

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.416

SH/cr1

Réf. DGO6 : DIC/LES023/PI/CFN/GPR/2018-0074

Réf. DGO3 : 20026 &

D3300/55023/RGPED/2018/5/LNASD/jfcar-PE

Le 19 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation de l'extension d'un commerce existant pour une SCN totale supérieure à 2.500 m² à Lessines

Brève description du projet

Projet : régularisation d'une extension existante consistant en une aire extérieure (self-service) d'exposition et de vente d'arbustes et plantes en pots d'une SCN de 2.015 m².

Localisation : Chaussée Victor Lampe, 25 7866 Ollignies (Lessines) (Province de Hainaut)

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

Situation au SRDC : pas d'information par rapport à la commune de Lessines. Le projet n'est pas situé dans un nodule commercial. Il prévoit des achats semi-courants lourds (SCN totale de 4.025 m²). Il se situe dans le bassin de consommation d'Ath. Le SRDC y indique une situation de suroffre pour ce type d'achats.

Demandeur : Anthémis Activités

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire technique

Référence légale : Article 91, alinéa 4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 16 août 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 14 octobre 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales 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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la régularisation de l'extension d'un commerce d'une SCN supérieur à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été programmée ce même jour ; que personne ne s'y est présenté ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le volet commercial de l'extension d'une jardinerie de l'ordre de 2.015 m² de SCN ; que le magasin présente au total une SCN de 4.025 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourds sont envisagés dans le cadre de la demande ; que la commune de Lessines se situe dans le bassin de consommation d'Ath au SRDC ; que ce dernier y indique une situation de suroffre pour ce type d'achats ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; 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

Il ressort du dossier administratif qu'un permis socio-économique a été délivré par le collège communal de Lessines le 29 août 2000 pour l'établissement d'une jardinerie d'une SCN de 2.010 m². Cette dernière a été étendue à concurrence de 2.015 m² sans permis en 2009. L'objet de la présente demande vise à régulariser cette extension qui se présente sous la forme d'une aire extérieure d'exposition et de vente d'arbustes et de plantes. Dans le même temps, un permis d'environnement de classe 2 est nécessaire (animalerie).

L'extension en cause consiste en une aire d'exposition extérieure non couverte qui s'inscrit dans le prolongement d'un volume abritant la jardinerie. Le magasin présente au total une SCN de 4.025 m². L'Observatoire estime que la configuration du magasin correspond à celle d'une jardinerie traditionnelle. La création d'une zone extérieure ouverte au public constitue l'évolution classique de ce type de commerce. Au vu du contexte des lieux et de l'historique de l'exploitation, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

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

L'Observatoire du commerce estime que ce sous critère est respecté. La jardinerie a été autorisée en 2000 et l'extension est en place depuis 2009 en vue de compléter l'offre. La demande n'induit pas de modification par rapport à la situation de fait. En outre, l'approvisionnement est spécifique (plantes, fleurs, etc.). Selon l'Observatoire, le projet n'aura donc pas d'impact en terme de mixité commerciale.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce estime à nouveau que ce sous-critère est respecté. Ce sous-critère vise à éviter les situations extrêmes de sous offre ou de suroffre. En l'espèce, l'offre commerciale projetée est déjà présente depuis 2000 et le projet consiste à la compléter. En outre, les produits vendus relèvent du semi-courant lourd dans un secteur spécialisé. L'offre similaire la plus proche étant située à Ath, le projet n'est pas de nature à entraîner une suroffre commerciale ni un déséquilibre entre l'offre et la demande.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un environnement rural, caractérisé par une urbanisation peu dense et éclatée ainsi que par la présence de plages agricoles. Il s'agit, selon l'Observatoire du commerce, d'un contexte urbanistique local propice au développement d'une jardinerie. En ce sens, le dossier administratif indique que l'établissement « *a su s'intégrer dans son contexte local, à côté du centre du village d'Ollignies en offrant un service de proximité. Le site est limitrophe de zones dédiées à l'agriculture et de zone d'habitat le long d'un axe routier majeur fort fréquenté. Ce projet a su s'insérer dans son contexte local sans engendrer une rupture des équilibres* » (cf. p. 22 volet commercial du dossier de demande). L'Observatoire estime que cette argumentation est pertinente et s'y rallie. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet consiste en la régularisation d'une extension d'une jardinerie. La fonction envisagée est en adéquation avec le contexte local et ne s'inscrit pas dans une logique de développement urbain. Le type de commerce à régulariser se développe à l'extérieur des centres urbains compte tenu de l'approvisionnement (plantes, fleurs) en semi-courant lourd qui y est prévu. Cela implique qu'il n'aura pas d'impact néfaste au niveau d'une dynamique urbaine.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'établissement emploie 10 personnes. La demande permet de maintenir la totalité de ces emplois. Cette situation implique, selon l'Observatoire du commerce, que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du formulaire Logic que tous les emplois exercés dans la jardinerie le sont à temps plein. L'Observatoire regrette que la commission paritaire de laquelle relève le personnel n'ait pas été indiquée dans le dossier administratif. Il ne dispose pas des éléments lui permettant d'évaluer le projet par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'Observatoire estime que l'application de ce sous-critère au cas d'espèce est peu pertinente compte tenu du type d'achat concerné (semi-courant lourd). Il est peu vraisemblablement que les clients viennent acheter des plantes, des accessoires pour jardinage, etc. à pied ou en transports en commun. Par contre, l'accessibilité voiture est primordiale. Elle est adéquate, le magasin étant situé le long d'un axe routier important (N57) permettant de rejoindre l'autoroute E429.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Il s'agit de mettre en conformité l'extension d'un magasin existant implanté le long de la Chaussée Victor Lampe, laquelle constitue un axe de circulation important dans un environnement rural. Cela implique d'une part, que la circulation y est vraisemblablement modérée et, d'autre part, que les infrastructures nécessaires à l'accès du commerce sont existantes. Le magasin est opérationnel depuis plusieurs années, la régularisation n'aura aucun impact par rapport au charroi. Enfin, les éléments figurant dans le dossier montrent que la capacité du parking a été revue à la hausse via un permis d'urbanisme octroyé le 12 mars 2018. Ainsi, l'établissement dispose d'un parking face à la jardinerie complété par 100 places supplémentaires (ce qui porte à 115 le nombre de places) ce qui garantit qu'aucune voiture ne stationnera le long de la chaussée.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation du magasin à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la régularisation de l'extension (2.015 m²) d'une jardinerie d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Lessines.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce