

AVIS n° 78

Demande de permis intégré pour l'implantation de commerces et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Estaimpuis et Mouscron

Avis adopté le 30/08/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Parc Commercial Estaimpuis (P.C.E.) SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 2/08/2023
- *Date d'examen du projet :* 23/08/2023
- *Audition :* 23/08/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Estaimpuis représentée – Mouscron non
représentée
- *Date d'approbation :* 30/08/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Jules Vantieghem, 1 7730 Estaimpuis (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *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 semi-courants légers (pas
d'évaluation de l'offre du bassin) et semi-courants lourds (pas
d'évaluation de l'offre du bassin)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Centrakor (3.000 m² de SCN) à la place de Mr. Bricolage qui a déménagé et d'un commerce du Groupe SEB (300 m² de SCN de petit équipement domestique à la place de Cmonspa) au sein de l'ensemble commercial Mains & Sabots. La demande vise aussi diverses régularisations. A terme, la surface de l'ensemble commercial passerait de 19.547 m² de SCN autorisés en 2021 à 18.501 m² nets.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.78.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ESS027/2023-0086
- *Réf. SPW Territoire :* 2336910 & F0313/54007/PIC/2023.3/PIUR – 2336904 &
F0313/57027/PIC/2023/2/PIUR

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'implantation de commerces et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Estaimpuis et 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*

Le projet permet d'une part, l'arrivée de nouveaux prestataires de service et, d'autre part, de consolider la mixité commerciale en place grâce à la mise en conformité demandée. Enfin, les chiffres repris dans le dossier administratif démontrent que le projet n'aura pas d'impact commercial significatif sur la mixité commerciale de la commune (cf. p. 39 du volet commercial de la demande). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mouscron pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds. Il n'y a pas d'appréciation de l'état de l'offre de ce sous-bassin dans le SRDC. L'Observatoire du commerce souligne que le projet prend place dans une polarité commerciale qui présente un fort pouvoir d'attraction allant au-delà des frontières nationale (France) et régionale (Flandre). En outre, le formulaire Logic indique que 1.800.000 visiteurs par an sont attendus sur le site. Enfin, les données socio-démographiques sont favorables pour la zone potentielle d'attraction (croissance démographique, taux de chômage inférieur à la moyenne).

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

Le projet se situe dans un environnement qui comprend de nombreux commerces ainsi que de l'HoReCa. Il consiste en l'implantation de 2 commerces dans des cellules autorisées ainsi qu'en la mise en conformité de l'ensemble commercial dans lequel il s'implante. La fonction commerciale est en place et n'est pas renforcée par le projet. Il ressort en effet du dossier administratif que la demande implique une diminution de la SCN et qu'elle ne va pas à l'encontre de ce qui est prévu pour le site.

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

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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au site (plan de secteur, schéma de développement communal de Mouscron). En outre, le projet prévoit l'implantation d'enseignes dans des cellules existantes ainsi qu'une mise en conformité de l'ensemble commercial Mains & Sabots. Il n'y aura pas d'artificialisation nette des terres ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale. Enfin, l'occupation des cellules concernées permet d'éviter l'apparition de cellules vides dont les conséquences pourraient être négatives (perte d'attractivité).

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

Le site Mains & Sabots emploie de nombreuses personnes. Selon le tableau figurant à la page 53 du dossier, l'implantation de Centrakor entraînera la création de 15 équivalents temps plein (12 emplois à temps plein et 3 emplois à temps partiel) et l'implantation de SEB de 3 équivalents temps plein.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases type qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer sur la compatibilité du projet par rapport à ce sous-critère.

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

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.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un ensemble commercial important (Mains & Sabots) bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site dispose de 907 places de stationnement pour les voitures et de 30 places pour les vélos. Enfin, l'endroit est accessible en transports en commun.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifiques à charge de la collectivité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Il ressort du dossier administratif que l'impact du projet sur la mixité commerciale ne sera pas significatif. Les modifications sollicitées ne vont pas à l'encontre de la situation en place et de celle souhaitée. De plus, la demande induit une diminution de la SCN totale de l'ensemble commercial (1.046 m² de SCN en moins) et elle est localisée dans une polarité commerciale importante fréquentée par des milliers de chalands. Enfin, l'Observatoire met en avant la nature du projet qui implique qu'il n'y aura pas de bouleversement de l'équilibre des fonctions en place, pas d'artificialisation des terres et pas de dispersion du bâti. 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'implantation de commerces et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Estaimpuis et Mouscron.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce