

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.242  
SH/CRi  
Le 23 août 2017

## **Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial composé de deux cellules à Mouscron Maintien d'une cellule Brico existante (SCN 2.962 m<sup>2</sup>) et régularisation d'un magasin spécialisé dans les articles pour animaux (SCN 650,81 m<sup>2</sup>)**

### **Brève description du projet**

---

Projet : Il s'agit de « créer » un ensemble commercial d'une SCN de 3.612 m<sup>2</sup>. Le projet vise :

- le maintien d'un magasin « Brico » (SCN de 2.962 m<sup>2</sup>) qui dispose d'un permis socio-économique. L'exploitant actuel continue ses activités ;
- la régularisation d'une cellule de 650,81 m<sup>2</sup> accueillant « Dog Challenge » (équipement de loisirs/professionnels (animaux)). Il s'agit de l'unique point de vente. Le projet se localise dans un bâtiment existant qui était antérieurement exploité par l'enseigne Veran Classic (produits pour le jardin et abris de jardin).

Localisation : Rue du Plavitout, 131 7700 Mouscron  
Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le projet se situe dans l'agglomération de Mouscron et dans le nodule des Dauphins (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Il prévoit des achats de type semi-courants lourds. Le SRDC ne prévoit rien par rapport à la situation dans le bassin pour cette catégorie d'achats. Les éléments figurant dans Logic indiquent que, pour les achats semi-courants lourds, Mouscron fait partie du bassin de Mouscron (1 commune).

Schéma de développement communal : Aire mixte d'habitat et d'activité économique

Demandeur : Dog Challenge SPRL

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 11 juillet 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 9 septembre 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial et la régularisation d'un magasin transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 11 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du bureau Géoconsulting 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 créer un ensemble commercial (SCN 3.612 m<sup>2</sup>) par le maintien d'un magasin Brico (SCN de 2.962 m<sup>2</sup>) et la régularisation d'un commerce spécialisé dans l'équipement de loisirs/professionnels dans le secteur animal (SCN 650,81 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourds sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats semi-courants lourds, le projet fait partie du bassin consommation de Mouscron (1 commune) ; que le SRDC ne comporte aucune information par rapport à la situation de l'offre dans ledit bassin ;

Considérant que le projet est situé dans l'agglomération de Mouscron ; que le SRDC met en évidence les faiblesses de cette agglomération :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Mouscron : « Possibilité de créer un centre commercial pour limiter les fuites des achats vers la France pour limiter la fuite vers l'agglomération lilloise » ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule des Dauphins, lequel est classé comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	<p>Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations</p> <p>Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel</p> <p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule</p>

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 bien est situé au sein de la zone « Aire mixte d'habitat et d'activité économique » ;

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 ; 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

Il s'agit de créer un ensemble commercial formé de deux cellules (Brico et Dog Challenge) et de régulariser le magasin Dog Challenge. Le magasin Brico présente des liens avec la cellule occupée par Dog Challenge (2 cellules contiguës) ce qui implique qu'ils forment un ensemble commercial.

Il ressort du dossier administratif que le Brico dispose d'un permis socio-économique. Le magasin Dog Challenge n'a pas d'autorisation d'implantation commerciale. Il s'est implanté alors que la cellule était existante et exploitée par un commerce spécialisé dans la vente d'abris et autres produits de jardin. En conclusion, il ne s'agit pas d'ériger un nouveau complexe commercial. Le projet vise essentiellement à faire correspondre la situation de fait à la situation de droit.

L'Observatoire ne voit en outre pas d'inconvénient à ce que le magasin Dog Challenge s'établisse à l'endroit concerné puisque la catégorie d'achat est la même (semi-courant lourd) que celle du magasin précédent. Le commerce en cause est complémentaire du magasin Brico qui propose également des produits pour animaux mais de manière peu large et peu profonde.

Enfin, l'Observatoire souligne le fait que l'ensemble commercial, dédié à du semi-courant lourd, n'est pas intégré dans le parc commercial Les Dauphins (essentiellement dévolu à du semi-courant léger) même s'il en est proche. L'Observatoire estime dès lors que le projet est admissible à l'endroit concerné.

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

## 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 »<sup>1</sup>.

Le magasin Brico est existant et dispose d'un permis. L'enseigne Dog Challenge est spécialisée dans la vente d'articles pour animaux ainsi que dans celle de la nourriture pour animaux (cf. p. 15 de la demande de permis – volet implantation commerciale). Selon l'Observatoire, l'assortiment proposé est complémentaire à celui du Brico qui propose également des articles pour animaux mais de manière très généraliste. Il s'agit par ailleurs d'une enseigne spécifique (1 seul magasin) et qui occupe un créneau précis (outre de nombreux produits, il inclut notamment un dog wash). L'Observatoire considère que le projet participe, de par ces caractéristiques, au développement d'une offre commerciale variée. Il estime que ce sous-critère est favorablement 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 »<sup>2</sup>.

Le SRDC ne fournit pas d'information en ce qui concerne la situation de l'offre dans le bassin de consommation de Mouscron pour les achats semi-courants lourds.

Le projet est localisé à proximité du parc commercial Les Dauphins (plutôt axé sur le semi-courant léger), sans y être inclus. Le bâtiment est partagé entre le Brico (qui occupe la majorité de la SCN) et le Dog Challenge. Ainsi, dans la mesure où le Brico dispose d'un permis et qu'il est spécialisé dans du semi-courant lourd, l'Observatoire estime que le Dog Challenge est pertinent à l'endroit concerné.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

Compte tenu de l'assortiment spécifique proposé, l'Observatoire estime que le magasin Dog Challenge ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire estime 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 ».

Il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans un endroit urbanisé qui comprend des bâtiments dédiés au commerce, à des entreprises, des services ainsi qu'à des habitations. Il est localisé dans la périphérie proche de Mouscron, à proximité du parc commercial Les Dauphins. L'Observatoire estime que la localisation est adaptée au projet (semi-courant lourd dans un bâtiment comprenant une enseigne proposant également du semi-courant lourd).

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

### - 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'aménagement (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »<sup>3</sup>. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »<sup>4</sup>.

Le site est situé en zone d'habitat au plan de secteur. La commune de Mouscron dispose en outre d'un schéma de développement communal (schéma de structure entré en vigueur le 22 octobre 2016). Il ressort du dossier administratif que l'objet de la demande est situé au sein de la zone « Aire mixte d'habitat et d'activité économique ». Cette dernière accueille « en priorité de l'habitat mais elle peut contenir des commerces de grande distribution (nourriture, articles de bricolage, jardinerie, papeterie, ...) ». Le projet est conforme à ce prescrit.

Le formulaire Logic indique que le projet se situe dans le nodule des Dauphins (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Ce dernier comprend notamment le parc commercial Les Dauphins qui est axé sur le semi-courant léger. Le projet n'y est pas inclus. Ainsi l'Observatoire admet que les recommandations relatives au nodule ne soient pas forcément adaptées.

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

En outre, le bâtiment est existant. L'enseigne Dog Challenge s'est implantée dans une cellule laissée vide par un magasin d'articles de jardins. Ainsi, le projet n'a pas induit une artificialisation du territoire mais il a permis d'éviter le maintien d'une cellule vide.

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

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Le site emploie actuellement 16 personnes au total. L'enseigne Brico nécessite 9 personnes à temps plein et 4 personnes à temps partiel. Le magasin Dog Challenge emploie 3 personnes à temps plein.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

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

Il ressort du dossier administratif que les employeurs seront attentifs et veilleront au respect de la législation sociale et du travail pour l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas 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 ».*

Le projet s'inscrit dans un contexte urbanisé, dans la périphérie proche de Mouscron. L'endroit présente une mixité des fonctions (services, commerces et, dans une moindre mesure, de l'habitat). Cependant l'accès au site se fait via 2 entrées situées sur la rue du Plavitout, à chaque extrémité du site.

Le dossier administratif indique que le site est accessible à pied et à vélo (aménagement le long du projet). Le site est desservi par le bus (deux arrêts, 2 lignes : ligne 2 et ligne 16). Cependant, la configuration du site (sorte de parc d'activité économique) ainsi que le type d'achats proposés (semi-courant lourd) impliquent que les chalands se déplaceront vers l'ensemble commercial plutôt en voiture.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous critère.

- *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* »<sup>5</sup>.

Le projet est facilement accessible en voiture (la rue du Plavitout est proche de la N58 qui rejoint l'autoroute E403 et de la N513 qui permet d'accéder au centre de Mouscron). Il ressort du dossier administratif que l'accès au site se fait via 2 entrées situées sur la rue du Plavitout, à chaque extrémité du site. Le site est desservi par le bus et dispose d'un parking de 70 places.

Le bâtiment est existant ainsi que les infrastructures routières nécessaires pour y accéder ou y circuler. Aucun aménagement spécifique ne doit être envisagé pour que les magasins (Brico et Dog Challenge) soit viables.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation, remarque que le projet est sans impact sur ceux-ci ou qu'ils sont favorablement rencontrés. Il émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de critères énoncés par le décret relatif aux implantations commerciales.

### 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 création d'un ensemble commercial d'une SCN de 3.613 m<sup>2</sup> (maintien d'un Brico d'une SCN de 2.962 m<sup>2</sup> et régularisation d'un magasin Dog Challenge d'une SCN de 650,81 m<sup>2</sup>) à Mouscron.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

<sup>5</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.