

## AVIS n° 97

---

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Court-Saint-Etienne/Ottignies-LLN (deuxième demande)

Avis adopté le 17/10/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* BW Promo
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué

### Avis :

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

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

Implantation d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 1.513 m<sup>2</sup>. Le pôle commercial accueillera les enseignes : Aldi, Renmans, Ekivrac (épicerie Bio) et Poils et Plumes. Ce projet commercial s'intégrerait à la construction d'un complexe d'immeubles à appartements comprenant 26 logements.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.97.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/COE023/2023-0090
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25023/PIC/2023.2/JLM/ps
- *Réf. SPW Environnement :* 10011925
- *Réf. Commune :* OLE/IH-BW PROMO SA

## 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. Une première demande a été introduite concernant la construction d'un complexe comprenant 106 appartements et un ensemble commercial de 1.923 m<sup>2</sup>. Le 13 août 2021, l'Observatoire émet un avis favorable sur ce projet (OC.21.122.AV<sup>1</sup>). A la suite des avis défavorables émis par les autorités communales des deux communes sur lesquelles il s'implante, le demandeur a amendé son projet et a introduit une seconde demande. Le présent avis s'inscrit dans ce cadre.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Comme indiqué ci-dessus, l'Observatoire a examiné un projet similaire en août 2021 sur lequel il avait remis un avis favorable. Le projet a été remanié. Le nombre de logements a été significativement revu à la baisse. D'un point de vue commercial, l'offre alimentaire a été réduite et l'enseigne spécialisée en articles pour animaux ne fait plus partie du mix proposé. L'Observatoire considère que l'analyse qu'il avait effectuée dans le cadre de la première demande est applicable, *mutatis mutandis*, à la seconde demande. Il réitère donc la motivation qui y est développée et rend un **avis favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Court-Saint-Etienne/Ottignies-LLN.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

<sup>1</sup> 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](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-oxY877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm)