

AVIS n°17

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mouscron

Avis adopté le 24/02/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin de meubles Jysk d'une SCN de 1.351 m ² à la place des enseignes Bel&Bo et La Grande Récré qui ont fermé leurs portes en 2018. Le projet se situe dans le complexe « Les Dauphins ».
<u>Localisation :</u>	Rue Père Damien, 4 7700 Mouscron (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Aire mixte d'habitat et d'activité économique
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Mouscron, nodule « Les Dauphins » (spécialisé en équipement léger). Pas d'information sur l'état du bassin de consommation pour Mouscron pour les achats semi-courants lourds.
<u>Demandeur :</u>	Jysk SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	22/01/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	22/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.17.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/MON007/2021-0008

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 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 22 janvier 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur 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 le projet se situe dans l'agglomération de Mouscron au SRDC ; que ce dernier met en évidence les 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 la recommandation suivante pour cette agglomération : « 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 prévoit des achats semi-courants lourds ; que pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Mouscron (pas d'information sur l'état de l'offre au SRDC) ;

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

Description	Recommandations générales
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 le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Mouscron dispose d'un schéma de développement communal et que le projet s'y trouve en « 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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin de meubles Jysk d'une SCN de 1.351 m² à la place d'un magasin de vêtements Bel&Bo et d'un magasin de jouets La Grande Récré.

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère en bordure du centre de Mouscron et que le type d'achat proposé peut difficilement s'implanter dans les cœurs de ville ou village. Par ailleurs, il comprend des propos tenus lors de l'audition que le complexe commercial « Les Dauphins » dans lequel s'implante le projet fait l'objet d'un « turn over » régulier. L'implantation du magasin Jysk constitue donc une opportunité d'assurer une stabilité au sein de cet ensemble. Elle permet en outre d'occuper en une seule opération deux cellules vides depuis 2018.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est cohérent. Il est favorable en ce qui concerne opportunité générale de celui-ci.

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

Pour l'enseigne Jysk, il s'agit d'une première implantation sur Mouscron. Le projet permet donc l'installation d'un nouveau prestataire de service. L'Observatoire souligne par ailleurs que le nodule est repris comme nodule spécialisé en équipement léger. Il est pas conséquent logique d'y trouver et d'y maintenir une représentation d'achats semi-courants légers. Mais, l'implantation de 1.000 m² d'équipement lourd sur les 16.059 que compte l'ensemble commercial Les Dauphins n'est pas de nature à rompre l'équilibre commercial du complexe. L'Observatoire voit d'ailleurs une complémentarité avec l'enseigne Kréfel, Action ou Maison du Monde. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Comme indiqué ci-dessus, il s'agit d'une première implantation pour Jysk à Mouscron. L'offre en meubles proposée ne constitue pas une offre de proximité que l'on peut facilement implanter en centre-ville. Ainsi, la localisation proposée est adéquate et la zone de chalandise relative importante (150.000 habitants dont 77.000 en zone primaire). L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire sait que la proximité de Mouscron avec la France et, plus spécifiquement, de la Métropole lilloise a une influence sur le développement de son appareil commercial. L'offre commerciale y est pléthorique compte tenu de cette localisation et pourrait encore avoir tendance à s'accroître. Il estime qu'il est indispensable d'avoir dans la zone de Mouscron un schéma communal de développement commercial qui permette d'avoir une vue claire des intentions en la matière en vue, notamment, d'éviter la création de zones périphériques dédiées exclusivement au commerce. Ce schéma devrait prendre en considération des éléments allant au-delà des limites communales.

L'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère dans un important ensemble commercial existant. Le nouveau magasin Jysk est envisagé dans deux cellules qui étaient préalablement occupées par un commerce de vêtements et un magasin de jouets. Il n'y a aucun changement en termes de fonctions par rapport à la situation antérieure et que, partant, le projet ne va pas altérer l'équilibre des fonctions en place. Par ailleurs, la substitution d'une enseigne proposant majoritairement du semi-courant léger par un magasin proposant des produits pondéreux dans un complexe légèrement excentré permet une meilleure complémentarité avec l'offre commerciale du centre-ville.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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 permet de combler d'un coup deux cellules vacantes depuis 2018. L'Observatoire apprécie qu'une enseigne puisse occuper les lieux et ainsi permettre une redynamisation du site. Il ressort de l'audition qu'il y a une rotation au niveau de l'occupation des cellules dans le complexe. Cette démarche permet d'éviter une dispersion du bâti et l'artificialisation de terres non urbanisées. Enfin, la localisation de magasins de meubles est peu aisée au sein des centres urbains. Ainsi, l'implantation de Jysk dans le complexe Les Dauphins constitue une opportunité intéressante.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'enseigne Jysk emploierait 4 personnes à temps plein, et 5 à temps partiel (3x 20h/semaine et 2x 12h/semaine), sous la commission paritaire CP311. Ledit dossier n'indique pas à combien d'équivalents temps plein cela correspond ce qui ne permet pas à l'Observatoire d'identifier le nombre d'emplois qui seront exercés sur les 1.351 m² de surface commerciale nette.

L'Observatoire considère que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire ne peut admettre le type de temps partiel proposé. Le régime de temps partiel est inférieur à un mi-temps, ce qui n'est pas acceptable. Par ailleurs, la Commission paritaire 311 permet des fluctuations dans les heures de travail à prester par jour ou par semaine, ce qui conduit à une flexibilité pour l'entreprise mais un piètre régime de travail pour les travailleurs.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est ceinturé de voiries à savoir la rue Père Damien et le boulevard Industriel, ce dernier étant connecté à la N58 reliant l'E403, Mouscron et l'E17.

Le projet est accessible à pied, grâce aux trottoirs permettant de rejoindre le projet. La circulation au sein du pôle commercial est également pensée pour les piétons. Le site est également accessible en vélos, via de nombreuses pistes cyclables présentes à proximité et connectées au pôle commercial. Le site est accessible en bus depuis 2 arrêts, dont l'un est situé face au site. Néanmoins, au vu de l'offre proposée par Jysk (produits pondéreux), il est probable que les chalands s'y rendent majoritairement en voiture.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un nodule commercial existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, il y a un parking de 339 places pour l'ensemble commercial, auxquelles viennent s'ajouter d'autres emplacements situés à proximité immédiate. Le parking situé entre la piscine et le centre commercial peut quant à lui accueillir 204 voitures. Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mouscron.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce