

## AVIS n° 9

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un  
immeuble comprenant un commerce d'une SCN  
inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron

Avis adopté le 17/01/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Hello Immo SRL
- *Autorité compétente :* Collège communal de Mouscron

### 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 :* 3/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 10/01/2024
- *Audition :* 10/01/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 17/01/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue Jules Vantieghem, / 7711 Dottignies (Mouscron) (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Pas d'information précise sur la situation
- *Situation au SOL :* Pas d'information précise sur la situation
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Mouscron  
Bassin : Mouscron pour les achats courant (forte suroffre)  
Nodule : /

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

Construction d'un bâtiment industriel contenant plusieurs fonctions : des bureaux et un commerce de boissons à enseigne Hello Drink (1.009 m<sup>2</sup> de SCN). Il s'agit d'un déplacement.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.9.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MON007/2023-0130
- *Réf. SPW Territoire :* 2351363 & F0313/54007/PIC/2023.4/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 la construction d'un immeuble comprenant un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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

Le projet prévoit le déplacement d'un commerce sur courte distance avec une extension de SCN raisonnable de l'offre par rapport à la situation existante (passage de 800 m<sup>2</sup> à 1.099 m<sup>2</sup> soit une extension de 299 m<sup>2</sup>). Au vu de ce constat, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact significatif sur le mix commercial en place à Mouscron. Le projet permet de plus de maintenir une offre spécialisée en partie destinée à des milieux professionnels.

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

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

Le projet est situé à proximité de l'enseigne Famiflora qui bénéficie d'une attractivité importante et d'une vaste zone de chalandise ainsi que l'Observatoire du commerce a pu le constater via l'examen d'autres dossiers dans la zone (ex. avis Famiflora OC.23.40.AV du 31 mai 2023). Il s'inscrit de plus dans un contexte frontalier avec la France. L'endroit bénéficie dès lors d'un pouvoir d'attraction de portée supra régionale dont Hello Drink peut profiter. Enfin, il convient de rappeler qu'il s'agit de déplacer l'offre sur une courte distance.

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 est marqué par une forte représentation de la fonction commerciale à savoir le site Famiflora et l'ensemble commercial Mains & Sabots. Le projet n'est pas de nature à entraîner, à lui seul, une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. 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 est en adéquation avec l'environnement fonctionnel dans lequel il s'inscrit. Il s'implante dans un environnement urbanisé et dans un parc d'activités commerciales (« Quartier Quevaucamps »).

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

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

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier et de l'audition de l'exploitant que le magasin emploie 2,5 équivalents temps plein, l'objectif étant de doubler le nombre de travailleurs en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires. Le projet permet ainsi de consolider l'emploi existant tout en offrant des perspectives de création de nouveaux postes de travail.

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

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

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

#### *a) La mobilité durable*

Compte tenu de la localisation du site et de son environnement (quartier statistique urbain peu dense et rural selon Logic), l'Observatoire du commerce estime que la majorité des chalands se rendra vers le magasin en voiture. Cependant, 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. Enfin, une part de l'activité est axée sur du commerce de gros impliquant l'usage d'un véhicule motorisé.

L'Observatoire du commerce estime que l'application de ce sous-critère n'est pas pertinente.

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

Le projet s'insère dans un environnement commercial bâti bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le projet dispose de 40 places de parking et est desservi par les transports en commun. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

Le projet n'aura pas d'impact commercial, que ce soit en termes de mix commercial de la commune ou de risque de rupture d'approvisionnement de proximité ou encore de mobilité puisqu'il s'agit de déplacer une offre existante (avec une légère extension) sur une courte distance. 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 construction d'un immeuble comprenant un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mouscron.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce