

AVIS n° 14

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un nouveau commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Mouscron

Avis adopté le 08/02/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'une maison et construction d'un nouveau bâtiment afin de permettre l'implantation d'un commerce spécialisé dans l'alimentaire pour une SCN totale de 1.431 m ² .
<u>Localisation :</u>	Boulevard des Alliés, 294-296 7700 Mouscron (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté, zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Aire d'habitat urbain, aire d'activité économique mixte et aire d'habitat et d'activité économique
<u>Situation au SOL :</u>	RUE Raymond Beaucarné (aire d'habitat mixte)
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Mouscron et nodule Boulevard des Alliés (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd). Des achats courants sont envisagés (situation de forte suroffre dans le bassin de consommation de Mouscron)
<u>Demandeur :</u>	BVBA (sprl) Boulevard des Alliés (société de promotion immobilière)

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	14/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	12/02/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Mouscron

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/MON007/PI/2018-0216
<u>DGO4 :</u>	F0313/54007/PIC/2018.2/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 1er 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 construction d'une surface commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de la société propriétaire du terrain et d'un représentant du bureau d'étude Geoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la commune de Mouscron y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à établir un magasin alimentaire d'une SCN de 1.431 m² ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Mouscron ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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 cette agglomération : « Possibilité de créer un centre commercial pour limiter les fuites des achats vers la France et pour limiter la fuite vers l'agglomération lilloise » ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Mouscron fait partie du bassin de consommation de Mouscron (situation de forte suroffre selon le SRDC) ;

Considérant que projet se situe dans le nodule du Boulevard des Alliés qui est repris en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd au SRDC ; que ce dernier effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	<p>Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté, zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Mouscron dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure révisé en 2016) ; que le projet se localise en aire d'habitat urbain, aire d'activité économique mixte et aire d'habitat et d'activité économique ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (RUE Raymond Beaucarné) et, plus spécifiquement en aire d'habitat mixte ;

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 de ceux qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Le dossier administratif indique que le projet consiste en la construction d'une nouvelle cellule commerciale proposant des achats courants. Il ressort de l'audition qu'il s'agit en réalité de déménager un magasin Aldi (avec la boucherie Renmans) existant non loin de là et de l'implanter, en étendant sa SCN, dans un bâtiment à construire. L'Observatoire du commerce constate donc une incohérence entre le dossier de demande qui lui est présenté et le projet qui est en réalité envisagé. S'il comprend les aléas inhérents au montage de projets commerciaux, il n'en demeure pas moins que les informations fournies doivent être en adéquation avec le projet qui est porté afin que les autorités puissent se prononcer en connaissance de cause. L'examen d'un déménagement de commerce n'est pas abordé de la même manière qu'une implantation neuve et n'implique par conséquent pas la même analyse. Le transfert soulève en l'espèce une série de questions (projection réelle et détaillée en termes d'emplois, création nette d'emplois, part des emplois exercés dans la Boucherie Renmans et l'Aldi, devenir du bâtiment délaissé par Aldi, etc.) qui ne sont pas abordées dans le dossier de demande.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet, dans l'état actuel du dossier, un **avis défavorable**.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce