

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.409

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/SOS040/PI/2018-0166

Réf. DGO4 : Fo412/55040/PIC/2018.1

Le 19 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une jardinerie à Soignies

**Projet de régularisation et d'extension d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure
à 2.500 m²**

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la régularisation et en la demande d'extension de la Jardinerie Alliance Blé, dont la surface de vente nette passerait de 750 m² à 2.106 m² nets, soit une augmentation de 1.266 m², située Chaussée du Roeulx 129 à 7060 Soignies.

La jardinerie ne dispose pas aujourd'hui d'autorisation socio-économique ni de permis d'implantation commerciale. La présente demande comporte donc une demande de régularisation de cette situation associée à une demande d'extension de la surface commerciale du magasin.

Localisation : Chaussée du Roeulx, 129 à Soignies

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats courants et semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Soignies en situation de suroffre pour ces achats.

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

Demandeur : Alliance Blé scrl

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> :	12 août 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	10 septembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Soignies

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 inférieure à 2.500 m² à Soignies transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que le représentant de la commune de Soignies a été invité pour présenter le contexte dans lequel le projet s'implante mais a demandé de l'excuser ; que le secrétariat de l'Observatoire du commerce a toutefois réceptionné un courriel de la commune contenant l'avis officiel du Collège communal favorable au présent projet ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation et en l'extension d'une jardinerie à Soignies ; que cette extension portera la surface commerciale nette du magasin à 2.106 m² en lieu et place de 750 m² actuellement ; que la jardinerie ne dispose pas aujourd'hui d'autorisation socio-économique ni de permis d'implantation commerciale ; que le fait générateur du projet consiste donc en la création d'un nouveau commerce de détail ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Soignies ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Soignies qui est en situation de suroffre pour les achats courants et semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ;

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de régulariser et d'étendre sur le site du projet la jardinerie Alliance Blé tel que prévu par le projet. Il remarque que le commerce existe depuis de nombreuses années et que le projet lui permettra d'être plus visible pour les chalands. Par ailleurs, l'extension projetée permettra de combler une friche présente depuis 2015.

Malgré une localisation hors d'un nodule commercial, l'Observatoire du commerce estime que l'historique du projet, sa spécificité faisant la part belle aux circuits courts et aux producteurs locaux justifient la régularisation et l'extension demandée.

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 la régularisation et l'extension d'une jardinerie à Soignies. Le projet d'extension permettra de proposer aux chalands une offre commerciale davantage orientée vers le grand public dans le domaine de la jardinerie. Par ailleurs, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'il souhaitait proposer également une offre commerciale dans le domaine des clôtures de jardin.

Par ailleurs, le demandeur conservera sa spécificité actuelle, à savoir une coopérative agricole favorisant les circuits courts.

L'Observatoire du commerce estime donc que le projet permettra d'améliorer la mixité commerciale du bassin de consommation de Soignies en proposant à la fois des produits de jardinage destinés au grand public mais également des produits locaux au travers de la coopérative agricole.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet propose des biens dans le domaine des achats courants et semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Soignies en situation de suroffre pour ces deux types d'achats au Schéma Régional de Développement Commercial.

Passé ce constat, l'Observatoire du commerce considère que le projet présente une spécificité, à savoir l'organisation du commerce en forme de coopérative agricole favorisant les circuits courts. Ainsi, l'offre commerciale des biens vendus ne devrait pas entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante principalement en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Dans les faits, le projet se situe sur un site en transition entre la fonction résidentielle et la fonction économique. L'Observatoire du commerce considère que le projet ne met pas à mal la destination principale de la zone d'habitat et qu'il est compatible avec son voisinage.

Par ailleurs, la société Alliance Blé, créée en 1965, est une société coopérative agricole spécialisée dans le stockage des céréales et la fabrication d'aliments pour bétail qui, depuis 1970, s'est orientée dans la vente aux particuliers (aliments pour animaux domestiques, jardinage, ...). Bien qu'étant une activité commerciale, le projet propose toutefois une dimension artisanale importante.

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*

L'Observatoire du commerce estime que l'historique du projet, sa spécificité faisant la part belle aux circuits courts et aux producteurs locaux permettent de comprendre une localisation hors d'un nodule commercial. Pour rappel, la coopérative agricole existe depuis 1965 et propose des produits à destination des agriculteurs et des particuliers.

L'audition du représentant du demandeur a également précisé que l'ensemble du site serait réorganisé. Ainsi, le projet situé à l'arrière du site sera dédié aux agriculteurs locaux pour les aliments pour bétail. La partie située à l'avant du site et donc en front de voirie est actuellement une friche économique depuis 2015 et dans un état de délabrement avancé. Le demandeur va réaffecter cette partie et l'affecter au commerce à destination des particuliers. Cette partie proposera en front de voirie un parking pour les chalands.

L'Observatoire du commerce estime que cette réorganisation globale du site est bien étudiée et adaptée à la spécificité de la coopérative agricole. Il apprécie également que le projet permette le comblement d'une friche économique.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce a réceptionné l'avis de la commune de Soignies le 18 septembre 2018 favorable au projet. Manifestement, la régularisation et l'extension demandées contribueront à la sécurisation des clients par l'amélioration des accès au site. De plus, le projet rencontre les objectifs du Plan Stratégique communal, par l'organisation d'une surface de produits alimentaires de 200 m² destinée à devenir un comptoir des produits locaux, venant renforcer les politiques locales en vue de la pérennisation et du développement des productions locales.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'agrandissement de la jardinerie s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Soignies. Ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet va avant tout permettre de pérenniser une coopérative agricole qui se doit de diversifier ses activités afin d'exister.

Actuellement, le commerce emploie 20 personnes dont une seule à temps partiel. Après la réalisation du projet, la jardinerie prévoit l'embauche de 2 personnes supplémentaires à temps plein.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet dispose d'une bonne accessibilité piétonne, en raison des trottoirs présents de part et d'autre de la chaussée.

Selon Logic, deux arrêts TEC desservent le projet : l'arrêt « Chemin de Prévost » et l'arrêt « Eglise des Carmes », situés à moins de 500 mètres de l'entrée du site. Ils sont desservis par les lignes suivantes :

- ✓ 134 : Jolimont – La Louvière – Houdeng Goegnies – Le Roeulx – Naast – Soignies : 1 bus par heure entre 5h et 22h la semaine (2 sens de circulation confondus) et 1 bus par heure entre 7h et 21h le samedi (2 sens de circulation confondus).
- ✓ 71 : Manage/Nivelles – Soignies : 11 bus par jour la semaine (2 sens de circulation confondus) et 3 bus par jour le samedi (2 sens de circulation confondus).
- ✓ 15 : Mons – Nimy – Maisières – Casteau – Soignies : 1 à 2 bus par heure entre 6h et 19h la semaine et 6 bus le samedi (2 sens de circulation confondus).

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site prend place chaussée du Roeulx à Soignies, le long de la route nationale N55, reliant Enghien à Binche, en direction de la frontière française. Soignies se situe à l'intersection de plusieurs routes nationales telles que la N57 (Renaix – Mignault), la N6 (Maubeuge – Bruxelles) et la N55. Via les N6, N57 et N55, il est facile de relier l'autoroute E42 depuis Soignies.

Le projet se situe en entrée de ville, le long de la N55. Le site d'implantation du projet est facilement accessible,

- ✓ par l'Est, via la rue de Flandre depuis Naast ;
- ✓ par le Sud, depuis Le Roeulx et La Louvière via la N55 ;
- ✓ par l'Ouest, via la N524 depuis Lens ;
- ✓ par le Nord depuis le centre-ville de Soignies et Enghien depuis la route nationale N55.

Le site bénéficie d'une excellente accessibilité en voiture étant situé à proximité de plusieurs routes nationales et de l'autoroute E42.

Le commerce actuel n'est pas visible depuis le long de la N55 puisque situé derrière la friche économique qu'il compte combler. A terme, la jardinerie sera bien plus visible depuis la chaussée. L'Observatoire du commerce apprécie la façon dont le parking est réorganisé puisque scindé en 2 parties :

- ✓ la première à l'arrière du site pour les agriculteurs et davantage destiné au commerce directement lié à la coopérative agricole ;
- ✓ le second de 55 places en front de voirie pour les particuliers pour les achats liés à la jardinerie grand public.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne 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 une évaluation globale positive du projet de régularisation et d'extension de la jardinerie Alliance Blé.

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 la régularisation et d'extension de la jardinerie Alliance Blé à Soignies.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce