

## AVIS n° 31

---

Demande de permis intégré pour le changement important de la nature commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Beaumont

Avis adopté le 2/03/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* FRAMAX SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des Implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire Technique

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des Implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire Technique
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 9/02/2022
- *Date d'examen du projet :* 23/02/2022
- *Audition :* 23/02/2022  
Demandeur : oui  
Commune : oui
- *Date d'approbation :* 3/03/2022

### Projet :

- *Localisation :* Rue Germain Michiels, 17 – 6500 Beaumont
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL / SDC :* /
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : non  
Bassin : Achats semi-courants lourds : Charleroi en situation de sous-offre  
Nodule : Beaumont-centre (Centre de très petite ville)
- *Situation au SCD :* /

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la transformation d'un commerce existant et l'installation d'un nouveau commerce (420 m<sup>2</sup>) et deux bureaux/services.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.31.AV ChT/crI
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BET005/2022-0008
- *Réf. SPW Territoire :* 2187584&F0412/56005/PIC/2022/1
- *Réf. SPW Environnement :* 10005559
- *Réf. Commune :* /

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la transformation d'un commerce existant et le changement important de la nature commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Beaumont sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

La présente demande vise l'implantation d'une nouvelle cellule commerciale de 420 m<sup>2</sup> de SCN. Cette cellule sera affectée à l enseigne Tom & Co en lieu et place d'un Lidl. Le bâtiment anciennement affecté à Lidl sera divisé en trois entités. Une pour Tom & Co et les deux autres pour des services (bureaux). Il ressort tant du dossier administratif que de l'audition que : « A Beaumont, actuellement, aucun magasin ne propose l'offre proposée par Tom & Co. En effet, les seuls magasins concurrents seraient Delbard Beaumont – FLORAL CENTRE et Fayt Carlier. Cette concurrence n'est cependant que partielle puisque le premier est principalement une jardinerie et le second un spécialiste de l'agroalimentaire. La présente demande permettra donc de diversifier et d'augmenter l'offre commerciale proposée tout en comblant une surface vacante. ».

Il ressort de Logic que le nodule de Beaumont-Centre répertorié comme nodule de centre de très petite ville contient 69 commerces et l'offre commerciale est ventilée comme suit : 248 m<sup>2</sup> d'achats courants, 911 m<sup>2</sup> d'achats semi-courants légers et 148 m<sup>2</sup> d'achats semi-courants lourds. Le projet rééquilibrera les achats semi-courants lourds au sein du nodule, tout en modifiant peu l'équilibre commercial au niveau de la commune (420 m<sup>2</sup> ne représente que 4,48% de la surface commerciale nette de l'entité avec une augmentation de 12,2% d'achat de type semi-courant lourd au niveau communal).

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

*b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité*

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les trois courants d’achats, lequel est en situation de sous-offre au niveau des achats de type semi-courant lourd. Le projet participera à son échelle à diminuer la situation de sous-offre existante. Il est également à noter que la zone de chalandise enregistre une augmentation démographique peu importante, mais l’Iweps prévoit d’ici 2030 une augmentation démographique de 5,54%.

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

**2.1.2. La protection de l’environnement urbain**

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

Le projet s’implante dans un contexte urbanistique relativement dense, composé essentiellement de maisons d’habitation. Le projet s’implante en face de l’enseigne Match. Le projet participera à la mixité de fonctions dans la zone, sans porter atteinte au cadre de vie du quartier étant donné que le complexe est existant.

L’Observatoire du commerce 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 optimise l’utilisation du territoire dans la mesure où il réaffecte un bâtiment existant. Cette réaffectation ne peut qu’apporter une amélioration au contexte urbanistique et à la qualité des espaces de vie. L’Observatoire regrette cependant qu’aucune amélioration ne soit apportée à la performance énergétique du bâtiment.

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

**2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d’emploi*

Le projet prévoit d’employer 2 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel. Il ressort du dossier administratif qu’« en accord avec la commission paritaire (CP201), un temps plein représente 38h/semaine tandis que les temps partiels ont un horaire de 24h/semaine ».

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

*b) La qualité et la durabilité de l’emploi*

Il ressort du dossier administratif que l’enseigne « sera attentive et veillera de façon contractuelle au respect de l’ensemble de la législation ».

L’Observatoire du commerce n’a pas de remarque à propos de ce sous-critère.

#### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

##### *a) La mobilité durable*

Le projet se situe à proximité d'habitats. La voirie est bordée d'un trottoir d'un seul côté, mais il existe un passage pour les piétons juste en face du projet. Il ressort du dossier administratif que le RAVeL passe à proximité. Il ressort de Logic que 3 arrêts de bus sont situés à proximité lesquels sont desservis par 7 lignes de bus.

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

##### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est facilement accessible en voiture (implanté le long de la N53) et le site offre 64 emplacements de parking.

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

#### **2.2. Évaluation globale**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Le projet vise à réaffecter un bâtiment inoccupé, lequel est situé dans un nodule commercial du centre-ville. Il participe donc au maintien de l'animation et à la qualité du cadre de vie de ce quartier. En outre, le projet rééquilibrera les achats semi-courants lourds au sein du nodule, tout en modifiant peu l'équilibre commercial au niveau de la commune. L'Observatoire du commerce regrette cependant que le projet ne comprenne pas une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

L'Observatoire du commerce 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. Il émet un avis **favorable** pour la transformation et le changement de nature d'un commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Beaumont.

### **3. RECOMMANDATIONS / OBSERVATION / REMARQUES A L'ATTENTION DE (...)**

L'Observatoire regrette cependant qu'aucune amélioration ne soit apportée à la performance énergétique du bâtiment.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce.