

AVIS n° 159

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud

Avis adopté le 20 octobre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	La construction d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 2359 m ² . Le projet prévoit aussi la réalisation de logements et de bureaux.
<u>Localisation :</u>	Avenue Victor Hugo, 7, Braine-l'Alleud
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Waterloo pour les trois courants d'achats. Les achats courants sont en situation de sous-offre, les achats semi-courants légers sont en situation de suroffre et les achats semi-courants lourds en situation de sous-offre. Selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	MELANISON Concept SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	4/10/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.159.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/BRDO14/2021-0078
<u>Réf. SPW territoire :</u>	Fo610/25014/PIC/2021.1/AV/ps

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 4 octobre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 13 octobre 2021 afin d'examiner le projet ; que l'auteur de projet, ainsi que les architectes et un représentant de l'autorité communale ont participé à une audition organisée le même jour ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet ne se situe pas dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Waterloo pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation de sous-offre, les achats semi-courants légers sont en situation de suroffre et les achats semi-courants lourds en situation de sous-offre également ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ; qu'il est également situé en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural en sous-zone de « Quartier urbain » au schéma de développement communal ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise la construction de logements, de commerces, et de bureaux en extension du bâtiment abritant Basic-Fit et les bureaux de « *Cheminées de Waterloo* ». Il s'agit plus précisément de la construction de 16 appartements, de 4 cellules commerciales et du maintien de Basic Fit et des bureaux de « *Cheminées de Waterloo* ». Les 4 cellules commerciales seront affectées à de l'alimentation bio, des articles de ménage et décoration, du mobilier et une jardinerie. Les enseignes ne sont actuellement pas définies. La répartition des courants d'achat est la suivante : 499 m² pour les achats courants, 499 m² pour les achats semi-courants légers et 1.361 m² pour les achats semi-courants lourds. Bien que localisé en dehors du centre, le projet s'implante dans un contexte urbanistique caractérisé par une grande mixité de fonction, ce qui est favorable à la mobilité alternative à la voiture. Par ailleurs, le projet est limitrophe de la commune de Waterloo et il est attenant au nodule Mont-Saint-Jean classé comme nodule de soutien d'agglomération selon Logic, à tel point que l'Observatoire du commerce s'interroge sur le fait de savoir si, structurellement, le projet ne devrait pas faire partie de ce nodule.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Actuellement, le mix commercial de la commune de Braine-l'Alleud est assez équilibré. Selon l'auteur de projet, le projet ne modifiera que très légèrement la mixité. Il précise que la part d'achat courant et semi-courant léger reste identique et la part de semi-courant lourd augmente de 1% à l'échelle communale.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le schéma régional de développement commercial place la commune de Braine-l'Alleud dans les bassins de consommation de Waterloo pour les trois courants d'achat. Pour les achats alimentaires, le bassin est en situation de forte sous-offre, pour les achats semi-courants légers, le bassin est en situation de suroffre et pour les achats semi-courants lourds, le bassin est en situation de sous-offre. Le projet améliorera la situation des bassins de consommation en ce qui concerne les achats alimentaires et les achats semi-courants lourds. En ce qui concerne les achats semi-courants légers qui sont en état de suroffre, l'auteur de projet rappelle que le projet ne prévoit pas de produits relatifs à l'équipement de la personne, lesquels trouveraient davantage leur place en centre-ville, mais plutôt de l'équipement de la maison.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le contexte urbanistique est composé de commerces (AD Delhaize, concessionnaires automobiles, Mister Foot, Eggo, Mondial Textiles, zone commerciale de Mont-Saint-Jean) et de services, mais aussi de logements. Ce contexte est donc caractérisé par une mixité fonctionnelle. Le projet complète les activités existantes tout en respectant l'équilibre des différentes fonctions en apportant lui-même une grande diversité de fonctions.

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

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Il est également localisé dans une zone de "Quartier urbain" au schéma de développement communal, laquelle n'est pas destinée à être densifiée à l'exception du remplissage des dents creuses selon ce document. Celui-ci souhaite également un renouvellement de la qualité des ensembles bâtis. L'Observatoire estime que le projet s'inscrit dans cette dynamique par la démolition d'un bâtiment vétuste et par la construction d'un complexe moderne dédié à des fonctions multiples.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le projet vise l'emploi de 18 personnes à temps plein et de 16 à temps partiel. Il s'agit donc d'employer 34 personnes pour un total de 27 équivalents temps plein.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que : *"Le demandeur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet"*.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe dans un environnement caractérisé par une mixité de fonctions, dont l'habitat et les services, ce qui est favorable à la mobilité alternative à la voiture. En outre, il existe une piste cyclable et des trottoirs de part et d'autre de la chaussée. Selon Logic, il y a 2 arrêts à proximité desservis par 3 lignes de bus.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est facilement accessible en voiture et le site offre 94 emplacements de parking.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** sur la demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce