-critère est respecté.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet. Les commissions paritaires 311 et 312 sont d'application, il s'agit de bonnes commissions.

On peut s'interroger en ce qui concerne l'impact sur les emplois relevant du secteur commercial dans les autres polarités ainsi que sur la proportion entre le nombre d'équivalents temps plein et de temps partiel.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet répond favorablement à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à 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 ».

Il ressort de l'étude d'incidences sur l'environnement que, « *en dehors des villages existants (dont le village d'Evregnies au sud), et des lotissements pavillonnaires organisés le long de la N512 et de voies secondaires, le territoire situé au nord de la N512 et au sud de la N511 est destiné essentiellement à des terrains agricoles. Les terres située entre ces deux axes (N512-N511), se sont urbanisées progressivement au cours de 20 dernières années et sont caractérisées par l'implantations d'activités artisanales et économiques* »[11]. Les cartes figurant dans le dossier montrent que les constructions destinées à l'habitat sont pavillonnaires et périphériques par rapport aux noyaux villageois. Le projet est isolé des fonctions d'habitat dans la mesure où les habitations se situent de part et d'autre des N511 et 512.

Par ailleurs, la zone de chalandise met en évidence un potentiel d'attraction de 907.000 habitants. Il ressort de l'analyse de celle-ci que, pour l'essentiel, les chalands se situent à 20 minutes (802.796), une petite proportion est localisée à 0-10 minutes (104.448). Le potentiel d'attraction de la zone 0 – 5 minutes en voiture (ceux qui sont peut-être le plus à même de venir en mode doux) n'a pas été identifié de manière chiffrée. Ainsi, le projet ne favorise ni l'accès de l'implantation via des modes de transport doux ni la mixité des fonctions par une proximité avec les fonctions d'habitat et de services. Le modèle proposé est l'exemple type du tout à la voiture, les chalands ne s'y déplaceront qu'en automobile.

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

> Note de minorité :
>
> Selon deux membres de l'Observatoire du commerce, le sous-critère est rencontré puisqu'il y a une offre de services importante dans la zone économique et possibilité d'accès via des modes de transports alternatifs à la voiture (piste cyclable, accès piétons). Par ailleurs, le projet présente une zone de chalandise de 900.000 personnes.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »[12].

[11] Etude d'incidences sur l'environnement, rapport final, rapport final, p. 63.
[12] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

Au niveau du transport en commun, il ressort des éléments figurant dans le dossier que 2 arrêts TEC (deux lignes de bus) desservent le projet dont l'un est situé à 700 mètres de l'entrée du site.

Le projet est situé le long ou à proximité de deux routes nationales (RN511 et RN512) et de l'autoroute A17/E403. Outre les infrastructures existantes, le dossier soutenant la demande de permis met en évidence les aménagements qui sont envisagés afin d'optimaliser l'accès au site et d'améliorer la circulation. Seront entre autres réalisés :

- ✓ un rond-point sur la RN511 au sud-est du projet ;
- ✓ une voirie de liaison entre la rue Jules Vantieghem et la RN511 (avec création d'un rond-point pour faire la liaison avec Famiflora) ;
- ✓ une bretelle entrée-sortie sur la RN 511 en tournant à droite.

Il ressort de l'audition que ces infrastructures seront intégralement prises en charge par le demandeur du projet.

Par ailleurs, la création d'un parking de 2.392 places est prévue. Celui-ci ceinturera le complexe commercial. Un stationnement spécifique pour le personnel est envisagé en sous-sol.

L'Observatoire du commerce s'interroge en ce qui concerne le nombre de visiteurs projeté le week-end (20.000) par rapport à la capacité de stockage du parking (2.392 places) et les conséquences que cela est susceptible d'engendrer. Il constate par ailleurs que le projet n'a pas été réfléchi de manière globale, en tenant compte des interactions avec d'autres centres commerciaux présents dans la zone d'activité économique de Quevaucamps (ex. liaisons piétonnes avec Famiflora). Il regrette que la notion de complexe commercial n'ait pas été exploitée afin de réaliser des accès et aménagements facilitant la circulation entre les différents complexes. A cet égard, l'Observatoire attire l'attention sur le fait que l'étude d'incidences sur l'environnement pose des recommandations en matière de mobilité (circulation, aménagements de parking, stationnement, circulation piétonne et cycliste) et qu'il convient de les prendre en considération.

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

> Note de minorité :
>
> Selon 2 membres de l'Observatoire du commerce ce sous-critère est rencontré compte tenu des travaux qui seront effectués pour faciliter et fluidifier la circulation (rond point, voirie de liaison, bretelles d'accès, etc.). Ils considèrent que le parking présente une capacité suffisante. Enfin, le site est accessible en transports en commun.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé n'est pas opportun à l'endroit concerné. Il a émis une évaluation globale négative sur la majorité des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales (protection du consommateur, protection de l'environnement urbain, mobilité durable). Il a par ailleurs mis en évidence le non respect, d'une part, du SRDC (et du SDER) et, d'autre part, de certaines recommandations établies par l'étude d'incidences (éviter le semi-courant léger, mobilité). Aucun élément de nature à justifier que l'on s'écarte du SRDC (ou du SDER), lequel préconise de limiter le développement de nodule de soutien de (très) petite ville n'est avancé. Il en va de même pour ce qui concerne les recommandations de l'étude d'incidences qui ne sont pas prises en considération.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **négative** du projet au regard des quatre critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Note de minorité :

Trois membres de l'Observatoire du commerce ne partagent pas ce point de vue. Ils ont estimé que le projet présente des particularités qui justifient que l'on s'écarte du SRDC (caractère frontalier, proximité de la métropole lilloise, volonté d'atténuer la fuite du pouvoir d'achat vers la France). Ils considèrent que le projet est opportun et que la plupart des critères sont favorablement rencontrés si l'on se place à une échelle supra locale (voire supra régionale). Ils mettent en outre en évidence la création d'emplois directs et indirects inhérente au projet dans une région où le taux de chômage est supérieur à la moyenne wallonne.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis défavorable** pour la construction d'un nouveau complexe commercial d'une SCN de 36.494 m² à Estaimpuis/Mouscron.

Note de minorité :

Trois membres de l'Observatoire du commerce sont favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Ils ont également émis une évaluation globale positive au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales. Ils sont dès lors favorables pour la construction d'un nouveau complexe commercial d'une SCN de 36.494 m² à Estaimpuis/Mouscron.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce