

AVIS n° 68

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités de commerces de détail ainsi que la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Nivelles

Avis adopté le 03/08/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation d'un ensemble commercial composé de 2 parties reliées par un escalier et comprenant 5 cellules pour un total de 6.088m ² . Le projet prévoit aussi la modification importante de la nature des activités de commerce de détail : <ul style="list-style-type: none">- Bristol (ex Shoe Discount) → Tom&Co SCN de 735 m² (relocalisation, actuellement situé chaussée de Bruxelles 143),- Orchestra → JYSK pour 973 m² de SCN (nouvelle implantation).
<u>Localisation :</u>	Avenue du Centenaire/Rue Tienne (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Logic indique que le projet se situe dans le nodule commercial Le Centenaire (nodule de soutien de (très) petite ville). Il se situe dans le bassin de consommation de Nivelles pour les achats semi-courants légers (sous offre) et semi-courants lourds (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Les Jardins de Thibaut

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/06/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	27/08/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.68.AV / SH Cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/NIS072/2020-0058
<u>DGO4 :</u>	Fo610/25072/PIC/2020.2/HP/ps
<u>DGO3 :</u>	D3400/250072/RGPED/2020/4/ME/jd/- PU
<u>Commune :</u>	PHU/VCO/VMA/CVE/MEP - 322336

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 modification importante de la nature des activités de commerces de détail ainsi que la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 juin 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 15 juillet 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste à régulariser un ensemble commercial composé de 2 parties reliées par un escalier et comprenant 5 cellules pour un total de 6.088m² de SCN ; que le projet prévoit aussi la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de 2 cellules sur les 5 ; qu'il s'agit d'implanter un Tom & Co (déplacement) à la place d'un magasin de chaussures Bristol pour une SCN de 735 m² ainsi qu'un magasin Jysk à la place d'un Orchestra (nouvelle implantation) sur 973 m² de SCN ;

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

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers et semi-courants lourds ; qu'il se situe dans les bassins de consommation de Nivelles pour ces 2 catégories d'achats lesquels sont en situation de sous offre ;

Considérant que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial Le Centenaire qui est repris comme nodule de soutien de (très) petite ville dans Logic ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée)	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations

<p>Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes</p>	<p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>
--	---

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat 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 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 se divise en deux volets. Il s'agit de :

- régulariser un ensemble commercial composé de 2 parties reliées par un escalier et comprenant 5 cellules (Orchestra, Bristol, Brico, Shop'n Go, Carrefour Market) pour un total de 6.088m² de SCN ;
- modifier de manière importante de la nature des activités de commerce de détail de 2 cellules sur les 5 à savoir implanter un magasin Tom & Co (déplacement) à la place du magasin de chaussures Bristol (SCN de 735 m²) ainsi qu'un magasin Jysk à la place de l'Orchestra (nouvelle implantation) sur 973 m² de SCN.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières à formuler en ce qui concerne la reconnaissance de l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce constate que la configuration des lieux est adéquate pour l'implantation d'un magasin de meubles Jysk et d'un magasin spécialisé dans la vente d'articles pour animaux Tom & Co. L'endroit est situé en bordure du centre de Nivelles dans un environnement urbain dense accessible via un axe structurant (N93). La localisation de l'ensemble commercial est pertinente pour accueillir ces deux enseignes, difficilement intégrables dans le centre-ville. Par ailleurs, celles-ci proposent essentiellement des produits relevant du semi-courant lourd en remplacement de magasins dédiés à l'équipement de la personne (semi-courant léger), courant d'achats qui était moins adéquat dans ce complexe. Les nouveaux magasins et, plus spécifiquement le Jysk, proposent une offre complémentaire par rapport au magasin Brico situé dans le même ensemble.

L'Observatoire du commerce 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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que, outre le magasin Tom & Co, il y a une autre animalerie (Poils & Plumes) d'une surface comparable à Nivelles. Pour Tom & Co, s'agissant d'un déplacement, la mixité commerciale à l'échelle de la commune sera maintenue et renforcée grâce à l'augmentation raisonnable de la SCN.

Concernant Jysk, il s'agit d'une nouvelle implantation sur Nivelles. L'Observatoire estime que la mixité commerciale est améliorée grâce à la venue d'un nouveau prestataire de services spécialisé dans l'équipement de la maison à prix abordable. Le dossier administratif indique que ce type d'offre est inexistant actuellement.

En outre, à l'échelle de l'ensemble commercial concerné, les deux enseignes envisagées présentent une offre complémentaire avec les autres magasins qui s'y trouvent et, plus spécifiquement de celle du Brico (magasin de bricolage).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds, Nivelles se situe dans des bassins de consommation qui présentent une situation de sous-offre au SRDC. Le magasin Tom & Co est existant sur Nivelles. La SCN sera augmentée de manière raisonnable sur le nouveau site. Ce volet de la demande ne présentera pas d'impact commercial significatif.

Par ailleurs, les chiffres repris pour la commune de Nivelles sur le site walstat¹ montre des indices socio-démographiques favorables (croissance démographique et revenus supérieurs aux moyennes wallonnes).

Il ressort enfin du dossier administratif « *que les trois quartiers au centre desquels le projet prend place (Ecole Normale, Grand Bailly et Faubourg de Charleroi) totalisent 5.500 habitants, soit 20% de la population de la commune. Cette importante population dépasse de loin celle que l'on peut retrouver à distance équivalente autour du shopping de Nivelles-sud, et a fortiori dans le zoning de Nivelles, là où se localise les activités concurrentes à celle du projet (Poils et Plumes et Trafic). A titre comparatif, la population des deux quartiers du centre-ville de Nivelles (Nivelles Centre-Nord et Nivelles Centre-Sud) équivaut à un peu moins de 3.000 habitants, soit à peine 55% du potentiel autour du nodule commercial Le Centenaire* ». L'Observatoire du commerce estime que cet argument est convaincant.

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

¹ Cf. https://walstat.iweps.be/walstat-fiche-entite.php?entite_id=25072&niveau_agregation=C

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet ne va pas créer une zone monofonctionnelle dédiée au commerce. Il vise en effet à combler deux cellules vides qui étaient auparavant occupées par deux magasins. Dès lors, il n'y a pas création ou renforcement de la une fonction commerciale. En outre, le projet se situe dans un environnement urbanisé multifonctionnel. Ce dernier comprend des commerces (ensemble de 5 cellules proche d'autres commerces), de l'habitat ainsi que des équipements et services (école).

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

L'Observatoire du commerce constate que le magasin existant est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Il s'agit de combler deux cellules vides dans un ensemble commercial. La demande ne sera donc pas de nature à compromettre la destination de la zone, la fonction commerciale étant déjà présente à l'endroit concerné. Par ailleurs, ce dernier se situe dans un environnement urbanisé en bordure du centre-ville, ce qui constitue une localisation adéquate compte tenu des produits vendus dans les 2 magasins (essentiellement du semi-courant lourd). En outre, le déplacement du magasin Tom & Co a pour effet de le rapprocher du centre-ville par rapport à la situation actuelle.

Parallèlement à cela, le projet se situe dans le nodule commercial Le Centenaire qui est repris par Logic comme un nodule de soutien de (très) petites ville. Le projet ne compromet pas les recommandations que le SRDC effectue pour ce nodule (pas de risque de surclassement dans la mesure où il s'agit d'occuper des espaces commerciaux vacants, maintien d'une complémentarité avec le centre-ville compte tenu des produits vendus – semi-courant lourd –).

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 le magasin Tom & Co actuel emploie 3 personnes à temps-plein et 1 personne à mi-temps. La relocalisation du magasin dans une cellule plus grande permettra à Tom & Co d'augmenter l'emploi de 4 personnes à temps plein et de 2 temps partiel, ce qui conduira à un total de 7 personnes à temps plein et 3 personnes à mi-temps.

Les projections annoncées pour l'enseigne Jysk sont de 4 personnes à temps-plein et 5 personnes à temps partiel.

L'Observatoire considère que ces chiffres témoignent d'une création nette d'emplois avec un équilibre entre les 2 régimes de travail que sont les emplois à temps plein et à temps partiel. Il estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif indique que « *Tom & Co organise des formations continues pour ses collaborateurs en interne. En cas de rotation de personnel, l'emploi pourrait donc également être pourvu par des personnes au départ moins qualifiées.*

Il en va de même pour les nouveaux emplois qui seraient créés à l'avenir par la prospérité de l'implantation du Tom & Co : les employés se verront offrir une formation complète sur leurs connaissances des produits et du marché de l'enseigne. Ces emplois jouissent d'une bonne pérennité au sein d'une enseigne qui connaît une expansion croissante ces dernières années en tant que leader sur son marché.

Enfin, le respect de toutes les dispositions légales en matière d'emploi est une évidence pour l'enseigne et tous ses franchisés. Le même respect est d'application chez JYSK en ce qui concerne la loi sur la protection du consommateur, le droit social et la loi sur le travail ».

L'Observatoire du commerce, se fiant à ces éléments, estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère en bordure du centre de Nivelles mais dans un environnement multifonctionnel comprenant notamment de l'habitat.

Le complexe commercial dans lequel les magasins s'inséreront est localisé le long d'un axe structurant (N93) permettant de rejoindre le centre nivellois. Les magasins seront dès lors accessibles en voiture. Le site est également accessible à pied. Il bénéficie notamment d'un passage latéral piéton faisant la liaison avec le quartier résidentiel situé à l'arrière de l'ensemble. Il est desservi par les transports en commun grâce aux situés à proximité (4 lignes de bus). La mobilité vélo est également possible.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à occuper 2 cellules vacantes au sein d'un ensemble commercial existant depuis de nombreuses années ce qui implique que les infrastructures nécessaires à son accessibilité sont présentes. L'ensemble commercial bénéficie d'un parking de 258 places (dont 215 pour le site Carrefour, Shop'n Go et Brico).

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que qu'ils sont respectés. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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 modification importante de la nature des activités de commerces de détail ainsi que la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Nivelles.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce