



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.75.AV

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail et de la répartition des surfaces de vente de cellules situées dans un ensemble commercial autorisé à BRAINE-L'ALLEUD

Avis adopté le 19/08/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Buildingnest S.A.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Collège commune de Braine-l'Alleud

Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 24/07/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Critères établis par l'art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 13/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue Jules Hans, 2 Braine-l'Alleud
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Secteur à projet et zone de centre élargi
- *Situation SRDC/Logic*
 - Agglomération : Waterloo
 - Nodule : Braine l'Alleud-Centre (centre secondaire d'agglomération)
 - Bassin : Waterloo pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants légers (suroffre).

Brève description du projet et de son contexte :

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules autorisées par un permis intégré délivré par le Collège communal de Braine l'Alleud le 27 mars 2020. Il s'agit :

- d'adapter la SCN du commerce alimentaire aux standards d'Aldi (1.070 m² de SCN) ;
- de supprimer un magasin de décoration dont la superficie a été englobée dans le magasin Aldi ;
- d'implanter un magasin de jouets Tiny Big Story (à la place d'une surface pressentie pour de l'équipement léger à savoir un magasin de vêtements) sur une SCN équivalente (123 m² au lieu de 124 m²).

Les commerces se situent dans un ensemble immobilier mixte qui est en cours de construction.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a été saisi d'une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée le 24 juillet 2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1^{er} août 2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

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

Le projet vise à modifier le mix commercial autorisé dans le cadre de la restructuration d'un site aboutissant à la création d'un ensemble immobilier multifonctionnel (logements, services, HoReCa, commerces) autorisé en 2020 et qui est en cours de construction. Le Pôle constate que l'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable sur ce projet le 19 septembre 2018 (Réf. : OC/18/AV.408¹).

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le délai de mise en œuvre du complexe immobilier a entraîné la relocalisation de certaines enseignes initialement prévues. Le Pôle Aménagement du territoire considère que le projet de modification qui lui est présenté n'est pas de grande ampleur et qu'il n'aura pas d'impact commercial significatif. Il estime de plus que l'implantation d'un nouveau magasin Aldi permettra de répondre aux besoins primaires journaliers de la population de Braine-l'Alleud laquelle est en augmentation compte tenu des promotions immobilières qui s'y sont développées. L'audition permet également de comprendre que l'offre alimentaire biologique prévue dans le cadre du précédent projet est disponible à Braine-l'Alleud.

En conclusion, le Pôle Aménagement du territoire estime que l'argumentation qui est développée dans l'avis de l'Observatoire du commerce du 19 septembre 2018 (OC/18/AV.408) reste valable, *mutatis mutandis*, au projet qui lui a été présenté. Il s'interroge toutefois concernant l'offre en stationnement pour les vélos spécifiquement dédiés aux commerces. Celle-ci doit être disponible, de surcroît dans un projet urbain.



Samuël SAELENS
Président

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site Internet du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-xkPvVJDI5HC7COPkcgJfZBYOgu13e8PPkXTI-3Hojmo&form_id=AvisForm