AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.180
SH
Le 5 juillet 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition de bâtiments et la construction d'un ensemble commercial (SCN de 3.800 m²) de deux cellules avec parking à Mouscron

Brève description du projet

Projet : Démolition de 5 bâtiments qui étaient occupés par un spécialiste du tuning (Auto Sport Willy) qui a déménagé à Dottignies. A la place, un ensemble commercial de deux cellules sera construit. Celles-ci seront occupées par une grande surface alimentaire (Colruyt pour une SCN de 2.200 m²) et par un magasin de loisirs/jouets/puériculture (catégorisé comme semi-courant léger pour une SCN de 1.600 m²). Un parking de 234 emplacements sera construit. Colruyt exploite un supermarché à Mouscron depuis 1976, à 1.200 mètres du site concerné par la demande. Ce bâtiment sera très probablement rénové et affecté à l'exploitation d'un Bio-Planet.

Localisation : rue de Menin, 136 7700 Mouscron - Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone de service public et d'équipement communautaire

Situation au SRDC : Le projet se situe dans l'agglomération de Mouscron et dans le nodule de la rue Menin (nodule de soutien d'agglomération) au SRDC. Il prévoit des achats courants et des achats semi-courants légers. La commune de Mouscron se situe dans le bassin de consommation de Mouscron pour ce type d'achat. Le SRDC indique une situation de forte suroffre pour les achats courants. Pour les achats semi-courants légers, le SRDC ne comporte pas d'indication.

Schéma de développement communal : aire d'équipement collectif (carte d'orientation)

Demandeur : Colim

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	29 mai 2017
Échéance du délai de remise d'avis :	27 juillet 2017
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de deux consultants 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 représenter ;

Considérant que la demande vise à démolir des bâtiments vétustes pour édifier un ensemble commercial composé de deux cellules pour SCN totale de 3.800 m² ; que l'une des cellules envisagées est destinée à un magasin Colruyt qui déménage (SCN 2.200 m²) et que l'autre est dévolue à un Dreamland (1.600 m²) ; qu'un parking de 234 places sera construit ;

Considérant que des achats de type courants et semi-courants légers sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin consommation de Mouscron (3 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de forte suroffre ; que le SRDC ne comprend pas d'indication par rapport au bassin de consommation en matière d'achats semi-courants légers dans lequel pourrait se situer la commune de Mouscron ;

Considérant que, selon le SRDC, le projet se situe dans l'agglomération de Mouscron ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci et qu'il effectue les recommandations générales suivantes : « *Possibilité de créer un centre commercial pour limiter les fuites des achats vers la France pour limiter la fuite vers l'agglomération lilloise* » (sic) » ;

Considérant qu'il ressort du SRDC que le projet est situé dans le nodule de la rue de Menin au SRDC lequel est classifié en tant que nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue une description ainsi que des recommandations pour ce type de nodule à savoir :

Description	**Recommandations**
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations

d'agglomération	Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

Considérant que la commune de Mouscron dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure entré en vigueur le 22 octobre 2016) ; que le projet se situe en aire d'équipement collectif à la carte d'orientation de ce schéma ;

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 vise à démolir 5 bâtiments qui étaient occupés par un spécialiste du tuning (Auto Sport Willy) qui a déménagé à Dottignies. A la place, un ensemble commercial de deux cellules sera construit. Il est prévu qu'une des cellules sera occupée par une grande surface alimentaire (Colruyt d'une SCN de 2.200 m²). Il s'agit en réalité de déplacer et d'agrandir un Colruyt en activité à Mouscron depuis 1976 et qui est à environ 1.200 mètres du site concerné par la demande (rue de Menin, 483). Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le bâtiment laissé vacant par le supermarché sera très probablement rénové et affecté à l'exploitation d'un Bio-Planet. L'autre cellule envisagée dans le cadre du projet sera dévolue à un magasin de loisirs/jouets/puériculture Dreamland catégorisé comme semi-courant léger pour une SCN de 1.600 m². Un parking de 234 emplacements sera construit.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est de qualité. Il permet de recycler un territoire qui est voué à devenir un chancre si aucune intervention n'est envisagée. Par ailleurs, le Colruyt est existant, il s'agit de le rapprocher du centre tout en l'agrandissant afin qu'il puisse faire face au développement et aux rénovations qui ont eu lieu sur les autres supermarchés présents dans l'entité. Il ressort du SRDC que l'une des faiblesses de l'agglomération mouscronnoise est son offre très vieillissante et peu adaptée aux modes de consommation actuels. Le projet permet de moderniser l'offre alimentaire (bâtiment neuf) mais également le semi-courant léger (nouveau bâtiment, nouvelle offre) et ce, sous la forme d'un ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet à l'endroit concerné.

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* »[1].

Le projet envisage l'implantation d'un magasin Dreamland qui n'est pas présent actuellement à Mouscron. Il sera par ailleurs combiné à un magasin spécialisé dans l'alimentaire sous la forme d'un ensemble commercial. Selon l'Observatoire du commerce, ces deux enseignes fonctionneront de manière complémentaire. L'Observatoire se rallie à l'argument du demandeur qui évoque le fait que le projet viendra renforcer le pôle commercial de la rue de Menin en y instaurant un secteur d'activité (Dreamland) qui est distinct des autres commerces présents à cet endroit. L'Observatoire remarque de manière positive que le projet permettra de contribuer au renforcement du noyau central urbain et au rayonnement de celui-ci.

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

- *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* »[2].

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Mouscron pour les achats courants présente une forte suroffre. L'Observatoire du commerce souligne le fait qu'il s'agit de déplacer un magasin existant et, partant, que le volet alimentaire du projet n'aura pas réellement d'incidence par rapport à l'offre actuelle en matière d'achats courants disponibles. Il attire également l'attention sur la situation particulière de Mouscron qui est situé à proximité de la frontière française (et, plus spécifiquement de la métropole lilloise) et de la région flamande. La zone de chalandise de l'agglomération mouscronnoise telle qu'elle figure dans le SRDC ne tient manifestement pas compte de la problématique transfrontalière et transrégionale de l'agglomération de Mouscron. Ainsi, l'état de l'offre tel qu'il y apparaît ne semble pas pertinent. Il ressort de l'analyse qualitative de l'Observatoire basée sur les éléments figurant dans le dossier administratif et sur les éléments évoqués lors de l'audition que le potentiel d'attraction de Mouscron s'inscrit dans un contexte plus large (et non uniquement à l'échelle de l'agglomération définie dans le SRDC). Il ressort notamment de l'audition que le Colruyt permettra de capter des chalands français (lesquels apprécient cette enseigne absente dans cette partie de la France) alors que le Dreamland permettra d'éviter la fuite des consommateurs belges.

[1] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.
[2] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

En outre, il s'agit de développer des achats semi courants légers, pour lesquels le SRDC n'effectue pas de constat par rapport à la situation de l'offre. Quoi qu'il en soit, d'une manière générale, l'Observatoire souligne le fait que le SRDC indique que l'offre commerciale de l'agglomération de Mouscron est vieillissante, ce qui risque d'entraîner un perte d'intérêt pour les chalands et les conséquences néfastes qui en découlent. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet permettra d'améliorer et de renforcer l'offre commerciale de Mouscron.

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

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 se situe en milieu urbain, en bordure du centre de Mouscron. Il ressort du dossier administratif que la rue de Menin est largement consacrée à une multitude d'activités économiques, industrielles, semi-industrielles, artisanales, commerciales et de services. L'étude d'incidences sur l'environnement réalisée dans le cadre de la demande met également en évidence cette mixité par un relevé des commerces et établissements Horeca situés à proximité du projet[3]. L'endroit est de type urbain dense marqué par de l'habitat essentiellement de type mitoyen implanté en ordre semi-ouvert ou continu. Il ressort en outre de l'audition qu'un projet résidentiel d'environ 600 appartements sur l'entité de Mouscron est en cours.

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

- *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.)* »[4]. 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 tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »[5].

Le projet s'implante en partie en zone d'habitat au plan de secteur et en partie en zone de service public et d'équipement communautaire. L'endroit concerné par la demande présente une mixité des fonctions mais est majoritairement dévolu à de l'habitat. Le projet peut dès lors, selon l'Observatoire du commerce, s'implanter en zone d'habitat. Il ressort de l'audition que le demandeur a introduit une demande de dérogation par rapport à la zone de service public et d'équipement communautaire. A

[3] Cf. p. 243 de l'étude d'incidences.
[4] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.
[5] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

l'origine, un abattoir occupait cette zone et, par la suite, le magasin Auto Sport Willy s'y est implanté. Il ressort du dossier administratif que le schéma de développement communal encourage une modification de l'affectation du site en zone d'habitat au plan de secteur et qu'il a eu un rôle majeur par rapport au développement d'une fonction commerciale à l'endroit concerné.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est également en adéquation avec les principes de centralité et de mixité des fonctions prônés par le schéma de développement du territoire.

