

## AVIS n° 40

---

Demande de permis intégré pour la régularisation d'un ensemble commercial, avec extension, d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron et Estaimpuis

Avis adopté le 31/05/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Famiflora S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 10/05/2023
- *Date d'examen du projet :* 24/05/2023
- *Audition :* 24/05/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune (Mouscron) : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/05/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue Jules Vantiegem, 14 7711 Mouscron (le projet est à cheval sur Mouscron et Estaimpuis) (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte et zone agricole
- *Situation au SDC :* Aire d'activité économique mixte (zone d'activité de Quevaucamps)
- *Situation au SOL :* Zone d'artisanat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Mouscron  
Bassin : Mouscron pour les achats courants (forte suroffre), semi-courants légers (pas d'état de la situation dans le SRDC) et semi-courants lourds (pas d'état de la situation du bassin dans le SRDC)  
Nodule : pas d'information

### Brève description du projet et de son contexte :

Régularisation et extension de l'ensemble commercial Famiflora (jardinerie et 8 commerces). Le magasin est autorisé sur une SCN de 23.755 m<sup>2</sup>. Cependant, les surfaces réellement construites ne correspondent pas aux autorisations existantes. Par ailleurs, Famiflora souhaite réaliser une petite extension (environ 900 m<sup>2</sup> nets).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.40.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MON007/2023-0022
- *Réf. SPW Territoire :* 2316475 & F0313/54007/PIC/2023/1/PIUR-2316480 & F0313/57027/PIC/2023/1/PIUR
- *Réf. SPW Environnement :* 10010141/VWA.jca
- *Réf. Commune (Mouscron) :* 2023-086-PIUN-001

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la régularisation d'un ensemble commercial, avec extension, d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron et Estaimpuis sur la base de l'analyse suivante.

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet concerne la mise en conformité d'une situation existante. De surcroît, il s'agit d'étendre l'ensemble commercial de manière raisonnable au regard du nombre de mètres carrés déjà déployés sur le site. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

##### b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'offre commerciale est en place. Il s'agit de procéder à sa régularisation afin de faire concorder la situation de fait avec la situation de droit. Ainsi, la demande n'aura pas pour effet de modifier les comportements actuels des chalands. De surcroît, l'Observatoire du commerce estime qu'une extension d'environ 900 m<sup>2</sup> est acceptable par rapport à la SCN déjà exploitée sur le site (23.755 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, le dossier administratif montre que la zone de chalandise représente 242.000 habitants ce qui est significatif. Le pouvoir d'achat ainsi que la croissance démographique y sont supérieurs à la moyenne wallonne. Enfin, le complexe commercial se situe dans un contexte frontalier avec la France et a un pouvoir d'attraction qui est de portée supra régionale.

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

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

#### *a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Famiflora constitue un complexe commercial existant depuis plusieurs années. La demande concerne la régularisation de la modification de nature des activités de commerce de détail exercées sur le site. La fonction commerciale est existante, ainsi la demande n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place. De surcroît l'extension qui est sollicitée ne représente qu'environ 900 m<sup>2</sup> sur environ 24.000 actuellement autorisés.

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

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

Famiflora est un ensemble commercial existant qui se situe dans un environnement urbanisé et caractérisé par Logic comme urbain peu dense (et une partie qualifiée de rurale). Le site se situe quasi exclusivement en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui implique que le projet est conforme à l'affectation de la zone. De surcroît, l'Observatoire du commerce rappelle que la demande constitue en une régularisation d'un changement de modification de nature des activités de commerce de détail et que, dès lors, il n'y a pas d'artificialisation de nouvelles terres. Il conclut au vu de ces éléments que le projet respecte ce sous-critère.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le complexe commercial emploie un nombre significatif de travailleurs. De surcroît, la demande permettra de générer 5 emplois à temps plein supplémentaires au sein de Famiflora. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

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

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

#### *a) La mobilité durable*

Compte tenu de l'étendue de la zone de chalandise et de la localisation du site, l'Observatoire du commerce estime que la majorité des chalands se rendra vers le complexe commercial en voiture. Cependant, ainsi que cela est mentionné dans le dossier administratif, il y a plusieurs activités présentes à proximité du site qui assurent une certaine synergie entre les offres commerciales. Cela permet aux consommateurs de regrouper leurs achats en un seul endroit et donc de rationaliser les déplacements.

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

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

S'agissant d'une mise en conformité d'un changement important de nature des activités de commerce de détail, les bâtiments sont en place et bénéficient des infrastructures nécessaires à leur accessibilité. Un parking de 1.478 emplacements voitures est disponible. Enfin, le centre commercial est accessible en transport en commun.

L'Observatoire estime que la demande n'aura pas pour effet d'induire l'aménagement d'équipements spécifiques à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

Le projet concerne la mise en conformité d'une modification importante de la nature des activités de commerce de détail. Il n'aura pas de conséquences sur l'environnement urbain ni sur la mobilité ou encore l'emploi. De surcroît, la SCN supplémentaire demandée est acceptable au vu de l'offre déjà disponible et l'offre qui y est développée correspond au contexte commercial environnant. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la régularisation d'un ensemble commercial, avec extension, d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron et Estaimpuis.

## 3. OBSERVATION

La demande consiste en une régularisation de la modification importante de nature des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial ayant déjà été réalisé sans permis adéquat. L'Observatoire du commerce ne cautionne pas ce type d'agissements mais s'est prononcé indépendamment de la politique du fait accompli. Il souligne néanmoins qu'à l'avenir il importe de concevoir un projet préalablement à l'introduction d'une demande de permis en vue d'assurer la concertation des différents acteurs. Il convient aussi à l'avenir d'éviter un nouveau développement commercial de la zone.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce