

AVIS n° 26

Avis relatif à une demande de permis unique pour la démolition d'une gendarmerie et de ses logements de fonction et la construction d'un ensemble immobilier comprenant un commerce alimentaire de proximité de 362 m² de SCN à Nivelles

Avis adopté le 02/03/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un commerce alimentaire de proximité d'une SCN de 362 m ² dans un ensemble immobilier résidentiel.
<u>Localisation :</u>	Faubourg de Charleroi, 70 à 88 1400 Nivelles (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Bassin de consommation de Nivelles (en situation de forte sous offre pour les achats courants).
<u>Demandeur :</u>	Thomas et Piron Bâtiment S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	5/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	6/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos réf. :</u>	OC.21.26.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Environnement :</u>	D3400/25072/RGPED/2020/16/MLI/eco – PU
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	F0610/25072/PU3/2020.11 – 2135563
<u>Réf. Commune :</u>	PUN 012/20

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'article 91 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis unique pour la démolition d'une gendarmerie et de ses logements de fonction et la construction d'un ensemble immobilier comprenant un commerce alimentaire de proximité de 362 m² de SCN transmise par le département des Permis et Autorisations (direction de Charleroi) au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 5 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Nivelles y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste en la démolition d'une gendarmerie et de ses logements de fonction ; qu'il s'agit d'édifier à la place un ensemble immobilier résidentiel ; que ce dernier comprendra un commerce alimentaire de proximité de 362 m² de SCN ;

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

Considérant que le projet se localise à Nivelles ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Nivelles au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de forte sous offre pour ce type d'achat ;

Considérant qu'il n'y a pas d'information par rapport à la localisation du projet dans un nodule commercial ;

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

Sur la base des informations qui lui ont été transmises par le Département des Permis et Autorisations (direction de Charleroi) du SPW Environnement ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à implanter un commerce alimentaire de proximité d'une SCN de 362 m² dans un ensemble immobilier résidentiel (82 logements collectifs et une maison unifamiliale).

D'un point de vue procédural, l'Observatoire du commerce souligne que le commerce envisagé n'est soumis ni à déclaration ni à permis d'implantation commerciale en vertu du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il comprend que la législation en vigueur ne prévoit pas que ce type de commerce fasse l'objet d'une analyse au regard des 4 critères établis par l'article 44 du décret précité. Il entend dès lors se prononcer uniquement sur l'opportunité générale du projet.

Au niveau du fond, l'Observatoire remarque que le magasin s'inscrira opportunément dans un complexe immobilier résidentiel. Les habitants de ce dernier pourront facilement y faire les achats répondant à leurs besoins journaliers sans effectuer trop de déplacements. Par ailleurs, le bassin de consommation de Nivelles présente une situation de forte sous offre pour les achats courants que le magasin permet d'atténuer à l'échelle même du projet mais également de la commune.

L'Observatoire comprend encore des éléments issus du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet a fait l'objet d'une attention particulière en termes de mobilité. Cette dernière a été envisagée sous plusieurs angles (vélos, pédestre, voiture, etc.), de manière réfléchie et concertée, ce qui a abouti à une accessibilité et une mobilité plurielle du site. L'Observatoire apprécie la démarche.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un commerce alimentaire de proximité d'une SCN de 362 m² dans un ensemble immobilier résidentiel à 2.500 m² à Nivelles.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce