

AVIS n° 109

Demande de permis intégré pour l'extension d'un bâtiment existant en vue d'y établir un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Nivelles

Avis adopté le 31/10/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Duran Herik et Nathalie
- *Autorité compétente :* Collège communal de Nivelles

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 12/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 25/10/2023
- *Audition :* 25/10/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/10/2023

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Mons, 30 à 1400 Nivelles (Province du Brabant
wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone agricole, périmètre d'intérêt paysager
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Nivelles pour les achats courants et semi-courants
légers (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un commerce d'une SCN de 1.200 m² impliquant l'agrandissement des bâtiments par l'ajout d'une nouvelle aile aux bâtiments existants.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.109.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NIS072/2023-0093
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25072/pic/2023.1 - 2338744

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** avec une note de minorité d'un membre défavorable pour l'extension d'un bâtiment existant en vue d'y établir un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Nivelles sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet est axé sur une offre spécialisée en produits en lien avec le monde du cheval. L'enseigne vend tous les équipements liés au cheval, que ce soit pour le particulier ou les professionnels (compétition), avec également une clientèle internationale. Il ressort du dossier et de l'audition qu'il s'agit de doubler l'activité et de renforcer l'offre dans un segment d'achat très spécifique.

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

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se trouve dans le bassin de consommation de Nivelles pour les achats semi-courants légers, lequel présente une situation de sous offre selon le SRDC. Il ressort de l'audition que, au vu de l'offre spécifique procurée par le magasin, les chalands peuvent parcourir une longue distance pour faire leurs achats à la sellerie Gilbert. Il s'agit d'un commerce de destination spécialisé pour un public ciblé. Enfin, la vente au détail est accompagnée par une activité de confection et réparation.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet prend place dans un bâtiment qui était déjà dévolu à une activité économique (salle de banquet). De plus, il ressort de l'audition qu'outre le commerce de détail, la sellerie Gilbert installera sur le site un atelier de confection et de réparation d'articles spécifiques en lien avec le monde équestre. L'activité proposée est donc mixte.

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

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

L'Observatoire du commerce estime que les activités préconisées sur le site sont en adéquation avec l'environnement rural dans lequel elles s'implantent. De plus, il n'y a pas d'artificialisation des terres puisque les activités se développeront sur un site urbanisé.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit d'autoriser de l'équipement léger en zone agricole au plan de secteur et dans un endroit excentré. Au vu de la configuration des lieux (proximité directe de l'autoroute), il estime que les clients se rendront exclusivement vers le magasin sans passer par le centre. En d'autres termes, il s'agit de déplacer une locomotive commerciale du centre vers une zone totalement excentrée ce qui n'est pas en adéquation avec la politique de développement commerciale prônée en Wallonie. Ce membre estime que ce critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'il y a actuellement 8 employés dans les locaux existants et le développement de l'activité dans le futur projet permettrait de passer à 15 employés. L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est prévu le long de le N27 en dehors du centre de Nivelles, dans un environnement peu urbanisé et à proximité immédiate de l'autoroute. Au vu de la configuration des lieux, les clients se rendront vers le site majoritairement en voiture. L'habitat est peu présent à proximité et il ressort que le commerce attire des clients éloignés au vu de la spécialisation de l'offre.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le formulaire Logic indique qu'il y a 50 places de parking et qu'il y a des arrêts de bus à proximité (2 arrêts, 4 lignes).

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induera pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Il ressort de l'audition que la sellerie Gilbert est un acteur majeur du commerce nivellois. Or une extension ainsi qu'une diversification de son offre sont indispensables en vue d'assurer la pérennité de l'activité. Il s'agit d'un commerce de destination qui procure une offre très spécifique (produits en lien avec le monde de l'équitation mais également atelier de confection-réparation). L'activité est en lien avec le monde rural et les activités sont en lien avec la campagne et la nature. Ainsi, l'Observatoire estime que le projet est en adéquation avec l'environnement dans lequel il est prévu (contexte très nature dans une ancienne ferme). L'Observatoire du commerce est favorable, au vu de la spécificité du commerce, en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit d'autoriser de l'équipement léger en zone agricole au plan de secteur et dans un endroit excentré. Au vu de la configuration des lieux (proximité directe de l'autoroute), il estime que les clients se rendront exclusivement vers le magasin sans passer par le centre. Il n'y aura plus, comme c'est le cas actuellement, de retombée pour le centre. De plus, le site est essentiellement accessible en voiture. Ce membre estime que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré à l'exception du sous-critère mobilité durable. Comme il est indispensable de réaliser le projet en vue de maintenir l'offre spécialisée, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que le seul non-respect du sous critère « insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique du modèle urbain » justifie à lui seul une évaluation globale négative du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un bâtiment existant en vue d'y établir un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Nivelles.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce est défavorable pour le déplacement d'un commerce existant et son extension à Nivelles.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce