

## AVIS n° 27

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction de deux surfaces commerciales d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un ensemble immobilier mixte à Nivelles (recours)

Avis adopté le 02/03/2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création de 2 cellules commerciales alimentaires d'une SCN totale de 1.319 m <sup>2</sup> 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>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	3/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	10/03/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.27.AV SH/cr
<u>Vos références:</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0004/NIS075/Ilot ST Roch à Nivelles

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la création de deux surfaces commerciales prévues dans un ensemble immobilier d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 février 2021 ;

Considérant que la demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours ; que l'Observatoire du commerce s'était réuni le 4 décembre 2019 afin d'examiner le projet lors de l'instruction de la demande en première instance et qu'il avait remis un avis favorable ; que le permis demandé a été octroyé par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique le 5 janvier 2021 ;

Considérant que des tiers ont introduit un recours contre cette décision ; que l'Observatoire du commerce, saisi d'une demande d'avis dans le cadre de ce recours a réexaminé le projet le 24 février 2021 ; qu'une audition de 4 représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Nivelles ainsi que les auteurs du recours y ont également été invités mais qu'ils ne s'y sont pas fait représenter ou présentés ;

Considérant que le projet vise à construire 2 cellules commerciales pour une surface totale nette de 1.319 m<sup>2</sup> ; 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	<p>Garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales</p> <p>Conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions aux cœurs des villes</p> <p>Envisager une intervention publique ciblée afin d'éviter tout déclassement de ce type de nodule vers la classe « centre de très petite ville »</p>

Considérant que le projet implique une augmentation des achats courants (1.319 m<sup>2</sup>, 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 Commission de recours des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

**AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Le projet vise à construire 2 cellules commerciales dédiées à des achats alimentaires pour une SCN de 1.319 m<sup>2</sup>. Ces magasins seront intégrés dans un complexe immobilier comprenant logements et services. Le projet est localisé dans le prolongement direct du centre de Nivelles.

La demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable lors de l'instruction de la demande en première instance. D'un point de vue commercial, le projet qui lui est présenté est quasi identique à celui précédemment examiné (augmentation de la SCN de 58 m<sup>2</sup>). L'Observatoire souligne que cette extension de SCN dans le même courant d'achat est marginale et qu'elle n'est pas de nature à remettre en cause l'analyse qu'il avait effectuée en première instance. Par ailleurs, le volet commercial de la demande n'a pas été remis en cause lors de l'instruction de la demande en première instance et n'est pas contesté dans le cadre du recours. Enfin, il ressort de l'audition ainsi que des éléments figurant dans le dossier administratif que les remarques émises en cours de procédure ont été prises en considération et que le projet a été adapté.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent de celui émis en première instance, lequel est reproduit en annexe. Il émet donc un **avis favorable** pour la création de deux surfaces commerciales alimentaires d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un complexe immobilier mixte à Nivelles. Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

## **Annexe : Avis du 12 décembre 2019 relatif à une demande de permis intégré pour la construction de deux surfaces commerciales d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un ensemble immobilier mixte à Nivelles (OC.19.138.AV)**

### **EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à construire 2 cellules commerciales, respectivement de 516 m<sup>2</sup> de SCN et de 745 m<sup>2</sup> de SCN (soit une SCN de 1.261 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

#### **1.1. La protection du consommateur**

##### **1.1.1. 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.

### **1.1.2. 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.

## **1.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **1.2.1. 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.

### **1.2.2. 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.

### **1.3. La politique sociale**

---

#### **1.3.1. 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.

#### **1.3.2. 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.

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

---

#### **1.4.1. 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.

#### **1.4.2. 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.

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

### 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 m<sup>2</sup> dans un complexe immobilier mixte à Nivelles.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce