



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.76.AV

Implantation d'un supermarché dans une cellule vacante et mise en conformité d'un ensemble commercial à BINCHE

Avis adopté le 19/08/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* ITM Belgium S.A.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Collège communal de Binche

Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 30/07/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 13/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue Zéphirin Fontaine, 140 7130 Binche
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Binche pour les achats courants (sous offre) et La Louvière pour les achats semi-courants légers (équilibre)
Nodule : Battignies (nodule spécialisé en équipement courant)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un supermarché Intermarché d'une SCN de 1.637 m² dans une cellule vacante précédemment occupée par Match (qui avait une SCN de 1.505 m²) située dans un ensemble commercial existant d'une SCN de 2.240 m². Il s'agit également de régulariser le site, celui-ci n'étant pas couvert par une autorisation commerciale. Il comprend les enseignes suivantes :

- Zeeman (SCN 350 m²) ;
- Bay Sport (SCN 203 m²) ;
- La Faim du Livre (SCN 50 m²) ;
- un restaurant Wok Best (non soumis) ;
- un restaurant Fritapapa (non soumis) ;
- l'établissement de paris Betfirst (non soumis) ;
- un lavoir automatique (non soumis).

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré le 30 juillet 2024.

En application des articles 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1^{er} août 2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté sur la base de l'analyse suivante.

1. **Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales**

1.1. **La protection du consommateur**

a) Favoriser la mixité commerciale

Le Pôle estime que le projet n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial de Binche, les commerces étant en place depuis de nombreuses années : il s'agit de mettre en adéquation une situation de droit avec une situation de fait. Concernant plus spécifiquement l'arrivée d'Intermarché, la cellule était précédemment occupée par un supermarché Match qui s'est implanté en 1973 alors qu'un permis socio-économique n'était pas requis ; le projet n'induit qu'une légère extension de SCN (132 m²) à autoriser.

Le Pôle considère, au vu de la nature du projet, que celui-ci n'aura pas d'impact sur la mixité commerciale en place. Ce sous-critère est dès lors respecté.

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

Le projet est situé dans le nodule commercial de Battignies qui est classé commune nodule spécialisé en équipement courant. Il consiste en majeure partie en une régularisation de l'ensemble commercial et au remplacement d'une enseigne de grande distribution alimentaire par une autre avec une légère augmentation de SCN (plus 132 m²). Le Pôle estime dès lors que le projet n'aura pas d'impact commercial par rapport à la situation existante ; il n'y aura pas de création d'un nodule ou de renforcement de celui-ci. Enfin, le site est localisé en bordure du noyau central de Binche.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que la demande n'engendrera pas un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

1.2. **La protection de l'environnement urbain**

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

Le complexe commercial est localisé dans un environnement qualifié par Logic d'urbain peu dense lequel comprend des commerces, des services, de l'HoReCa et, en face du site, un quartier résidentiel. Le Pôle souligne en outre qu'il s'agit de mettre en conformité une situation de droit avec une situation de fait. La

fonction commerciale existe à cet endroit depuis de nombreuses années ce qui implique que la demande ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. Le Pôle Aménagement du territoire estime 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

Le projet vise à régulariser un ensemble commercial et à implanter un magasin Intermarché dans une cellule vacante. Il est localisé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur laquelle admet, en vertu de l'article D.II.29 du Code du Développement territorial l'activité de distribution. Il est de plus situé dans un nodule commercial et dans une centralité urbaine de pôle au schéma de développement du territoire. Enfin, le supermarché s'implantera dans une cellule vacante ce qui permet d'économiser de la ressource foncière (pas d'artificialisation de nouvelles terres) et d'éviter un vide locatif souvent synonyme de perte d'attractivité.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

La régularisation du complexe permettra d'assurer la pérennité des emplois qui y sont actuellement exercés. De plus, l'arrivée d'Intermarché permettra la création de 23 emplois (19 temps pleins et 4 temps partiels). Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

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

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'ensemble commercial se situe dans un environnement urbanisé et dans le prolongement du centre de Binche. Le dossier indique également que l'endroit présente une accessibilité multimodale (voiture, marche, vélo, transports en commun). Le Pôle Aménagement du Territoire conclut que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est construit, Intermarché s'installera dans une cellule vacante. Ainsi, les infrastructures nécessaires à l'accessibilité d'Intermarché et de l'ensemble commercial à régulariser sont existantes (il est localisé à front de la N563 qui constitue en un axe de pénétration vers le centre de Binche). Enfin, le site est desservi par le bus (un arrêt devant le site, 2 lignes de bus) et bénéficie d'une offre en stationnement (106 places pour voitures et 8 places pour les vélos).

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que le projet ne nécessitera pas d'intervention supplémentaire extérieure pour assurer son accessibilité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Le Pôle constate, sur la base du dossier administratif ainsi que sur les éléments résultant de l'audition que la demande vise à mettre en conformité une situation de droit avec une situation de fait. Effectivement, les différentes surfaces commerciales ont été créées lors de périodes ne nécessitant pas d'autorisation socio-économiques et/ou dans des surfaces inférieures à 400 m² de SCN et avant la notion d'ensemble commercial. L'arrivée d'Intermarché permettra d'occuper une cellule vacante dans un courant d'achat semblable. De plus, la localisation est adéquate, l'ensemble commercial étant situé dans le prolongement du centre de Binche. Le Pôle Aménagement du territoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Il regrette le manque de végétalisation du site et en particulier du parking (asphalte) ce qui rend le site moins convivial.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, 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.


Samuël SAELENS
Président