

AVIS n° 50

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mouscron

Avis adopté le 5/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Almat SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 8/06/2023
- *Date d'examen du projet :* 28/06/2023
- *Audition :* 28/06/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 5/07/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Saint-Achaire, 4 à 7700 Mouscron (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'espaces verts
- *Situation au SDC :* Habitat urbain
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Mouscron pour les achats courants
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un ensemble commercial existant, dont la surface commerciale nette passerait de 2.877 m² à 4.017 m². Plus précisément, il s'agit d'une demande de relocalisation du magasin Aldi actuellement situé Rue de la Liesse 123, 7700 Mouscron. Le magasin s'implanterait sur une surface commerciale nette de 1.140 m² (contre 804 m² nets actuellement).

Cette relocalisation permettra une meilleure visibilité du commerce et le fait d'augmenter la SCN permettra une offre commerciale plus large et mieux adaptée à la demande actuelle des clients.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.50.AV BB/cr1
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MON007/2023-0054
- *Réf. SPW Territoire :* 2327278 & F0313/54007/PIC/2023.2/PIUR
- *Réf. Commune :* 2023-237-PIUR-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 l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mouscron 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*

L'Observatoire du Commerce estime que la mixité commerciale de Mouscron ne sera que très peu impactée vu que le projet vise une relocalisation du commerce Aldi en vue principalement de permettre une offre de produits dans de meilleures conditions dans une cellule commerciale existante et vacante. Cette nouvelle localisation offre une meilleure visibilité à l'enseigne ainsi qu'une surface commerciale plus adaptée aux nouveaux standards d'Aldi. Au vu de ces éléments il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet n'impactera que très peu l'offre du bassin de consommation de Mouscron puisqu'il s'agit de la relocalisation d'un commerce existant au sein d'une cellule vacante. Le projet améliore l'attractivité commerciale locale, avec un point de vente plus qualitatif ; il est bénéfique à la population locale et garantit un maintien de l'approvisionnement de proximité.

Il conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. 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

L'Observatoire du Commerce constate que l'environnement immédiat du site est composé de surfaces bâties, de commerces, et d'habitations. Vu que le projet vise la relocalisation d'un commerce à proximité immédiate de son implantation actuelle, le projet ne risque donc pas de déséquilibrer les différentes fonctions urbaines de la zone, majoritairement tournées vers le commerce et l'habitat. De plus, il s'insère adéquatement au cadre de vie du quartier.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut 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

L'implantation du nouvel Aldi est prévue au sein d'un ensemble commercial existant depuis plusieurs années et dans une cellule vide. En outre, l'objet de la demande se situe dans un environnement urbain dense. Ainsi, le projet ne contribue pas à la dispersion du bâti ni à l'artificialisation des terres. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Actuellement, Aldi emploie 3 personnes à temps plein et 10 personnes à temps partiel. Ces emplois seraient conservés et le déménagement permettrait d'engager 1 temps plein et 2 temps partiels supplémentaires.

Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime 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

L'Observatoire du commerce relève que le projet est très facilement accessible à pied, en raison de la présence de trottoirs et de passages pour piétons au niveau de la rue Saint-Achaire.

Par ailleurs, la chaussée d'Aelbeke et l'avenue Royale qui permettent de rejoindre le centre de Mouscron sont équipées de pistes cyclables, rendant le site du projet facilement accessible à vélo. Le projet prévoit également un parking vélos de 6 emplacements.

Le site est également accessible en bus depuis l'arrêt Mouscron Saint-Achaire desservi par la ligne 2 Tournai-Mouscron à hauteur d'environ une fois par heure dans chaque sens de circulation, fréquence toutefois faible.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin Aldi s'établira dans un ensemble commercial existant et bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site se situe à proximité du boulevard des Alliés (N58) et 56 emplacements de parking sont prévus. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

La demande prévoit 2 emplacements avec bornes de recharge pour véhicules électriques.

2.2. Évaluation globale

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 l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Mouscron.

Il tient toutefois à souligner le fait que la demande de relocalisation d'Aldi s'appuie notamment sur un argument de manque de visibilité de son implantation actuelle. Ce qui peut donc supposer que cette implantation n'est pas opportune pour une activité commerciale. L'Observatoire propose dès lors d'envisager le déclassement commercial de cette future cellule vide et sa requalification dans une affectation plus appropriée au quartier environnant.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce