

AVIS n° 5

Avis relatif à une demande de permis intégré pour
l'implantation d'un ensemble commercial
« Quartier des Confluents » d'une SCN supérieure à
2.500 m² à Tubize

Avis adopté le 16/01/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction neuve d'un ensemble commercial d'une SCN de 14.744 m ²
<u>Localisation :</u>	Rue de la Déportation 221, 1480 Tubize
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique industrielle au sein d'une zone à couvrir par une étude globale – zones à destination spécifique ou infrastructure à corriger
<u>Situation au SRDC :</u>	Hors nodule commercial. Bassin de consommation de Tubize pour les achats courants, de Nivelles pour les achats semi-courants légers et de Waterloo pour les achats semi-courants lourds (tous les 3 en situation de sous offre)
<u>Demandeur :</u>	Duferco Wallonie

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	21/11/2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	19/01/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Tubize transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation d'une friche industrielle en y construisant un nouveau quartier dit « Quartier des Confluents » à Tubize ; que la présente demande concerne l'implantation d'un centre outlet, dont la grande majorité de l'offre commerciale relève de l'équipement de la personne, d'une SCN de 12.128 m² ; qu'il est également prévu d'implanter des commerces de proximité et un commerce d'équipement de la maison pour au total proposer une SCN de 14.744 m² ; que le projet propose en plus du volet strictement commercial la réalisation de plusieurs unités d'Horeca, une offre de loisirs outdoor, des services et un volet résidentiel comprenant 573 logements et 98 logements en résidence services et flats services ;

Considérant que le projet se localise à Tubize ; qu'il se situe, au Schéma Régional de Développement Commercial, dans le bassin de consommation de Tubize pour les achats courants, de Nivelles pour les achats semi-courants légers, de Waterloo pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ces 3 bassins de consommation sont en situation de sous offre pour leurs catégories respectives d'achat ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été

transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un ensemble commercial d'une SCN de 14.744 m² à Tubize sur une friche industrielle. Plus globalement, le projet commercial est intégré dans le futur Quartier des Confluents, lui-même développé sur le site des anciennes Forges de Clabecq dans le cadre d'une reconversion de grande ampleur, et comprend plusieurs composantes :

- ✓ un centre outlet, dont une grande majorité de l'offre relève de l'équipement de la personne sur 12.128 m² nets ;
- ✓ des commerces de proximité, notamment en alimentation générale et spécialisée sur 1.530 m² nets,
- ✓ un commerce d'équipement de la maison sur 1.086 m² nets ;
- ✓ des services ;
- ✓ une offre de loisirs indoor ;
- ✓ plusieurs unités d'Horeca.

Le projet intègre également un volet résidentiel important avec 573 logements et 98 logements en résidence services et flats services. Il est par ailleurs prévu de développer de l'agriculture urbaine sur la toiture de l'outlet mall.

L'Observatoire du commerce se réjouit de la reconversion projetée d'un ancien site industriel et met en évidence la dépollution du périmètre du projet à hauteur de 50 millions d'euros entreprise par le demandeur.

Il remarque que la mixité commerciale proposée a été bien étudiée et sera bénéfique aux futurs résidents du quartier mais également de la ville. En ce qui concerne l'outlet mall, ce dernier a une vocation à rayonner à environ une heure de route de Tubize. Manifestement, cette implantation a été réfléchi de manière à ne pas déstructurer l'appareil commercial de centres urbains plus importants proposant des marques similaires à celles qui s'y implanteront.

L'Observatoire du commerce apprécie la qualité de l'opération permettant de proposer plusieurs fonctions urbaines évoluant en harmonie tout en étant en adéquation avec les orientations communales et régionales.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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

1. La protection du consommateur

- *Favoriser la mixité commerciale*

L'Observatoire du commerce considère que le projet propose une offre commerciale en deux parties : l'outlet mall d'une part, et les commerces de proximité et d'équipement de la maison, d'autre part.

Concernant l'outlet mall, il ressort de l'audition des représentants du demandeur que cette implantation a été largement étudiée et concertée avec les différentes autorités communales et régionales. Cet ensemble commercial a vocation à attirer les chalands situés à une heure de route de Tubize. Cet outlet mall apporte indéniablement une offre commerciale plus variée et riche dans l'ensemble des bassins de consommation situés dans sa zone de chalandise. L'Observatoire du commerce estime par ailleurs que l'offre de ce genre de structure est spécifique.

En ce qui concerne les autres commerces, à savoir des commerces de proximité (alimentaires) et un commerce d'équipement de la personne, l'Observatoire du commerce considère qu'ils sont les bienvenus dans le cadre d'un projet intégré à un tout nouveau quartier à vivre à Tubize.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est bénéfique au niveau de la mixité commerciale. Ce sous-critère est donc rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'ensemble commercial projeté proposera une offre commerciale dans les 3 catégories d'achats. Le SRDC précise qu'il se situe dans le bassin de consommation de Tubize pour les achats courants, de Nivelles pour les achats semi-courants légers et de Waterloo pour les achats semi-courants lourds. Il précise encore que ces 3 bassins de consommation sont en situation de sous offre pour leurs catégories respectives d'achat.

Passé ce constat, l'Observatoire du commerce considère que le projet répond globalement à cette situation de sous offre.

S'agissant de l'outlet mall, l'audition des représentants des demandeurs a permis de comprendre que la localisation projetée est complémentaire avec les autres localisations d'outlet malls (Maasmechelen et Messancy notamment). De plus, l'offre commerciale envisagée dans ces commerces est très spécifique puisqu'il s'agit de commerces d'un certain standing qui liquident leur stock d'anciennes collections. Le pôle de Tubize ne devrait pas déstructurer une offre commerciale existante dans certains centres urbains proposant ces mêmes marques mais orienté sur une collection actuelle.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'activités économiques industrielle au plan de secteur ce qui n'est pas conforme à la législation en vigueur.

Toutefois, force est de constater que le demandeur a mis en œuvre toutes les dispositions légales pour déroger au plan de secteur. De plus, l'Observatoire du commerce tient à souligner que le projet vise la réhabilitation d'une grande friche industrielle, y compris sa dépollution.

Globalement, le projet s'intègre dans un tout nouveau quartier comprenant d'autres fonctions que strictement commerciales : résidentielle, loisirs, services, Horeca... Le projet ne créera pas de déséquilibre avec l'hypercentre de Tubize mais devrait au contraire permettre de le redynamiser.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'audition des représentants de l'autorité communale a permis de comprendre que le projet a été réfléchi en amont de la présente demande de telle sorte à intégrer les demandes communales. Preuve en est le schéma directeur adopté par la commune en 2016, couvrant le centre-ville, intégrant le site des Forges de Clabecq et reprenant le master plan du projet dans sa globalité.

De manière générale, le projet a été élaboré au regard du bon aménagement des lieux et notamment sur la base des réflexions formulées dans le schéma directeur du centre, afin d'en intégrer les principes fondamentaux. Il en ressort des solutions architecturales et la réalisation des principaux parkings en sous-sol, ainsi qu'une définition des voiries et le traitement de leurs abords, conçus de manière à organiser l'espace bâti et non bâti de manière lisible et structurante.

Le nouveau quartier aura une identité propre dont les teintes et matériaux ont été choisis de manière à l'intégrer au contexte urbain qu'il agrémente d'un effet de porte d'entrée.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Tubize. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le projet urbain du Quartier des Confluents permet la création directe sur site d'un nombre important d'emplois grâce aux activités commerciales et connexes (Horeca, services, loisirs).

Le seul centre outlet devrait créer 255 emplois :

- ✓ 250 emplois dans les boutiques ;
- ✓ 5 emplois dans la structure de gestion du centre (direction, sécurité, entretien).

Pour les autres activités commerciales :

- ✓ 22 emplois dans les commerces du futur quartier (hors outlet) ;
- ✓ 8 emplois dans le futur commerce de biens de consommation semi-courante lourds.

Quant aux aspects liés à la construction de ce nouveau quartier, il ressort de l'audition des représentants du demandeur que ces derniers privilégieront l'emploi local et notamment wallon.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

La conception du futur quartier a été basée sur une vision ambitieuse des déplacements intra et inter-quartiers :

- ✓ De manière générale, la mixité du Master Plan et du projet permet de réduire les besoins en mobilité par la possibilité offerte à bon nombre d'habitants de faire leurs achats, se détendre et travailler sur le même site.
- ✓ En conséquence également de ce même principe de mixité, l'activité commerciale est proche des fonctions d'habitat et de services développées dans le quartier.
- ✓ Le remaillage urbain que permet la reconversion du site implique également une forte proximité avec les quartiers existants.
- ✓ Le projet prévoit l'aménagement de liaisons douces pour piétons et cyclistes, en relation avec les quartiers existants. En particulier, la promenade le long du canal sera connectée aux coulées vertes et aux aménagements piétons et cyclistes présents en site propre parallèlement aux voiries du Quartier des Confluents.
- ✓ La desserte par le réseau de transports publics est déjà forte (4 lignes de bus) et sera renforcée avec l'aménagement du futur quartier (augmentation du nombre d'usagers).
- ✓ La proximité de la gare SNCB de Tubize met Bruxelles à moins de 20 minutes de temps de trajet.
- ✓ Des stations de vélos et voitures partagées sont prévues dans le projet.

Pour l'ensemble de ces raisons, un report modal non négligeable de la voiture individuelle vers les transports en commun est envisagé, d'au moins 10%, alors que de nombreux centres outlet en Europe ne sont accessibles que par voiture, à l'écart des zones d'habitat.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est projeté de telle sorte qu'il sera accessible par des modes de transport autres que la seule voiture. Ce sous-critère est donc rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Il ressort de l'audition des représentants du demandeur que les partenaires du projet financent l'ensemble du réseau viaire et des cheminements du futur quartier, afin de garantir un accès fluide et sécurisé :

- ✓ Les accès routiers rapprochés : nouvelle voirie pour desservir l'outlet depuis le futur boulevard urbain ;
- ✓ La voirie et les espaces publics internes au quartier.

Le nouveau quartier est directement accessible par les transports en commun et les lignes de bus existants ; 2 arrêts de bus sont situés à proximité immédiate du projet commercial. La gare de Tubize se situe par ailleurs à moins de 900 mètres du projet. Des liaisons douces pour piétons et cyclistes sont également aménagées au sein du quartier et rejoignent les infrastructures existantes. En termes de voiries, le projet intègre la réalisation d'une desserte à partir du Boulevard urbain qui permet l'accès direct aux parkings de l'outlet mall. Une nouvelle avenue est également prévue et dessert directement les commerces de proximité et les logements.

En termes de parkings, une des spécificités du projet est que plus de 90% des emplacements sont prévus en sous-sol. C'est ainsi qu'il est prévu 1.101 places de parkings pour l'outlet mall et les fonctions y associées. 184 places de stationnement sont également prévues en voiries, dont 7 privatives réservées à l'Horeca côté canal.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet donc à l'unanimité une évaluation globale favorable au projet.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un ensemble commercial « Quartier des Confluents » à Tubize.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce