CESE Wallonie

Pôle Aménagement du territoire

AVIS

AT.25.27.AV

Implantation d'un magasin Action dans une cellule vide impliquant la mise en conformité d'un ensemble commercial à TUBIZE

Avis adopté le 28/02/2025

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Demandeur :* ACTION BELGIUM SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 4/02/2025
- *Date de réception du dossier :* 5/02/2025
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 25/02/2025

Projet :

- *Localisation :* Rue du Perroquet, 12, 1480 Tubize
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDT :* Centralité urbaine de pôle
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat « urbain centre et périphérie » et périmètre des zones commerciales
- *Situation au SOL :* P.C.A. de 1962

Brève description du projet et de son contexte :

Réaffectation d'un ancien magasin de chaussures Bristol en un magasin Action pour une surface commerciale nette (SCN) de 786 m² (629 m² de léger, 118 m² d'alimentaire et 39 m² de lourd) au centre de Tubize. Ce magasin forme un ensemble commercial avec le Carrefour Market (SCN de 1.828 m²) pour une SCN totale de 2.614 m². Aucune trace d'un permis socio-économique ou d'implantation commerciale n'a été retrouvée pour le magasin Bristol, c'est la raison principale pour laquelle ce projet nécessite un P.U.I.C. Cette demande permet également la reconnaissance officielle des contours de l'ensemble commercial qu'Action constituera avec Carrefour Market.

AVIS

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

Le Pôle constate que la demande vise à occuper une cellule vide existante au sein d'un ensemble commercial implanté dans l'hypercentre de Tubize et accessible par les modes doux. Il n'y a dès lors pas d'artificialisation du sol ni dispersion de la fonction commerciale. Le Pôle indique également que le projet est situé dans une centralité urbaine de pôle au Schéma de développement du territoire. Il souligne que le dossier démontre que les mesures guidant l'urbanisation pour les ensembles commerciaux d'une SCN supérieure à 1.500 m² sont respectées (cf. p. 64 et 65 du complément de l'annexe 5/1). Il estime dès lors que le projet s'inscrit dans l'objectif d'optimisation spatiale énoncé par le CoDT.

D'un point de vue commercial, le Pôle remarque que ce projet répond à une demande existante dans l'hypercentre.

Le Pôle constate que le dossier a été introduit par le candidat locataire et non par le propriétaire.

Le Pôle doute que le parking existant, qui sera utilisé par le magasin Action et le Carrefour Market, soit suffisant pour répondre aux besoins en stationnement malgré le contexte multimodal de la zone et constate que le demandeur n'a pas évalué cette incidence dans sa demande partant du fait existant.

D'un point de vue architectural et urbanistique, qui est un élément constituant d'un permis d'urbanisme dans la réforme du CoDT/SDT, le Pôle regrette amèrement que ce projet ne se limite qu'à la réaffectation de cette cellule sans aucune considération d'améliorations de cet ensemble au regard des enjeux de développement du territoire. Par exemple : l'ensemble de la zone sur la rue du Perroquet (composée notamment du parking et de la zone de livraison) est maintenu dans son état d'obsolescence, sans végétalisation et sans la moindre amélioration de son cadre bâti. Une approche concertée à l'espace public le long de la gare des bus aurait pu être analysée. Il n'y a pas non plus de prise en considération relative à l'amélioration de l'artificialisation des sols, proposant de conserver un état devenu anormal au vu des évolutions climatiques d'autant que Tubize demeure une zone à risque à ce sujet.

Le Pôle regrette également l'occasion manquée de revoir le site avec une approche de mixité par exemple sur la zone en contact avec la gare.

Le Pôle souhaite que la Ville prenne position sur ces derniers points dans son avis qu'elle devra rendre sur ce dossier.

Pour le futur, le Pôle conseille aux exploitants et propriétaires du site de se concerter dans cette optique. Il conseille également à la commune d'abroger le SOL en vigueur ou de le faire via l'élaboration de son futur SDC.

Yves HANIN
Président