

AVIS n° 43

Demande de permis intégré pour la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'une nouvelle surface commerciale d'une SNC de moins de 2.500 m² à Tubize (recours)

Avis adopté le 8/04/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Lesage-Huysentruyt SA
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 16/03/2022
- *Date d'examen du projet :* 23/03/2022
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation de l'avis :* 8/04/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Bruxelles, 328 – 1480 Tubize (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat « centre et périphérie »
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : non
Bassin : Achats semi-courants légers : Nivelles en situation de sous offre.
Achats semi-courants lourds : Waterloo en situation de sous offre
Nodule : hors nodule

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la démolition d'une ancienne concession automobile et la construction d'un magasin Extra (produits ménagers, décoration, non-food) d'une superficie de 1.612 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.43.AV ChT/SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2022-0006/TUE105/EXTRA à
Tubize

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 Commission de recours des implantations commerciales.

2. CONTEXTE DU RECOURS

Le recours est introduit à l'encontre du refus de permis intégré résultant, conformément à l'article 99 du décret relatif aux implantations commerciales, d'un rapport de synthèse défavorable (tant au niveau urbanistique qu'au niveau commercial) suite auquel la commune, autorité compétente, n'a pas pris de décision dans le délai prévu à l'article 96 du même décret.

L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable (malgré la position négative d'un membre) lors de l'instruction de la demande en première instance adopté le 19 novembre 2021 (cf. OC.21.173.AV¹, erratum du 23 novembre 2021 et transmis à cette date au FIC).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la démolition d'une ancienne concession automobile et la construction d'un magasin Extra d'une superficie de 1.612 m² à Tubize. Deux membres sont favorables sur le projet. L'avis a été émis sur base de l'analyse suivante.

D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. L'Observatoire réitère *in extenso* la motivation qui est développée dans son avis OC.21.173.AV en ce qui concerne l'analyse des critères de délivrance du volet commercial du permis. L'Observatoire avait souligné dans cet avis que le critère de politique sociale n'était pas respecté au motif que la commission paritaire n'était pas régulière et qu'il y avait un trop grand déséquilibre entre le nombre d'emplois à temps partiel (8) et le nombre d'emplois à temps plein (1).

À la suite du réexamen de cette motivation, l'Observatoire estime que le fait que la commission paritaire soit inadéquate par rapport au commerce envisagé ainsi que la disproportion entre emplois à temps plein et à temps partiel constituent des éléments significatifs qui ne peuvent être compromis. Il estime dès lors qu'en l'espèce le seul non-respect du critère de politique sociale implique une

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-oxxy877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm

évaluation globale négative du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Cela induit qu'il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'une nouvelle surface commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tubize.

Note de minorité :

Deux membres estiment à contrario qu'aucun élément neuf ne permet de revenir sur l'avis émis en première instance. Par conséquent, ils réitèrent *in extenso* la motivation qui est développée dans l'avis OC.21.173.AV. Ils sont favorables pour la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'une nouvelle surface commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tubize.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce