

Erratum du 18/01/2019

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.549

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/ESS085/2018-0232

Réf. DGO4 : Fo412/56085/PIC/2018.1

Le 19 décembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un Proxy Delhaize à Estinnes

Projet de construction neuve d'un commerce dont la surface commerciale nette est inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste à solliciter un permis intégré (permis d'urbanisme + permis d'implantation commerciale) pour la construction et l'exploitation d'un établissement de commerce de détail alimentaire non spécialisé de proximité sous l'enseigne "Proxy Delhaize", d'une surface nette de vente de 967 m², accompagné de 60 places de parking privatives, dont une PMR, le long de la chaussée de Brunehault (face au n°300) dans la commune d'Estinnes.

Accessoirement, un appartement d'une surface brute de 143 m² est prévu au-dessus du supermarché. L'appartement en question dispose de son garage privatif au rez-de-chaussée, ainsi que du hall d'entrée et d'un escalier menant à l'étage.

Un parking de 60 places sera à disposition de la clientèle et du personnel.

Localisation : Chaussée de Brunehault (face au 300) à Estinnes

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone agricole

Situation au SRDC :

D'après les informations disponibles, le projet entrerait dans la catégorie des achats courants. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation de Binche en situation de sous offre pour ces achats.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise hors nodule commercial.

Demandeur : Framax sprl

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	5 décembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	3 janvier 2019
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal d'Estinnes

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 1er du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Estinnes transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 5 décembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune d'Estinnes a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la construction et l'exploitation d'un supermarché Proxy Delhaize sur une surface commerciale nette de 967 m² à Estinnes ; que le projet prévoit également la construction d'un appartement d'une surface brute de 143 m² au-dessus du supermarché ;

Considérant que le projet se localise à Estinnes ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Binche au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 créer un commerce de proximité dans la distribution alimentaire à Estinnes. Manifestement, le Proxy Delhaize projeté proposera une offre commerciale qui n'est à ce jour pas présente sur le territoire communal. De ce fait, le projet est bénéfique en termes de mixité commerciale mais également au niveau de la mobilité durable puisque les chalands de la commune ne seront plus obligés de parcourir plusieurs kilomètres pour un commerce alimentaire de proximité.

Au niveau de l'environnement urbain, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'implante en synergie avec d'autres services de proximité le long de la chaussée de Brunehaut.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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

Le projet vise à implanter un Proxy Delhaize de 967 m² nets à Estinnes le long de la Chaussée de Brunehaut.

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que la commune d'Estinnes ne compte à ce jour aucun supermarché de proximité. Ainsi, les chalands doivent parcourir plusieurs kilomètres pour trouver une offre commerciale dans la distribution alimentaire généraliste.

Partant de ce constat, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune.

Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le commerce projeté propose une offre dans les achats courants. Le projet dessert essentiellement la commune d'Estinnes au sein du bassin de consommation de Binche. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de sous offre pour les achats courants.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce a pu constater que l'offre commerciale en achats alimentaires était quasi inexistante au sein du territoire communal d'Estinnes.

L'Observatoire du commerce considère que les Estinois connaissent actuellement une rupture d'approvisionnement de proximité en achats courants. Le projet permettra dès lors d'atténuer ce manque d'offre en achats alimentaires.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur.

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que la partie de la parcelle en zone agricole ne serait pas urbanisée. Il est prévu qu'un agriculteur puisse exploiter cette partie du périmètre du projet.

Au niveau du développement en zone d'habitat, l'Observatoire du commerce estime qu'il ne met pas en péril la destination principale de la zone et qu'il est compatible avec son voisinage.

Dans les faits, le commerce s'implante le long d'une route qui relie Estinnes-centre à Haulchin. Une banque et un bureau de poste se situent à proximité immédiate du projet. La chaussée de Brunehault présente par ailleurs une fonction résidentielle évidente en plus de quelques exploitations agricoles.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants d'Estinnes est préservé et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet le long de la chaussée de Brunehault n'est pas la plus optimale qui soit. Il aurait préféré que le projet s'ancre davantage dans le noyau d'habitat d'Estinnes.

Toutefois, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que des alternatives à cette localisation avaient été étudiées depuis 2012 en vain. La parcelle cadastrale visée par le projet est au final la plus proche du centre d'Estinnes tout en proposant au minimum 40 ares et zone urbanisable.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce apprécie que le projet s'implante à côté d'une banque et en face d'un bureau de poste. Il estime que ces services de proximité sont complémentaires à la vocation d'un supermarché de proximité.

Pour ces différentes raisons et dans la mesure où la commune d'Estinnes ne compte pas à ce jour de supermarché de proximité, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain d'Estinnes. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Une fois mis en œuvre, le Proxy Delhaize d'Estinnes devrait employer pas moins de 5 personnes à temps plein et 10 personnes à temps partiel.

Dans la mesure où la commune d'Estinnes ne compte pas à ce jour de supermarché de proximité, l'Observatoire du commerce estime que ces créations d'emploi seront nettes.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Les emplois projetés seraient exercés sous la commission paritaire 201, correspondant à celle du commerce de détail indépendant. Par ailleurs, pour les raisons évoquées dans le paragraphe précédent, l'Observatoire du commerce a toutes les raisons de penser que les emplois envisagés le seront dans la durabilité.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Un impact majeur du projet en faveur de la mobilité durable sera sa capacité à rapprocher une grande partie des habitants d'Estinnes d'une offre alimentaire diversifiée et d'éviter toute une série de déplacements automobiles plus longs visant à satisfaire des besoins de première nécessité, qui caractérisent les supermarchés.

Par ailleurs, le site est manifestement accessible en transports en commun de par la présence d'un arrêt de bus en face du projet. Il l'est également à pied ou encore à vélo.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet contribue à une mobilité durable.

Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible par la chaussée de Brunehaut, qui est l'axe structurant par excellence à Estinnes et qui supporte aisément un trafic d'un peu plus de 5.000 véhicules par jour. Cette accessibilité peut s'envisager aussi bien en voiture, qu'en bus ou à vélo. Le site bénéficie également de certains aménagements : trottoir des deux côtés de la chaussée et arrêt de bus juste devant le supermarché. En outre, le projet prévoit un total de 60 places de parking ce qui est suffisant pour éviter tout report en voirie.

Le projet est donc confortablement accessible par les divers moyens de transport, y compris les modes doux. Il bénéficie de toutes les infrastructures existantes sans nécessiter d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet donc à l'unanimité une évaluation globale favorable au projet.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un Proxy Delhaize à Estinnes.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce