

## AVIS n° 3

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin de meubles d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron

Avis adopté le 16/01/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un showroom existant et d'une zone de parking à l'arrière des bâtiments existants (augmentation de la SCN de 3.875 m <sup>2</sup> )
<u>Localisation :</u>	Boulevard d'Herseaux, 83 7711 Mouscron (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Aire d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Pas d'information
<u>Demandeur :</u>	Fabrideco

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire technique, fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	21/11/2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	19/01/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 91, alinéa 3 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire technique, fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/MON007/PI/2018-0180
<u>DGO4 :</u>	F0313/5400/PIC/2018.1/PIUN
<u>DGO3 :</u>	20174 & D3300/54007/RGPED/2018/27/LRUST/choor

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 l'extension d'un commerce existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 21 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de l'exploitant du commerce concerné ainsi que l'auteur du dossier 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 vise notamment à étendre un magasin de meubles ; qu'il ressort de l'audition que l'agrandissement représente une SCN de 3.875 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la SRDC ne comprend pas d'information en ce qui concerne le bassin de consommation pour Mouscron ;

Considérant que le dossier ne comporte pas de renseignements en ce qui concerne la localisation du projet dans l'agglomération de Mouscron ; qu'il ressort du formulaire Logic que l'objet de la demande n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

Considérant que la commune de Mouscron dispose d'un schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) et que le projet se situe en « aire d'activité économique 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 ; 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'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à étendre un magasin de meubles existant. Il ressort de l'audition que la surface commerciale nette sera augmentée à concurrence de 3.875 m<sup>2</sup>. Actuellement le magasin présente une SCN de près de 10.000 m<sup>2</sup>. L'exploitant du commerce indique lors de l'audition que l'objet du projet vise à améliorer la présentation des produits afin que les clients puissent se projeter lorsqu'ils déambulent dans le magasin.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné compte tenu du fait qu'il s'agit d'une extension d'un magasin existant, de la situation transfrontière spécifique du projet (à la limite avec la frontière française et à proximité de la métropole lilloise), de la localisation du magasin dans une zone commerciale très importante et en face d'une jardinerie (Famiflora, une des plus grandes d'Europe), de l'amélioration des locaux sociaux ainsi que de la création d'un deuxième accès en face de ladite jardinerie (rue Jules Vantieghem) et de places de parking supplémentaires en sous-sol.

## **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

### **2.1. La protection du consommateur**

#### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

La mixité commerciale sera inchangée puisque le projet consiste à étendre un magasin qui est déjà installé sur la commune de Mouscron. Même si l'extension peut sembler importante (près de 4.000 m<sup>2</sup>), l'exploitant indique lors de l'audition que le projet vise essentiellement à améliorer la zone d'exposition, celle-ci ayant tendance à augmenter dans tous les magasins de meubles.

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

#### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

A nouveau, l'Observatoire du commerce ne peut que conclure que ce sous-critère est respecté. En effet, l'offre commerciale est maintenue et quasi inchangée puisque, le magasin Toff est déjà actif sur le territoire de la commune de Mouscron et que l'extension sollicitée est raisonnable. Le magasin Toff ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité, la localisation des achats semi-courants lourds étant adéquate à l'endroit concerné.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante dans une grande zone commerciale périphérique et entre deux voies de circulation importantes (N511 et N512 à savoir la rue Jules Vantieghem et le Boulevard d'Herseaux). La fonction commerciale est très largement représentée à l'endroit concerné et ce malgré le fait que ni Logic ni le SRDC n'indique que cette zone correspond à un nodule commercial. L'Observatoire du commerce considère, au vu des photographies aériennes et du descriptif de l'endroit présenté dans le dossier et lors de l'audition que la zone dans laquelle la demande est projetée consiste en un pôle commercial. Enfin, le projet en tant que tel n'est pas de nature à induire un risque de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et en aire d'activité économique mixte au schéma de développement communal. La fonction de distribution y est admise. Le projet respecte les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables à la zone concernée.

Par ailleurs, l'Observatoire considère que l'implantation du magasin et, partant, l'extension projetée, sont adéquates dans un pôle commercial périphérique puisque le commerce propose un assortiment lourd qu'il est difficile d'implanter en centre-ville. Il ne risque pas d'y avoir d'impacts néfastes pour le centre de Mouscron compte tenu de l'offre proposée.

Enfin, il ressort de l'audition que la clientèle du magasin est très majoritairement française (85 %). Le magasin et son extension peuvent être considérés comme sans impact sur la dynamique propre du modèle urbain des communes wallonnes.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que les travaux pourraient entraîner à terme une augmentation de l'ordre de 10 % du personnel (actuellement, 49 personnes sont occupées dans le magasin). Par ailleurs, le fait qu'il y ait un double accès implique un accroissement du personnel.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Compte tenu des arguments avancés dans le dossier administratif et lors de l'audition (amélioration significative des locaux sociaux et des bureaux notamment en termes de luminosité, d'acoustique, de climatisation), l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est facilement accessible en voiture car il présente, grâce au projet, un double accès : l'un sur la N511 (rue Jules Vantieghem) et l'autre sur la N512 (Boulevard'Herseaux). Le site est également accessible par les modes de transport doux (bus, vélo, pied). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce (achats semi-courants lourds, localisation du magasin peu proche par rapport au tissu résidentiel principal). Il conclut que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le site est facilement accessible en voiture ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. Le magasin dispose d'un parking de 220 places. 115 places supplémentaires seront créées en sous-sol dans le cadre du projet et accessibles par le nouvel accès (via la rue Jules Vantieghem).

L'Observatoire du commerce relève en outre que le projet s'insère dans un contexte commercial existant (agrandissement, polarité importante) ce qui implique que des interventions spécifiques pour son accessibilité ne sont pas nécessaires : elles existent déjà.

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

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte la grande majorité des critères ou qu'il est sans impact par rapport à ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

## **4. CONCLUSION**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un magasin de meubles d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce