



AVIS

AT.26.167.AV

Construction d'un immeuble à appartements et d'unités commerciales impliquant l'extension d'un ensemble commercial existant à BRAINE-L'ALLEUD – Deuxième demande

Avis adopté le 15/10/2026

DONNEES INTRODUCTIVES**Demande :**

- *Type de demande :* Permis d’urbanisme
- *Demandeur :* RYXX SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d’envoi :* 28/09/2026
- *Date de réception du dossier :* 29/09/2026
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 13/10/2026

Projet :

- *Localisation :* Avenue de la Belle province, 47 Braine-L’Alleud
- *Situation au plan de secteur :* Zone d’habitat
- *Situation au SDT :* Centralité urbaine de pôle
- *Situation au SDC :* Centre élargi et axe urbain

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la construction d’un immeuble composé :

- d’un immeuble de 19 appartements (d’une, deux, trois ou quatre chambres) répartis sur cinq niveaux ;
- de deux unités commerciales pour une surface commerciale nette (SCN) totale de 1.854 m². L’une sera dédiée à une droguerie Kruidvat d’une SCN de 370 m² (348 m² de SCN en achats légers et 22 m² en achats alimentaires). La seconde sera occupée par un supermarché Lidl d’une SCN de 1.484 m² (déplacement du Lidl situé à quelques mètres et fonctionnant avec 916 m² de SCN) comprenant 164 m² en achats légers, 1.261 m² en achats alimentaires et 59 m² en achats lourds.

Le site comprenant 3 parcelles cadastrales est à l’heure actuelle occupé par deux bâtiments (hangars) anciennement dédiés à une activité de transport en autocar (Keolis) et une maison. Ces immeubles seront démolis.

Le projet implique l’extension du retail park voisin Bel’Province car un accès piéton sera créé entre les 2 sites.

Avis

Préambule

Le Pôle rappelle qu’il a émis un avis **favorable** sur une demande de permis similaire le 30/01/2026 (Réf. : AT.26.23.AV). Il constate que cette demande n’a pas abouti et qu’il est interrogé dans le cadre d’une seconde demande de permis d’urbanisme. Il relève que le volet commercial sollicité est quasi identique à celui de la première demande (diminution de quelques mètres carrés pour le supermarché) ce qui n’est pas de nature à changer son précédent avis. Il décide de le réitérer (voir ci-dessous) avec une précision concernant les emplacements de stationnement équipés de bornes de recharges pour véhicules électriques reprises en achats lourds.

Avis sur les objectifs du projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

Le Pôle constate que le projet se situe en zone d’habitat au plan de secteur. Il estime à cet égard que la demande est admissible. Effectivement, il souligne que le projet est mixte puisque, outre les unités commerciales, il comprend des logements de taille diversifiée. De plus, la demande s’insère dans un contexte urbanistique marqué par la présence de commerces (extension de l’ensemble commercial Bel’Province) ainsi que d’habitations.

Le Pôle relève que le projet est localisé en centralité urbaine de pôle au Schéma de Développement du Territoire (SDT). Il estime que celui-ci est acceptable au vu des mesures guidant l’urbanisation applicables aux commerces : le projet est axé essentiellement sur les achats alimentaires et légers et il y a de nombreuses activités commerciales à proximité.

Le Pôle rappelle que l’article D.I.1 § 1er du Code du Développement territorial énonce que « *l’objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d’assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l’optimisation spatiale. L’optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l’urbanisation. Elle comprend la lutte contre l’étalement urbain. Le développement durable et attractif du territoire rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale* ».

Le Pôle souligne que le projet permet de recycler un bien dans un contexte densément peuplé ce qui est appréciable. Concernant la reconversion du Lidl qui sera quitté, il recommande d’opérer une réflexion d’ensemble et non cloisonnée (ex. intégration de l’ancienne gendarmerie) pour le redéveloppement de la zone.

Enfin, le Pôle attire l’attention sur les éléments suivants :

- la disproportion entre les régimes d’emplois exercés chez Kruidvat (un seul temps plein pour 5 emplois à temps partiel avec un régime horaire faible – 20 heures par semaine) ;
- les cellules vides à proximité du projet (2 dans l’ensemble commercial Bel’Province et vacance future dans l’attente de la reconversion du site Lidl).

[Enfin, le Pôle s’étonne concernant l’assimilation des emplacements de parking équipés de bornes de recharge pour voiture électrique à des stations-service et leur catégorisation en achats lourds. Il lui semble que cette interprétation ne correspond pas à la réalité d’une activité de commerce de détail, à la notion d’établissement de commerce de détail reprise à l’article D.IV.4/1, §1^{er} du CoDT ou encore au concept d’achats lourds tel qu’il figure dans le SDT (cf. glossaire, p. 238)]¹.



Yves HANIN
Président

¹ Ajout intégré le 15/10/2026.