Par ailleurs, l'une des options du schéma de développement communal est de baliser le développement commercial. Pour atteindre cet objectif, « *la philosophie du schéma des options territoriales devra :*

- *conforter l'attractivité du centre-ville ;*
- *apporter des éléments nécessaires afin d'aider à l'installation de locomotives commerciales dans le centre-ville (grandes enseignes de vêtements par exemple) ;*
- *proposer une réflexion à long terme du développement commercial en intégrant les projets déjà en cours et en se positionnant dans des créneaux commerciaux non exploités dans les pôles voisins ;*
- *valoriser les caractéristiques spécifiques du commerce mouscronnois notamment à proximité de la frontière française ;*
- *veiller à maintenir une structure spatiale en intégrant logements et activités économiques en adéquation avec un cadre de vie agréable et en permettant de (re)créer une forme de mixité des fonctions tout en répondant aux exigences en termes de surface, voisinage, … demandées par les commerces et autres activités économiques* ».

L'Observatoire estime que le projet s'inscrit manifestement dans cette philosophie. Le Colruyt existant se rapproche d'ailleurs du centre-ville et l'ensemble commercial formé avec le Dreamland jouera le rôle de locomotive.

En outre, il ressort du vade-mecum que « *l'optimisation de l'utilisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. La contribution à la réhabilitation de tout type de friches qu'elles soient d'origine commerciale ou industrielle en fait partie intégrante* »[6]. Dans le cadre du projet, il s'agira de démolir des bâtiments vieillissants voués à générer un chancre si aucune intervention n'est réalisée à cet endroit. Cela serait d'autant plus préjudiciable que le site est tout proche du centre ville.

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

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que 58 employés, dont 46 temps à plein, sont actuellement occupés dans le supermarché Colruyt de Mouscron, sous l'égide des commissions paritaires 202 et 119. Les travailleurs de l'ancien Colruyt seront réemployés dans le nouveau bâtiment qui fait l'objet de la demande. Des nouveaux emplois seront créés. Le Dreamland occupera quant à lui 16 personnes (11 équivalents temps plein et 5 travailleurs à temps partiels. Par ailleurs, il est fort probable que le Colruyt qui sera déplacé rue de Menin sera remplacé par un Bio-Planet avec une toute nouvelle équipe (12 personnes dont 10 temps plein).

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

[6] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

- *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 la législation sociale et du travail. Par ailleurs les installations seront neuves et modernes. L'Observatoire se réjouit également de la proportion importante de travailleurs qui pourront bénéficier d'un engagement à temps plein. Il s'agit d'une situation que l'on ne rencontre pas fréquemment dans le secteur de la grande distribution.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet rencontre 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 ».

Ainsi que cela a déjà été mentionné, le projet s'inscrit en bordure du centre ville, dans un contexte marqué par une forte présence d'habitations. Il ressort par ailleurs de l'audition que la résidence est amenée à se développer davantage dans la mesure où il y a un projet dans l'environnement proche de 600 logements qui est en cours.

Le projet est situé dans une rue qui mène directement au centre de Mouscron facilement accessible en transports publics (bus).

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

- *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* »[7].

Un parking d'une capacité de 234 emplacements sera réalisé. Le projet a nécessité une étude d'incidences sur l'environnement. Celle-ci comporte des recommandations en matière de mobilité. Il ressort de l'audition que celles-ci seront prises en considération. Ainsi, afin de freiner le choix des usagers de prendre à gauche à la sortie du Boulevard des Alliés, une obligation de tourne-à-droite à la sortie de la bretelle de sortie du Boulevard sera posée. En outre, l'entrée au site s'effectuera par la rue Joseph Vandevelde.

[7] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir effectué une analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, a estimé que ceux-ci étaient manifestement favorablement rencontrés. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet par rapport à ces critères.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive 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 favorable** pour la démolition de bâtiments et la construction d'un ensemble commercial de deux cellules (Colruyt et Dreamland) d'une SCN de 3.800 m² à Mouscron.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce