

AVIS n° 49

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Court-Saint-Etienne et Ottignies-Louvain-La-Neuve (2^e demande) (recours)

Avis adopté le 3/04/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* BW Promo
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 42 § 4 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 11/03/2024
- *Date d'examen du projet :* 27/03/2024
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 3/04/2024

Projet :

- *Localisation :* Avenue des Métallurgistes, 3 1490 Court-Saint-Etienne (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SDC (Ottignies-Louvain-la-Neuve) :* Zone d'habitat à caractère urbain et zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Wavre
Bassin : Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Mousty pour la partie reprise sur Ottignies-Louvain-la-Neuve (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Création de 26 appartements et d'un nouvel ensemble commercial composé comme suit :

- un Aldi (1.466 m²),
- une boulangerie type Boulangerie Louise (79 m²),
- une cellule type Ekivrac (alimentation biologique, 115 m²),
- une cellule type Night & Day (94 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.49.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/ASL/CRIC/2024-0007/COE023/2023-0090/ALDI (BW PROMO) à Court-Saint-Etienne

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.

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 ET CONTEXTE DU RECOURS

Le projet présente les antécédents administratifs non exhaustifs suivants :

- Une première demande a été introduite pour la construction d'un complexe comprenant 106 appartements et un ensemble commercial de 1.923 m².
- 13 août 2021 : l'Observatoire émet un avis favorable concernant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Court-Saint-Etienne/Ottignies-LLN (OC.21.122.AV¹).
- Introduction d'une seconde demande. Le volet commercial a légèrement été modifié.
- 17 octobre 2023 : l'Observatoire réitère son avis favorable (OC.23.97.AV).
- 8 février 2024 : le Fonctionnaire délégué, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire des implantations commerciales refusent le permis intégré.
- 7 mars 2024 : le demandeur a introduit un recours contre cette décision. La Commission de recours des implantations commerciales a saisi l'Observatoire du commerce afin qu'il remette un avis dans le cadre de ce recours.

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-oxy877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

D'un point de vue commercial, le projet est semblable à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer son avis favorable du 17 octobre 2023. Il constate par ailleurs que la décision attaquée ne remet pas en cause le volet commercial de la demande ce qui le conforte dans son appréciation du projet. Il réitère donc *in extenso* la motivation qui est développée dans son avis OC.23.97.AV et rend un avis **favorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Bernadette Mérenne,
Vice-présidente de l'Observatoire du commerce