

## AVIS n° 112

---

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tubize

Avis adopté le 14/11/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Crodar Building Company srl
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 25/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 8/11/2023
- *Audition :* 8/11/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 14/11/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue de Bruxelles, 109 1480 Tubize (Province du Brabant  
wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SOL :* P.C.A. Soeries (zone industrielle)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Tubize pour les achats courants (sous offre) et de  
Waterloo pour les achats semi-courants lourds (sous offre)  
Nodule : Tubize-centre (nodule de centre de petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Création d'un ensemble commercial composé des enseignes Colruyt et Mr Bricolage ainsi que d'une salle de sport (padel) en lieu et place de bâtiments industriels à redévelopper (partie des anciennes usines « Fabelta » (Fabriques Belges de Textiles Artificiels)).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.112.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TUE105/2023-0109
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25105/PIC/2023.2/HP/ps
- *Réf. Commune :* S21456

## 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. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** avec une note de minorité d'un membre défavorable pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tubize sur la base de l'analyse suivante.

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée de deux nouveaux prestataires de service : l'un dans le secteur de l'alimentaire et l'autre dans celui du bricolage. Les deux enseignes projetées ne sont pas présentes sur le territoire communal et apporteront davantage de mixité dans ces secteurs respectifs tout en proposant une offre complémentaire à celle qui est en place.

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

#### Note de minorité :

Un membre souligne que l'offre alimentaire de Tubize est bien développée. Il estime que le projet aura des répercussions négatives sur l'hypercentre et le commerce en place avec pour conséquence des fermetures potentielles et un choix moindre au profit du consommateur. La diversité commerciale (petits commerces et grandes enseignes) sera altérée. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

*b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité*

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Tubize pour les achats courants (situation de sous offre selon le SRDC) et de Waterloo pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre selon le SRDC). De plus, il est localisé par Logic dans le nodule de Tubize – Centre (classé comme nodule de centre de petite ville).

Il ressort de l’audition ainsi que du dossier administratif que le projet a une vocation locale à légère tendance supralocale, la zone de chalandise représentant tout de même 41.320 habitants. De plus, Tubize connaît une croissance démographique importante depuis plusieurs années et la création de plusieurs milliers de logements est également projetée.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce estime que l’offre supplémentaire pourra être absorbée sans risque de rupture d’approvisionnement de proximité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Un membre retient de l’audition que Tubize connaît un développement commercial important (outlet dans le quartier des Confluents, complexe côté Senne). Le projet s’insèrera le long de la chaussée de Bruxelles qui comprend également des implantations commerciales. Il s’agit à nouveau de développer un site dédié à du commerce en dehors de l’hypercentre alors que celui-ci est en souffrance. Il estime que le projet aura des répercussions négatives sur le commerce indépendant de l’hypercentre avec des conséquences néfastes sur ce dernier (déclin). Il estime que ce sous-critère n’est pas respecté.

**2.1.2. La protection de l’environnement urbain**

*a) Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s’installera à la place d’une ancienne industrie. Les commerces cohabiteront, sur le site, avec une activité de logistique et de loisirs (salle de sport type padel couverte). Dans un environnement plus large, les lieux sont caractérisés par des activités économiques et de l’habitat (à l’ouest et au sud du projet).

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

*b) L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Le projet permet de réhabiliter une friche industrielle (partie des anciennes usines Fabriques Belges de Textiles artificiels). Il prend place sur un espace qui est déjà artificialisé et ne contribue pas à la dispersion du bâti. Il est également localisé dans un nodule commercial (Tubize – Centre, nodule de centre de petite ville).

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. Néanmoins, l’Observatoire du commerce s’interroge sur la manière dont le choix des fonctions ont été opérés pour reconvertir la friche. D’une manière générale, la reconversion vers du commerce constitue l’option la plus facile alors que parfois inopportune.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permet de créer directement 35 emplois chez Colruyt et 10 emplois chez Mr. Bricolage. L'Observatoire du commerce apprécie le nombre élevé d'emplois qui seront créés chez Colruyt mais constate l'inverse chez Mr. Bricolage (10 emplois pour 1.993 m<sup>2</sup> de SCN dont 4 étant exercés à concurrence de 19 heures par semaine).

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

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire apprécie que la majorité des emplois créés par Colruyt soient exercés à temps plein (27 emplois sur 35), ce qui est rare dans le secteur de la grande distribution. Par contre, tel n'est pas le cas pour Mr. Bricolage, 4 emplois sur les 10 seront des temps partiels avec un régime peu favorable (19 heures par semaine) pour subvenir aux besoins des travailleurs.

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

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Le projet se situe le long de l'artère principale (N6, rue de Bruxelles) qui mène au centre de Tubize mais en dehors du noyau d'habitat. Les aménagements pour les modes doux sont présents (trottoirs et marquages cyclables). Le Bourgmestre de la commune de Tubize indique lors de l'audition qu'un accès piéton est possible à partir du parking côté Senne vers le centre. Enfin, le site est également desservi par le bus.

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

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet prend place sur un site urbanisé et le long d'une nationale. Les infrastructures nécessaires à son accessibilité sont en place. Il y aura un parking de 150 places pour les voitures et 25 places supplémentaires seront dédiées aux employés du site. Des abris vélos seront également réalisés.

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

## **2.2. Évaluation globale**

---

Le projet permet l'arrivée de deux nouveaux prestataires de service. Il s'inscrit dans un contexte de sous offre au niveau des bassins de consommations établis par le SRDC et il est localisé dans un nodule commercial. La croissance démographique passée et future est importante à Tubize et la zone de chalandise représente plus de 41.000 habitants. Par ailleurs, le projet permet de réhabiliter une friche industrielle et évite la consommation de terres vierges bien que l'Observatoire s'interroge sur le choix de la fonction commerciale dans le cadre de la reconversion. L'Observatoire du commerce aussi que l'emploi projeté par Mr Bricolage n'est pas optimal (10 emplois pour 1.993 m<sup>2</sup> de SCN dont 4 exercés à un régime de temps partiel faible – 19 heures par semaine). L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre souligne que l'offre alimentaire de Tubize est complète. La commune connaît un développement entre autres commercial important (outlet dans le quartier des Confluents, complexe côté Senne). Il s'agit à nouveau de développer un site commercial en dehors de l'hypercentre alors que celui-ci est en souffrance. Ce membre de l'Observatoire estime que le projet risque d'entraîner des fermetures de commerces indépendants de cet hypercentre ce qui aura des conséquences négatives pour celui-ci (perte d'attractivité, réduction du choix au détriment du consommateur). Il n'est pas favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (le critère politique sociale étant partiellement respecté). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre conclut, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, que le projet ne respecte manifestement pas le critère de protection du consommateur et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tubize.

Note de minorité :

Un membre émet un avis défavorable pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tubize.

### 3. RECOMMANDATIONS A L'ATTENTION DE LA COMMUNE DE TUBIZE

L'Observatoire du commerce a compris de l'audition que Tubize est en mutation et que des projets, entre autres commerciaux, y sont développés ou à l'étude. Il ressort de l'audition du Bourgmestre de la commune que des initiatives seront lancées en vue d'assurer des relations entre le commerce du centre-ville et les autres sites commerciaux comme la mise en place d'une structure spécifiquement dédiée à cela ou le plan Horizon Proximité. L'Observatoire du commerce recommande effectivement à la commune de mettre en place les leviers pour s'assurer de cette complémentarité centre-périphérie comme la volonté du Gouvernement wallon de renforcer et financer les organes de gestion du centre-ville.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce