

AVIS n° 100

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

Avis adopté le 17/10/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Lesage-Huysentruyt SA
- *Autorité compétente :* Collège communal de Tubize

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 :* 28/09/2023
- *Date d'examen du projet :* 11/10/2023
- *Audition :* 11/10/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 17/10/2023

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Bruxelles, 328 – 1480 Tubize
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat « centre et périphérie »
- *Situation au SOL :* Zone de voirie, mais également pour partie en zone d'habitations dispersées, en zone de recul et en zone non aedificandi.
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Nivelles pour les achats semi-courants légers (sous offre) et Waterloo pour les achats semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Démolition d'une ancienne concession automobile et reconstruction d'un magasin Extra (produits ménagers, décoration, non-food) d'une superficie de 1.618 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.100.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TUE105/2023-0101
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25105/PIC/2023/1 ou 2341486

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

La demande présente les antécédents administratifs suivants :

- **23 novembre 2021** : l'Observatoire du commerce a remis un avis favorable sur le projet (OC.21.173.AV) ;
- **25 janvier 2022** : refus tacite, le Collège ne s'étant pas prononcé. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus tacite ;
- **8 avril 2022** : l'Observatoire du commerce a remis un avis défavorable (OC.22.43.AV) dans le cadre du recours (non-respect du critère de politique sociale) avec une note de minorité de 2 membres maintenant l'avis favorable de 1^{ère} instance ;
- **6 mai 2022** : la Commission de recours sur les implantations commerciales a refusé le permis.
- **2023** : le demandeur a introduit une seconde demande. Le présent avis de l'Observatoire s'inscrit dans ce cadre.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce rappelle que dans les deux avis précédemment émis, seul le critère de politique sociale n'était manifestement pas respecté à ses yeux. A la suite de l'audition concernant la seconde demande et de l'examen du dossier transmis, l'Observatoire constate qu'Extra a fourni un effort substantiel concernant les régimes horaires des emplois exercés à temps partiel (5 emplois exercés à 32 heures par semaine au lieu de 2 et 2 emplois exercés à 24 heures par semaine au lieu de 6), démarche qui pourrait être appliquée à tous les projets de la chaîne. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est **favorable** pour la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'une nouvelle surface commerciale d'une SCN de moins de 2.500 m² à Tubize.

Note de minorité :

Deux membres maintiennent leur position défavorable au projet sur la seule base du non-respect du critère de protection sociale. D'une part, il n'y a qu'un seul emploi qui sera exercé à temps plein, tous les autres le seront à temps partiel. Cette disproportion n'est pas acceptable à leurs yeux. D'autre part, ils confirment leur étonnement par rapport à la commission paritaire annoncée (201 « commerce de détail indépendant ») alors qu'Extra emploie plusieurs centaines de travailleurs. Aucune réponse claire n'est fournie à cet égard lors de l'audition. Ces deux membres de l'Observatoire sont défavorables 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.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce