

AVIS n° 138

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction de deux surfaces commerciales d'une SCN inférieure à 2.500 m² dans un ensemble immobilier mixte à Nivelles

Avis adopté le 12/12/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

| | |
|---------------------------------------|--|
| <u>Projet :</u> | Création de 2 cellules commerciales alimentaires d'une SCN totale de 1.261 m ² dans un projet d'ensemble immobilier mixte (appartements, crèche, espaces pour profession libérale, etc.). |
| <u>Localisation :</u> | Boulevard des Arbalétriers, 23 1400 Nivelles (Province du Brabant wallon) |
| <u>Situation au plan de secteur :</u> | Zone d'habitat |
| <u>Situation au SOL :</u> | Ilot Saint Roch (« zone » de logements et commerces) |
| <u>Situation au SRDC :</u> | Selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial Nivelles – Centre (centre de petite ville). Le projet prévoit des achats courants (bassin de Nivelles, situation de forte sous offre). |
| <u>Demandeur :</u> | Ilot Saint Roch S.A. |

CONTEXTE DE L'AVIS

| | |
|---|--|
| <u>Saisine :</u> | Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales |
| <u>Date de réception de la demande d'avis :</u> | 14/11/2019 |
| <u>Échéance du délai de remise d'avis :</u> | 13/12/2019 |
| <u>Référence légale :</u> | Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales |
| <u>Autorité compétente :</u> | Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales |

REFERENCES ADMINISTRATIVES

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| <u>Nos Références :</u> | OC.19.138.AV SH/cr |
| <u>DGO6 :</u> | DIC/NIS072/2019-0098 |
| <u>DGO4 :</u> | Fo610/25072/PIC/2019.1/HP/ps |
| <u>DGO3 :</u> | D3400/25072/RGPED/2019/9/FVA/jd-PU |
| <u>Commune :</u> | PHU/SPO/VMA/CVE/CWA – PI 001/19 |

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 création de deux surfaces commerciales prévues dans un ensemble immobilier d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 décembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Nivelles y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à construire 2 cellules commerciales (516 m² et 745 m²) pour une surface totale nette de 1.261 m² ; que ces surfaces s'implanteront au rez-de-chaussée des bâtiments prévus dans le cadre d'un projet immobilier mixte (résidences, services, commerces) ; qu'elles seront dédiées à des achats alimentaires ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet est situé, selon Logic, dans le nodule commercial Nivelles-Centre qui est considéré comme nodule de centre de petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

| Description | Recommandations |
|--|---|
| Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisé par une dynamique relativement forte (taux de cellules vides et part des grandes enseignes moyens) → Le plus souvent moteur commercial des petites villes | Garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales Conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions aux cœurs des villes Envisager une intervention publique ciblée afin d'éviter tout déclassement de ce type de nodule vers la classe « centre de très petite ville » |

Considérant que le projet implique une augmentation des achats courants (1.261 m², bassin de consommation de Nivelles, situation de forte sous offre) ;

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

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ; qu'il est conforme audit schéma ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à construire 2 cellules commerciales, respectivement de 516 m² de SCN et de 745 m² de SCN (soit une SCN de 1.261 m²). Il s'agira de magasins alimentaires lesquels seront intégrés dans un complexe immobilier comprenant logements et services. Le projet est localisé dans le prolongement direct du centre de Nivelles. Il ressort de l'audition que le volet commercial a été nettement réduit (6.000 m² au départ). La vision actuelle vise à fournir une offre alimentaire de proximité aux futurs habitants de l'îlot Saint Roch. Ce nouveau quartier sera connecté au centre ville et est également localisé à proximité d'un Ravel. L'Observatoire estime que le projet est de qualité et que le volet commercial de la demande est adéquate, proportionnée par rapport au projet global dans lequel il s'inscrit et complémentaire avec l'offre du centre-ville proche. Il est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise l'implantation d'un magasin alimentaire Bio et d'un magasin d'alimentation générale. Il s'inscrit dans un vaste projet immobilier qui présente une mixité de fonctions. Le projet vise à renforcer l'offre alimentaire du nouvel îlot résidentiel mais également celui du centre de Nivelles. Il s'agit donc d'assurer l'accès au marché à de nouveaux prestataires dans un quartier à construire. En outre, l'ampleur limitée du volet commercial du projet implique qu'il n'y aura pas d'impact commercial négatif sur les pôles existants.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

En premier lieu, les deux cellules commerciales sont envisagées dans le cadre d’un vaste ensemble immobilier. Elles sont destinées à la vente de produits alimentaires de proximité et permettront de répondre aux besoins des futurs occupants des lieux, 310 appartements étant prévus (soit environ plus de 600 nouveaux habitants).

En second lieu, le projet se situe dans le prolongement direct du centre-ville. D’ailleurs il est localisé dans le nodule Nivelles-Centre et répond aux recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule (approvisionnement généraliste et de proximité pour les futurs occupants du site, mixité des fonctions au sein du nouveau quartier, projet réalisé en collaboration avec les autorités communales). Il ressort de l’audition que le nombre de mètres carrés a été nettement diminué afin d’assurer une complémentarité entre ce nouveau quartier et les commerces du centre-ville (y compris les commerces alimentaires), ce qui consolide, selon l’Observatoire du commerce, le centre-ville. Des développements futurs sont également envisagés en partie nord du site.

L’Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet est conçu de manière à éviter toute rupture d’approvisionnement de proximité et qu’il respecte ce sous-critère.

2.2. La protection de l’environnement urbain

2.2.1. Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

L’environnement direct du site est composé de surfaces bâties, de commerces, de services et d’habitations. En outre, le projet est en lui-même mixte. La création des deux cellules est envisagée dans le cadre d’un important projet immobilier. Ce dernier présente plusieurs fonctions : résidences, commerces faisant l’objet de la demande, crèche ou encore espaces dédiés à des professions libérales. L’Observatoire commerce estime que ces fonctions sont équilibrées par rapport au projet dans lequel elles s’inscrivent mais également par rapport à celles du centre-ville. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2.2. L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet se situe en zone d’habitat au plan de secteur. Il comprend plusieurs fonctions annexes à la résidence, cette dernière étant la fonction principale. Il correspond à ce que l’on rencontre habituellement dans ce type de zone.

L’ensemble immobilier concerné par la demande se situe dans un périmètre SAR et dans le prolongement direct du centre-ville de Nivelles. Il s’agit de reconvertir un ancien site métallurgique. L’Observatoire considère que la localisation du projet est adéquate et qu’il s’agit d’un développement qui rencontre les besoins démographiques (croissance positive et importante sur Nivelles), environnementaux et de mobilité (liaison directe avec la gare, proximité du centre et des fonctions de base).

Il ressort en outre de l’audition ainsi que d’un courriel du 29 novembre 2019 que la commune de Nivelles soutient le projet, le volet commercial de ce dernier ayant été adapté en vue de correspondre aux attentes des autorités locales (complémentarité entre le projet et le centre-ville).

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que les deux commerces envisagés permettront l'engagement de 12 employés à temps plein et 6 employés à temps partiel. Ce seront de nouveaux emplois puisqu'il ne s'agira pas de transferts d'implantations existantes. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend une phrase type qui n'est pas appliquée au cas d'espèce et qui ne permet pas à l'Observatoire d'analyser la conformité du projet par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif que « *le périmètre de demande se localise le long de la rue des Combattants, du boulevard des Arbalétriers et Mont Saint-Roch. La N28 (axe 'Henri Pauwels – Combattants') constitue un des axes de pénétration de la Ville de Nivelles et permet de rejoindre le centre. Les différentes rues à proximité directes du projet disposent de trottoirs. Aucune voirie ne dispose de piste cyclable. Néanmoins, un RAVeL passe à proximité immédiate du périmètre de la demande. (...) La desserte en bus est très bonne* » (4 lignes de bus). Il ressort également de l'audition que le projet est connecté à la gare. L'Observatoire du commerce remarque encore que le projet prévoit un nombre conséquent d'emplacements vélos (580 places), ce montre une volonté d'inciter les modes de transports alternatifs à la voiture.

L'Observatoire du commerce estime que la demande respecte ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est localisé à proximité d'axes de circulation importants et, notamment, de la N28 qui constitue un des axes de pénétration de la Ville de Nivelles et permet de rejoindre son centre. Parallèlement à cela, la création d'une voirie traversant l'îlot Saint Roch est prévue, ce qui permettra de desservir directement les 2 commerces.

Le dossier administratif détaille également l'offre d'emplacements de parking « *l'offre totale du projet est de 492 emplacements de stationnement, dont 393 en sous-sol (293 emplacements privés et 100 emplacements publics « parking des Arbalétriers »). L'offre hors-sol de 99 emplacements sera principalement destinée aux fonctions du site suivantes : commerce, crèche et professions libérales, où la demande est maximale en journée pendant la semaine* ». Le parking public sera repris par commune.

Une large offre de places de parking pour les vélos est également prévue. La proportion est quasi identique entre la part des places dédiée aux voitures et celle prévue pour les vélos, ce qui montre, selon l'Observatoire du commerce, la volonté de rééquilibrer l'offre de stationnement entre ces deux

modes de transport. Traditionnellement, les parkings vélos constituent une faible part des emplacements de stationnement au profit de l'offre pour les voitures.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 la demande respecte ceux-ci. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la création de deux surfaces commerciales alimentaires d'une SCN inférieure à 2.500 m² dans un complexe immobilier mixte à Nivelles.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce