

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.315
Réf. DGO6 : DIC/BIE011/PI/VGE/2018-0119
Réf. DGO4 : Fo412/560014/PIC/2018.2
Réf. Commune : 2018/01/PI
SH/Cri
Le 18 juillet 2018

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition d'une ferme
et la construction d'un établissement de commerce de détail d'une SCN
inférieure à 2.500 m² à Binche
Déplacement d'un magasin Aldi et relocalisation avec extension pour une SCN de 1.356 m²**

Breve description du projet

Projet : déplacement d'un magasin Aldi et relocalisation de celui-ci. Le projet implique la démolition d'une ferme existante, la construction d'un nouveau magasin et l'extension de la SCN par rapport à la situation actuelle.

Localisation : Route de Mons, 445 7131 Binche (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural et zone agricole

Situation au SRDC le projet ne se situe pas dans une agglomération ni dans un nodule commercial. Il prévoit des achats courants (1.338 m² sans le Renmans). Il se situe dans le bassin de consommation de Binche pour les achats courants (sous offre).

Situation au SDC : zone d'habitat à densité moyenne

Demandeur : S.A. Aldi

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 2 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 31 juillet 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la démolition d'une ferme et la construction, en lieu et place, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 2 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du bureau Geoconsulting ainsi que d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Binche y également a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à démolir une ferme et à construire, en lieu et place, un magasin Aldi (SCN de 1.338 m² d'achats courants) ; qu'il s'agit, au travers de ce projet, de procéder au déplacement (tout en étendant la SCN de 498 m²) du magasin actuellement situé rue Zéphirin Fontaine, 76 à Binche ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (SCN de 1.338 m²) ; que, selon le SRDC, il se situe dans le bassin de consommation de Binche pour ce type d'achats (situation de sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ni dans un nodule commercial ;

Considérant que la commune de Binche dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet y est situé en zone d'habitat à densité moyenne ;

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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à démolir des bâtiments existants et à construire, à la place, un magasin d'alimentation Aldi d'une SCN de 1.338 m². Une boucherie Renmans est également envisagée dans le cadre du projet.

L'Observatoire du commerce estime, qu'en terme d'offre, la demande n'a pas d'impact commercial significatif dans la mesure où il s'agit de procéder au déplacement du magasin Aldi existant sur l'entité de Binche. Ce commerce sera relocalisé et sa SCN étendue de manière raisonnable.

L'Observatoire constate que la nouvelle localisation est excentrée par rapport au centre. Il comprend cependant que les spécificités du projet qui induisent le déplacement et sa localisation à l'endroit concerné. Il ressort en effet de l'audition que le magasin doit s'étendre mais que les possibilités à l'emplacement actuel sont limitées (cimetière à l'arrière). Par ailleurs, l'accès et la sortie à ce site génèrent régulièrement des accidents. En outre, le magasin futur est implanté au nord de Binche et vise à capter les chalands provenant plutôt du nord de Binche alors que la partie ouest et ses alentours sont desservis par le Lidl. Enfin, le bâtiment situé rue Zéphirin Fontaine sera occupé par une salle de sport (Basic Fit), ce qui constitue une bonne localisation pour ce type d'activité. Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

Note de minorité :

Un membre estime que le magasin projeté est trop excentré par rapport au noyau urbain binchois. Il estime que les motivations apportées par le demandeur ne sont pas suffisantes pour justifier cette localisation. Il considère qu'il y a moyen de trouver un site qui soit plus en adéquation avec un développement urbain moins périphérique. Il n'est pas favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Au niveau de la commune de Binche, l'offre commerciale sera inchangée. D'une part, il s'agit de déplacer une offre alimentaire qui est déjà présente dans l'entité. D'autre part, l'extension projetée est minimale et sans impact sur l'offre commerciale.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort de l'audition que l'un des objectifs du projet est desservir la partie nord-ouest de la région binchoise qui moins fournie en termes d'offre commerciale alimentaire. Par contre, l'emplacement actuel est proche de plusieurs grandes surfaces (Colruyt, Match). Il y a également un Carrefour Market à proximité du centre. Ainsi, les habitants de la couronne principale de Binche bénéficieront encore de produits alimentaires à proximité de chez eux. Le déplacement du magasin Aldi à lui seul n'est pas de nature, selon l'Observatoire du commerce, à entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet situe le long de la Chaussée de Mons. Le site est peu urbanisé de part et d'autre du côté de la voirie le long de laquelle s'implante le projet. L'autre côté de la Chaussée de Mons présente une rangée d'habitations implantées alternativement en ordre ouvert et en ordre fermé. Au nord du site, il y a un parc d'activité économique (parc industriel de Bray-Péronnes) qui reprend des commerces de matériaux par exemple ainsi que d'autres activités économiques. Le projet ne se situe pas dans un milieu urbain et ne risque donc pas d'en altérer les fonctions.

Par ailleurs, le départ d'Aldi de la rue Zéphirin Fontaine ne risque pas non plus de compromettre l'équilibre des fonctions dans la mesure où il y a d'autres commerces alimentaires importants dans ou à proximité du centre de Binche et qu'une activité de loisir est prévue pour occuper le bâtiment qui sera vide.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

Si ce n'est le plan de secteur, il n'y a pas d'outil d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui soit d'application à l'endroit concerné par la demande. Par ailleurs, le SRDC ne comporte pas (si ce n'est l'état des bassins de consommation) d'éléments d'information par rapport à la commune de Binche.

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural (la parcelle s'étend sur la zone agricole arrière) au plan de secteur ; les activités de distribution peuvent y être admises sous certaines conditions. La zone d'habitat à caractère rural concernée est réduite et se présente sous la forme d'une courte bande située entre une zone d'activité économique industrielle et une large zone agricole. Il ressort en outre du dossier administratif qu'il y aura des changements planologiques dans la mesure où le schéma de développement communal prévoit le développement d'un espace d'activité économique mixte à l'arrière du projet (à la place d'une partie de la zone agricole). Au de ces éléments, le projet est admissible à l'endroit concerné.

Enfin, si l'Observatoire du commerce constate que le projet est périphérique par rapport au centre, il estime que les arguments évoqués par le demandeur (cf. ci-dessus, point 1, opportunité générale du projet) justifient le déplacement du magasin.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce entend les arguments du demandeur par rapport à la localisation du projet. Il estime cependant que celle-ci est trop excentrée, ce qui pourrait être préjudiciable pour le centre de Binche. Il serait plus opportun de trouver un endroit moins isolé. Ce membre considère que ce sous-critère n'est pas respecté, le projet contribuant à une dispersion du bâti. Il conclut que ce non respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet permettra le maintien des emplois actuellement exercés dans l'Aldi de la rue Zéphirin Fontaine. Il ressort du dossier administratif que, après l'agrandissement et le déménagement, 2 équivalents temps plein supplémentaires seront créés. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types descriptives qui ne permettent pas à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site est facilement accessible en voiture car il est localisé le long de la route de Mons à Binche (N90) reliant Mons à Liège. A proximité du projet on retrouve également la N27 reliant Binche à Waterloo. La recherche d'une meilleure accessibilité est d'ailleurs l'une des motivations qui guide le projet.

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en transports en commun. Il y a une piste cyclable du côté de la voirie situé en face du projet et un trottoir qui le borde.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce, les chalands effectuant leurs achats alimentaires dans ce type de magasin essentiellement en voiture. En l'occurrence, l'habitat est relativement peu présent dans le contexte urbanistique proche. Les aménagements pour la mobilité douce existent mais sont partiels (uniquement le long d'un des deux côtés).

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est facilement accessible en voiture et peut l'être par les transports en commun. La chaussée de Mons présente 3 bandes de circulation. Elle est suffisante pour absorber le charroi qui sera généré par le magasin. Le projet disposera d'un parking de 90 places ce qui est assez pour accueillir la clientèle du magasin.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce a estimé que le critère de protection de l'environnement urbain n'était pas rencontré et ce, de manière manifeste. Le projet est trop excentré et isolé. Il a estimé que ce non respect est tel qu'il justifie à lui seul une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet **un avis favorable** en ce qui la démolition d'une ferme et la construction, en lieu et place, d'un magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Binche.

Note de minorité :

Un membre a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un avis défavorable en ce qui la démolition d'une ferme et la construction, en lieu et place, d'un magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Binche.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce