

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.258

JH

Le 20 juin 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une jardinerie Florial Centre à Beaumont

Projet d'extension d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

#### Projet :

La jardinerie Florial existe à Beaumont depuis 1995. Elle était à la base limitée à un hangar, à une petite partie des serres-chapelles et à une conciergerie. Elle a ensuite grandi au fil des ans.

Le projet d'extension de l'entreprise vise en particulier l'activité de commercialisation d'animaux de compagnie ou d'agrément que sont en l'occurrence des poissons d'eau froide pour étangs d'ornement privés et des tortues aquatiques à élever en vivariums.

Au final, le projet propose 5.475 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nettes dont 541 m<sup>2</sup> pour des achats semi-courants légers et 4.934 m<sup>2</sup> pour des achats semi-courants lourds. Alors que le projet est présenté comme une extension d'une activité existante, le formulaire Logic considère qu'il s'agit d'une nouvelle construction.

Localisation : Chaussée de Charleroi 35 à Beaumont

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

#### Situation au SRDC :

Une offre d'achats semi-courants légers et surtout semi-courants lourds est envisagée. La commune de Beaumont est située dans le bassin de consommation de Charleroi pour ces achats. Le SRDC indique qu'il y a une sous offre dans ces 2 catégories d'achats pour le bassin de Charleroi.

Il ressort du formulaire « Logic » que le projet se situe hors nodule commercial.

Demandeur : Florial Centre-Garden Valtin sprl

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	13 juin 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	11 août 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

\*\*\*\*\*

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 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'une jardinerie d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Beaumont transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 13 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel s'implante ; que la commune de Beaumont a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension de la jardinerie actuelle en vue de la commercialisation d'animaux de compagnie ou d'agrément ; que ce projet nécessite par ailleurs l'obtention d'un permis d'environnement de classe 2 et d'un permis d'urbanisme ; que le projet proposera en situation projetée une surface commerciale nette de 5.475 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Beaumont ; qu'une offre d'achats semi-courants légers et surtout semi-courants lourds est envisagée ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial pour ces achats ; 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 le projet 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**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre la jardinerie tel que prévu par le projet à Beaumont. Il remarque que le projet vise à régulariser toute une partie de l'installation au niveau de la police administrative environnementale.

D'un point de vue strictement commercial, l'Observatoire du commerce constate que l'extension prévue est de faible ampleur et ne devrait pas déséquilibrer l'offre commerciale au sein du bassin de consommation de Charleroi.

## **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 consiste à étendre une jardinerie implantée depuis 1996 à Beaumont en vue de proposer à la vente des poisons d'ornement.

L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que cette extension est de faible ampleur puisque s'étalant sur 90 m<sup>2</sup> pour un magasin de 5.475 m<sup>2</sup> en situation projetée. Par ailleurs, le projet vise manifestement à satisfaire une demande de la clientèle de la jardinerie. L'Observatoire estime en effet que cette tendance s'observe dans ce secteur commercial.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement neutre au niveau de la mixité commerciale à Beaumont. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

#### *- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se localise à Beaumont et est situé au sein du bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers et lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces deux types d'achats.

L'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale de la jardinerie Florial répond en partie à cette situation de sous offre.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est donc 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'Observatoire du commerce constate que l'essentiel de l'activité est implantée en zone agricole ce qui semble conforme au vu de l'activité pépiniériste développée sur place.

En ce qui concerne la partie implantée en zone d'habitat, à savoir essentiellement l'accès au commerce, l'Observatoire du commerce considère qu'elle est conforme au plan de secteur dans la mesure où le projet ne met pas à mal la destination principale de zone et qu'il est compatible avec son voisinage.

Pour rappel, le projet consiste en une très faible extension. Il ne devrait dès lors pas rompre l'équilibre existant entre les différentes fonctions urbaines à Beaumont.

Au final, l'Observatoire du commerce considère 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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Beaumont.

L'Observatoire remarque que le projet se localise hors nodule commercial. Toutefois, ce constat s'explique par une localisation dans une zone rurale pour un commerce nécessitant une surface importante pour l'ensemble des plantations.

Le commerce projeté est par ailleurs existant depuis plus de vingt ans à Beaumont et semble s'insérer correctement dans les projets locaux de développement.

Globalement, l'Observatoire du commerce considère ce sous-critère rencontré.

## 3. La politique sociale

### - La densité d'emploi

Le projet vise principalement à pérenniser une activité en place en proposant à la vente des produits réclamés par les clients. Il ne vise donc pas à créer de l'emploi à court terme mais plutôt à consolider l'équipe actuelle composé de 9 personnes à temps plein et 4 personnes à temps partiel.

Au vu de l'extension envisagée (90 m<sup>2</sup> sur 5.475 m<sup>2</sup>), l'Observatoire du commerce comprend que le demandeur n'envisage pas d'engagement de personnel à court terme.

Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

### - La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate que le mode de gestion est de type familial. Par ailleurs, il rappelle que l'objectif du projet est consolider l'activité existante dans une optique de développement sur le long terme.

Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

##### - La mobilité durable

Le projet consiste en l'extension d'une jardinerie. L'établissement se trouve dans un quartier habité légèrement à l'écart du centre-ville de Beaumont (1,6 km) le long de la route nationale RN53 Charleroi-Beaumont.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est peu pertinent pour un commerce proposant essentiellement des produits pondéreux. Il est en effet difficilement concevable de réaliser ses achats sans avoir une voiture à disposition.

Néanmoins, le site du projet est desservi par 2 arrêts de bus : un arrêt de la ligne 109A (Charleroi-Beaumont-Chimay) et un arrêt de la ligne 119 (Biercée-Ragnies-Beaumont). Un RAVeL existe également en parallèle à RN53 sans toutefois proposer de raccordement direct entre celui-ci et l'entrée de la jardinerie.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

Pour rappel, le projet se trouve dans un quartier habité légèrement à l'écart du centre-ville de Beaumont (1,6 km) le long de la route nationale RN53 Charleroi-Beaumont.

L'établissement est situé en bordure immédiate de la RN 53 et n'a donc nécessité aucune charge spécifique pour la collectivité en termes d'investissements.

L'accès est aménagé par un chemin privatif qui mène les clients vers un parking intérieur au site permettant le parage aisé d'une quinzaine de véhicules automobiles ou de camionnettes.

L'Observatoire estime donc 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 favorables et émet donc une évaluation globale positive du projet.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'une jardinerie Florial à Beaumont.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce