

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.266

JH/CRI

Le 19 septembre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Le temps d'un jardin » à Lasne

Projet de construction d'un nouvel établissement d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment à vocation commerciale au rez-de-chaussée et d'un appartement au premier étage à Lasne. L'établissement commercial visé est une jardinerie. La vente concernera essentiellement des outillages, des semences, des produits d'entretien pour les jardins, ...

Le projet nécessite un permis intégré requérant un permis d'implantation commercial et un permis d'urbanisme.

Localisation : Route d'Hannonsart 2, 1380 Lasne, Province du Brabant wallon.

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

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Lasne, commune reprise, selon le SRDC, dans le bassin de consommation de Waterloo. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Waterloo est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Le SRDC pointe les forces et les faiblesses suivantes pour Waterloo :

| Forces | Faiblesses |
|--|--|
| Dynamique globale très élevée marquée par de très faibles taux de vacance | Développement peu structuré en ruban de l'offre commerciale le long de la nationale 5 |
| Potentiel local très élevé | |
| Offre commerciale se distinguant de la concurrence par des niveaux de standing élevé | Faible dynamique dans le nodule secondaire de Braine-l'Alleud contrastant avec le centre principal de Waterloo |
| Exploitation de sa position frontalière avec inversion des flux (attractivité sur la Flandre et Bruxelles) | |

Le SRDC émet enfin les recommandations suivantes pour Waterloo :

- ✓ éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération ;
- ✓ privilégier le renforcement de Mont Saint-Jean plutôt que le développement de Vallée du Hain (qui devrait reprendre au fil du temps son rôle de parc d'activités plutôt que commercial ;

- ✓ favoriser le développement d'un nodule spécialisé dans l'équipement lourd (création d'un nouveau nodule ou reclassement de Vallée du Hain depuis le type « soutien d'agglomération » ver le type « spécialisé dans le lourd »).

Le formulaire Logic renseigne le projet hors nodule commercial. Il renseigne également l'établissement visé par le projet comme proposant uniquement des articles semi-courants lourds. Il apparaît à la lecture du dossier que le magasin proposera des articles semi-courants lourds mais également légers.

Demandeur : KOS sprl

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 24 août 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 21 septembre 2017

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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 une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un magasin de type jardinerie-pépinière « Le temps d'un jardin » à Lasne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 24 août 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur n'a pas eu lieu dans la mesure où le projet a été analysé une première fois le 9 novembre 2016 et que ce dernier n'a pas fondamentalement évolué ; que la commune de Lasne n'a pas été invitée ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison dont le rez-de-chaussée serait occupée à des fins commerciales et l'étage aurait une vocation résidentielle ; que la surface commerciale nette de l'implantation commerciale est de 773 m² ;

Considérant que le projet se localise à Lasne ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que Waterloo est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet 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'implanter un magasin de jardinerie « Le temps d'un jardin » à Lasne tel que prévu par le projet. Il estime que le projet s'intègre harmonieusement au sein de son quartier et respecte les recommandations du schéma de structure communal. L'Observatoire constate par ailleurs que le projet s'avère être mixte puisque proposant également une fonction résidentielle opportune dans cette région.

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 en la construction d'une maison à vocation commerciale au rez-de-chaussée et d'un appartement au premier étage à Lasne. Le projet présente une offre commerciale peu présente dans cette partie du territoire du Brabant wallon. La présence de l'enseigne « Le temps d'un jardin » améliorera indéniablement la mixité commerciale des consommateurs au sein du bassin de consommation de Waterloo.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Waterloo. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement la commune de Lasne et ses alentours, zone ne possédant pas suffisamment cette offre d'achat. Il se localise en outre au sein d'un quartier résidentiel mais également proposant divers petits services. L'Observatoire estime donc que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Dès lors, l'Observatoire estime que le projet visant à implanter un magasin de jardinerie « Le temps d'un jardin » à Lasne favorisera l'approvisionnement de proximité pour les consommateurs 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 essentiellement en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, le projet s'insère dans une zone dédiée à l'habitat résidentiel mais également à divers petits services. Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire constate que le projet s'insère dans une maison de type « 4 façades, résidentielle » et s'intégrera naturellement avec son voisinage. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce 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 constate que le projet se localise au cœur de la commune de Lasne au sein d'une zone « mixte d'habitat et d'entreprises artisanales ou de services » au schéma de structure communal. L'Observatoire remarque qu'une série de mesures ont été prises en considération par le demandeur pour rencontrer les options communales dont notamment l'intégration d'un logement au sein du projet. Plus précisément, il apparaît que le logement, un appartement situé à l'étage de la maison, sera proposé à la location et présente une superficie opportune pour cette région du Brabant wallon.

L'Observatoire estime que le projet est mixte et s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 4 emplois : 3 à temps plein et un à temps partiel. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'Observatoire constate que le projet est d'une dimension modeste et que le personnel devrait travailler en étroite collaboration avec le demandeur.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se localise au cœur de la commune de Lasne. Il ne devrait pas générer de flux automobiles importants au vu des articles en ventes. Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, il apparaît qu'il sera proposé un service de livraison à domicile des articles les plus encombrants.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est très peu impactant dans la mesure où cette activité commerciale ne drainera pas énormément de chalands. Toutefois, le projet est bien accessible en voiture et en transports en commun. Le parking a été étudié de manière à ne pas gêner le trafic automobile sur la route d'Hannonsart.

Par ailleurs, l'Observatoire apprécie que le demandeur ait prévu des aménagements spécifiques pour faciliter l'accessibilité de son projet aux personnes à mobilité réduite.

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.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

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 construction nouvelle d'un magasin d'enseigne « Le temps d'un jardin » à Lasne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce