

## AVIS n° 118

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Brico Stock d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron

Avis adopté le 11/10/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création d'un ensemble commercial de 3.602 m <sup>2</sup> nets. Brico Stock souhaite étendre son activité par la création d'une dalle extérieure de 500 m <sup>2</sup> nets pour le stockage des matériaux de bricolage qui ne souffrent pas des intempéries.
<u>Localisation :</u>	Rue Saint-Ackaire 58 à Mouscron
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone verte
<u>Situation au SRDC :</u>	Hors nodule commercial. Bassin de consommation de Mouscron
<u>Demandeur :</u>	George Christian

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC et FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	5/09/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	3/11/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC et FD

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/MON007/2019-0111
<u>DGO4 :</u>	F0313/54007/PIC/2019.2/PIUR

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 5 octobre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 2 octobre 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Mouscron a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial et plus particulièrement en l'extension d'un commerce Brico Stock à Mouscron ; que, dans les faits, les commerces constituant le complexe existent déjà ; que Brico Stock souhaite étendre son activité par la création d'une dalle extérieure de 500 m<sup>2</sup> nets ;

Considérant que le projet se localise à Mouscron ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mouscron au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ensemble commercial à Mouscron. Plus spécifiquement, le projet vise l'extension du commerce Brico Stock par la création d'une dalle extérieure de 500 m<sup>2</sup> nets pour le stockage des matériaux de bricolage qui ne souffrent pas des intempéries.

L'Observatoire du commerce estime que le projet aura très peu d'impacts dans sa globalité. L'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale sera améliorée pour les chalands et que le projet a le mérite de viser une extension sur site.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

## 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

Le projet ne vient pas bouleverser la mixité commerciale du bassin de consommation de Mouscron dans la mesure où ce commerce existe déjà depuis de nombreuses années. Il permettra de proposer une offre plus étendue dans un secteur assez spécifique.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne risque pas d'engendrer une situation extrême de suroffre dans les achats semi-courants lourds. Il estime donc que le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat et en zone verte au plan de secteur. Le projet ne générera aucune nuisance au niveau du voisinage dont une large partie longe une voie ferrée. Par ailleurs, il ne met pas en péril la destination principale de la zone. Ainsi, l'Observatoire considère que l'implantation projetée est conforme à la législation en vigueur pour ce qui est de la zone d'habitat. L'Observatoire comprend des suites de l'audition que le demandeur a introduit une demande de dérogation en ce qui concerne la construction de la dalle extérieure en zone verte. Dans les faits, cette zone ne comporte pas une plus-value environnementale claire et ne peut être valorisée puisque comprise entre une voie ferrée et des activités économiques.

Dans les faits, le commerce existe déjà depuis de nombreuses années et est connu de l'ensemble des chalandes de la commune. Par ailleurs, il s'insère dans un quartier partagé entre des activités de services, de commerces, des entreprises et des logements de telle sorte que cette partie du territoire présente une mixité fonctionnelle intéressante.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc 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

Bien que localisé hors nodule commercial, l'Observatoire du commerce estime que cette implantation est cohérente dans la mesure où le demandeur vise une extension sur site de sorte telle qu'il pérennise son activité. De plus, l'Observatoire est rassuré du fait où, une fois le projet finalisé, il ne sera pas possible d'étendre davantage le commerce.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Mouscron. Ce sous-critère est donc rencontré.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

L'entreprise fonctionne à ce jour avec 4 personnes à temps plein. L'extension projetée devrait permettre d'engager une personne à temps partiel dans un premier temps.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

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

### **4. La contribution à une mobilité durable**

- La mobilité durable

Le projet propose la vente d'articles pondéreux de telle sorte qu'une accessibilité par mode doux paraît peu probable. Dès lors, l'Observatoire du commerce s'interroge par rapport à la pertinence de l'analyse de ce sous-critère.

Malgré tout, il semble que le site du projet soit facilement accessible en transport en commun.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il favorise la mobilité durable. Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité automobile, la disposition des entrées/sorties du site du projet permet une accessibilité sécurisante. Un parking de 90 places partagé entre les différentes cellules présentes est suffisamment dimensionné pour éviter tout report de stationnement en voirie.

Le projet ne générera aucune charge spécifique pour la collectivité.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

### 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 relative aux implantations commerciales, émet une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Mouscron.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce