AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.408
JH/cri
Réf. DGO6 : DIC/BRD014/PI/2018-0161
Réf. DGO4: F0610/25014/PIC/2018.2/EF/ps
Réf. DGO3 : D3400/25014/RGPED/2018/5/XS/jd-PU

Le 19 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Braine-l'Alleud

Projet d'extension d'un commerce et de régularisation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

La présente demande de permis d'implantation commerciale s'inscrit dans le cadre d'une demande de permis intégré, comprenant outre le volet commercial, un volet urbanisme et environnement.

Le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial composé de :

- ✓ 1 grande surface alimentaire (équipement courant – 1174 m²) ;
- ✓ 7 cellules soumises au décret « implantations commerciales » d'une taille variant de 60 à 155 m² destinées à accueillir de l'équipement de la personne, du mobilier, des accessoires, de la décoration et une parapharmacie ;
- ✓ 1 cellule à destination de services de soins à la personne ;
- ✓ 1 horeca.

A côté de ce volet commercial, le projet prévoit :

- ✓ La construction de 93 appartements ;
- ✓ La construction d'un parking souterrain de 2 niveaux d'un total de 247 places pour voitures ;
- ✓ De nombreux aménagements paysagers tels que :
  - Une traversée verte piétonne entre les blocs d'immeubles, ouvrant le projet sur la place de la Cure et permettant de relier la rue du Serment et la rue Ste Anne ;
  - Des emplacements vélos (22 places extérieures, 58 places intérieures et 120 places privées)
  - Des terrasses-jardins en toiture pour les appartements (= toiture verte du supermarché)
  - La plantation de nombreux arbres, arbustes et pare-terres.

Le projet est situé au cœur de Braine-L'Alleud, dans le centre historique et élargi. Le projet s'implante sur le site de l'ancien lycée de Braine-l'Alleud, à mi-parcours entre la gare et l'ancien hôtel de ville (récemment déplacé vers le parc de l'Alliance), au croisement des rues Jules Hans, rue du Serment et rue Sainte Anne.

Le montant de l'investissement global s'élève à 30 millions d'euros.

Localisation : Rue Jules Hans 2 à Braine-l'Alleud

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC :

Le projet entre dans les 3 catégories d'achats. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo en situation de forte sous offre pour les achats courants, de suroffre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de Braine-l'Alleud – centre répertorié comme un centre secondaire d'agglomération.

Demandeur : Buildingnest sa

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	30 août 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	28 septembre 2018
Autorités compétentes :	Collège communal de Braine-l'Alleud

****

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 30 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur ont été invités pour présenter le projet ; que la commune de Braine-l'Alleud a été invitée pour présenter le contexte dans lequel le projet s'implante mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 1.879 m² ; qu'il se situe dans l'hypercentre de Braine-l'Alleud ; que le volet commercial du projet fait partie d'un projet de plus grande ampleur visant à construire 93 appartements, un parking souterrain, une cellule à destination de services de soins à la personne et une cellule horeca ; que ce vaste projet vise à requalifier un espace du centre-ville ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Braine-l'Alleud ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo qui est en situation de forte sous offre pour les achats courants, de suroffre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial de Braine-l'Alleud – Centre répertorié comme un centre secondaire d'agglomération ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de créer un ensemble commercial tel que prévu par le projet. L'audition du demandeur a permis de comprendre que le volet commercial du projet s'inscrivait dans une démarche plus vaste de requalification d'un espace stratégique du cœur de Braine-l'Alleud. D'une manière générale, force est de constater que l'ensemble du dossier a été bien étudié et ce, en concertation avec les autorités communales.

L'Observatoire du commerce apprécie que l'offre commerciale du projet tende vers des commerces de proximité et/ou visant un certain niveau de standing.

Localisé au centre de Braine-l'Alleud, les questions liées aux cheminements piétons, à l'accessibilité automobile, à celle des livraisons mais également au parking ont été pensées et planifiées de telle sorte que le projet s'intègre adéquatement dans son quartier.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet consiste à créer un ensemble commercial au rez-de-chaussée d'un projet résidentiel de 93 appartements. Il s'insère en hypercentre de Braine-l'Alleud et proposera une surface commerciale alimentaire de moyenne surface (1.174 m² net) et 7 autres cellules commerciales de petites dimensions (de 60 à 135 m² net).
L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que la surface alimentaire s'orienterait vers de l'alimentation biologique et/ou du qualitatif qui n'est pas encore présent dans le centre-ville. Quant aux autres surfaces, le projet prévoit d'y implanter de petits commerces de proximité qui n'existent plus au centre de Braine-l'Alleud. En effet, au sein de l'artère commerçante avenue Léon Jourez, les cellules commerciales sont davantage dédiées aux services.
Manifestement, le projet a été pensé et réfléchi de telle sorte à proposer une offre commerciale complémentaire à ce qui existe déjà dans le centre de Braine-l'Alleud.

Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise l'accès à de nouveaux prestataires qui aideront à développer une offre commerciale plus variée à Braine-l'Alleud.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet entre dans les 3 catégories d'achats. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo en situation de forte sous offre pour les achats courants, de suroffre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds.
Passé ce constat, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que la suroffre en achats semi-courants légers au sein du bassin de consommation de Waterloo était essentiellement due à l'offre commerciale de la ville de Waterloo. Ainsi, en se focalisant sur Braine-l'Alleud, force est de constater que la ville ne présente pas une suroffre en achats semi-courants légers. Au contraire, il existe manifestement un manque dans ce secteur au sein du nodule commercial « Braine-l'Alleud – Centre ».

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.
Pour rappel, le volet commercial du projet n'est qu'une petite partie d'un projet plus global essentiellement résidentiel puisqu'il proposera à la vente 93 appartements (1 – 2 – 3 chambres). Le projet est donc compatible avec la zone d'habitat puisqu'il propose principalement des logements et un peu de commerce.

En termes de mixité fonctionnelle, le projet proposera donc des logements, des commerces, des services et de l'horeca ; le tout au sein de l'hypercentre de Braine-l'Alleud.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet permettra de tendre vers un équilibre harmonieux entre la fonction commerciale et les autres fonctions intrinsèques au bon fonctionnement de la ville.

Ce sous-critère est donc rencontré.

- *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Au-delà de l'implantation commerciale projetée et de la construction de plusieurs immeubles à appartements, le projet vise la requalification d'un espace stratégique du cœur de Braine-l'Alleud dans le but d'initier une dynamique positive de revitalisation urbaine.

L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que Braine-l'Alleud souffre de la proximité de Waterloo, ville proposant une offre commerciale complète, variée et de standing. Face à ce constat et celui d'une offre commerciale de proximité insuffisante dans l'hypercentre, l'Observatoire du commerce estime que le projet répond en partie aux manques identifiés à Braine-l'Alleud et permettra de retenir les chalands en ville.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce relève que le projet est cohérent avec les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial puisque s'implantant dans un nodule commercial répertorié comme un centre secondaire d'agglomération.
Le projet rencontre par ailleurs également les orientations communales dans la mesure il se localise dans une zone dite « secteurs à projet » au schéma de développement communal. Cette zone se définit comme suit : *« Les secteurs à projets constituent des espaces de nouvelles urbanisations au sein du territoire urbain. Ils se localisent essentiellement dans le centre-ville (centre historique et centre élargi) et ponctuellement le long des axes urbains sur du foncier libre. Ils correspondent en grande partie aux pôles urbains existants ou en projet sur le territoire communal. Ces pôles sont parfois localement monofonctionnels, ce qui induit une organisation spécifique dans ces secteurs. Dans le centre-ville (historique et élargi), un certain nombre de secteurs à projet ont été identifiés à titre d'exemple ».*
L'audition des représentants du demandeur a encore permis d'apprendre que le projet était cohérent avec « la charrette urbanistique », outil politique de planification urbanistique communale.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Braine-l'Alleud. Ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, les chiffres avancés sont une estimation dans la mesure où les enseignes ne sont pas encore connues. Toutefois, le projet permettra l'embauche de 35 personnes à temps plein et 22 à temps partiel pour un total de 57 personnes.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'implante en plein centre urbain. Il a vocation de servir à la fois les nouveaux résidents des appartements mais également les habitants de Braine-L'Alleud. Le projet est accessible à pied, à vélo, en train et en bus.

Au vu de la localisation du projet, l'Observatoire du commerce considère qu'il fait la part belle aux moyens de déplacement les plus doux (pied, vélo mais également train et bus). Il se situe en effet en centre urbain composé de fonctions d'habitat et de services. Les arrêts de bus sont tout proches sans compter la gare de Braine-l'Alleud située à 350 mètres à pied.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Pour les piétons, le projet est implanté en recul sur la parcelle de manière à créer un trottoir plus large rue Jules Hans, rue du Serment et rue Ste Anne. La majorité des rues avoisinantes sont pourvues d'un trottoir, même s'il est parfois étroit (ruelles anciennes). L'accessibilité piétonne est garantie. De plus, l'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre les différents cheminements piétons en périphérie du projet, en bordure du projet ainsi qu'au sein du projet. Ceux-ci ont été pensés de telle sorte à inviter le chaland à flâner sur le site.

Au niveau des vélos, le projet est pourvu de 58 emplacements pour vélos sécurisés situés dans le parking souterrain. A l'extérieur, le projet prévoit également au sein de la promenade verte 22 arceaux pour accrocher son vélo.

Pour ce qui est des transports en commun, le projet est situé à 350 m à pied de la gare de Braine-l'Alleud. Il n'existe pas d'arrêt de bus en face du projet. Toutefois, il existe de nombreuses possibilités à proximité immédiate du projet. L'arrêt le plus proche est situé Rue du Petit Jean (210 mètres – lignes 65 et 66 en lien avec Nivelles). Toutes les connexions de bus TEC sont également disponibles devant la gare.

Un parking de 100 places permet également un stationnement aisé pour les clients venant en voiture. Les habitats des futurs logements disposent de parkings privés (147 places).

Enfin, en ce qui concerne les livraisons des surfaces commerciales, elles ont lieu en dehors des heures d'ouverture de celles-ci et en dehors des heures de pointes. Les horaires seront définis dans le cadre du règlement d'ordre intérieur et de la copropriété. De plus, le cheminement des camions de livraisons jusqu'au site et au sein du site a été réfléchi de manière à occasionner le moins de nuisances possibles.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est très bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet de création d'un ensemble commercial à Braine-l'Alleud.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Braine-l'Alleud.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce