

AVIS n° 99

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud (recours)

Avis adopté le 02/09/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'un bâtiment abritant une PME (fabricant de matériel électronique) et construction d'un ensemble commercial d'un SCN de 2.359 m ² . Viendront s'y implanter un magasin Aldi (nouvelle implantation) ainsi qu'un magasin Action (déplacement du magasin actuellement localisé Avenue du commerce 7).
<u>Localisation :</u>	Avenue du commerce, 18 1420 Braine l'Alleud (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SCDC :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SOL :</u>	Extension du zoning artisanal et de services à Mont-Saint-Pont
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Waterloo, selon Logic, nodule de Braine-l'Alleud – Parc artisanal (nodule de soutien d'agglomération). Des achats courants (situation de forte sous offre dans le bassin de consommation de Waterloo), semi-courants légers (situation de suroffre dans le bassin de consommation de Waterloo) et semi-courants lourds (situation de sous offre dans le bassin de consommation de Waterloo) sont envisagés
<u>Demandeur :</u>	Databuild Retail S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/08/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	12/09/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.99.AV SH/cr
<u>CRIC :</u>	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2019-0021/BRD014/DATABUILD - Braine-l'Alleud /demande d'avis

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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 juillet 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 août 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Braine-l'Alleud a eu lieu le 22 mai 2019, lors de l'instruction de la demande en première instance ; que le projet est en tout point identique et que le dossier ne comprend pas d'éléments significatifs nouveaux ; que, dans ce contexte, l'Observatoire estime être suffisamment éclairé ; qu'aucune audition n'a donc été organisée dans le cadre du recours ;

Considérant que la demande vise à démolir un bâtiment abritant une PME (fabricant de matériel électronique) et à construire un ensemble commercial d'une SCN de 2.359 m² ; que s'y implanteront un magasin Aldi (nouvelle implantation) ainsi qu'un magasin Action (déplacement du magasin actuellement localisé Avenue du Commerce 7) ;

Considérant que Braine-l'Alleud est reprise dans l'agglomération de Waterloo au SRDC lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Dynamique globale très élevée marquée par de très faibles taux de vacance	Développement peu structuré en ruban de l'offre commerciale le long de la nationale 5
Potentiel local très élevé ^[1]	Faible dynamique dans le nodule secondaire de Braine-l'Alleud contrastant avec le centre principal de Waterloo
Offre commerciale se distinguant de la concurrence par des niveaux de standing plus élevé	
Exploitation de sa position frontalière avec inversion des flux (attractivité sur la Flandre et Bruxelles)	

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Waterloo :

- « Éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération ;
- Privilégier le renforcement de Mont Saint-Jean plutôt que le développement de la Vallée du Hain (qui devrait reprendre au fil du temps son rôle de parc d'activités plutôt que commercial) ;
- Favoriser le développement d'un nodule spécialisé dans l'équipement lourd (création d'un nouveau nodule ou reclassement de la Vallée du Hain depuis le type « soutien d'agglomération » vers le type « spécialisé dans le lourd ») ;

Considérant que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule de Braine-l'Alleud – Parc Artisanal qui est repris en tant que nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) ⑨ Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limitier le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que le projet prévoit des achats :

- courants pour 1.488 m² de SCN (bassin de consommation de Waterloo, situation de forte sous offre) ;
- semi-courants légers pour une SCN de 825 m² (bassin de consommation de Waterloo, situation de suroffre) ;
- semi-courants-lourds pour 46 m² (bassin de consommation de Waterloo, situation de sous offre)

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au schéma de développement communal de Braine-l'Alleud ; qu'il est également localisé dans un schéma d'orientation local (ancien schéma directeur) lequel visait à mettre en œuvre une zone d'extension de zone artisanale ou de petites et moyennes entreprises (actuelle ZAEM) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

La demande vise à déplacer un magasin Action sur une courte distance et à implanter un supermarché alimentaire Aldi. Dans ce cadre, un bâtiment abritant une PME sera démoli au profit d'un nouvel ensemble commercial.

Le projet a fait l'objet d'un refus de permis intégré émanant du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire des implantations commerciales. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de cette décision. Lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable (OC.19.56.AV), lequel est reproduit en annexe.

Le projet faisant l'objet du recours est en tout point identique à celui qu'il a examiné en première instance. L'Observatoire a pris connaissance de la décision de refus ainsi que des arguments évoqués dans le recours. Selon l'Observatoire du commerce, il n'y a pas d'éléments objectifs de nature à modifier sa position initiale. Par conséquent, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis divergent de celui précédemment émis.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère son avis **favorable** (qui est reproduit en annexe) en ce qui concerne le projet de construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : avis du 28 mai 2019 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud (OC.19.56.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise à déplacer un magasin Action sur une courte distance et à implanter un supermarché alimentaire Aldi. Il ressort de l'audition que le magasin Action, tel qu'il est situé actuellement, génère de gros embarras en termes d'accessibilité et de mobilité. Il est urgent de déplacer ce magasin afin de résoudre les problèmes de mobilité. Parallèlement à cela, l'Observatoire estime que les indicateurs socio-démographiques (croissance démographique, niveau de revenu élevé, taux de chômage inférieur à la moyenne) sont favorables et témoignent du fait qu'une offre alimentaire supplémentaire peut être absorbée même si l'appareil commercial est déjà bien développé dans ce courant d'achat à Braine-l'Alleud.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne 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

L'offre proposée par Action reste la même, la SCN étant sensiblement similaire entre le magasin existant et celui qui est projeté. Pour ce qui a trait à l'implantation du magasin Aldi, l'Observatoire du commerce constate que l'appareil commercial de Braine-l'Alleud est bien développé en ce qui concerne l'offre alimentaire, la majorité des grandes enseignes y étant présentes. Les informations figurant dans le dossier montrent que la mixité sera légèrement modifiée en faveur des achats courants mais de manière équilibrée.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

Au niveau du bassin de consommation de Waterloo, le SRDC indique une situation de sous offre que l'implantation d'un magasin Aldi pourrait tenter de combler. A l'échelle communale, l'Observatoire constate que l'offre alimentaire est déjà bien présente à Braine-l'Alleud. Il remarque que les indicateurs socio-économiques sont favorables pour absorber une augmentation en matière d'achats courants. La zone de chalandise a connu un accroissement démographique de 5,6 % (similaire à ce que l'on observe pour la région) et présente un niveau de revenu élevé ainsi qu'un taux de chômage plus bas que la moyenne wallonne. Au vu de ces données, il n'y a pas lieu de craindre que le projet engendre une suroffre alimentaire de nature à induire une rupture d'approvisionnement de proximité.

Le magasin Action se déplace sur une très courte distance avec une surface commerciale quasi similaire. Ce déplacement sera sans impact en termes d'approvisionnement de proximité puisque l'offre est déjà existante.

Ainsi, l'Observatoire du commerce estime 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 projet s'insère dans une zone dédiée aux activités économiques et à la place de bâtiments qui étaient préalablement occupés par une PME (fabricant de matériel électronique). Le projet entame une partie du parc économique qui comprend encore des petites et moyennes entreprises (cf. repérage projet figurant dans le dossier de demande). L'Observatoire regrette que la fonction commerciale ait progressivement phagocyté les espaces dévolus aux activités économiques artisanales ou aux petites et moyennes entreprises de la zone. L'Observatoire comprend les propos du représentant de la commune émis lors de l'audition soulignant qu'il y a d'autres espaces sur la commune pour accueillir les entreprises. Par ailleurs, le déplacement du magasin Action à brève échéance constitue un enjeu important au vu des problèmes de mobilité que ce magasin engendre. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

Le représentant de la commune explique lors de l'audition que les autorités communales sont favorables au projet. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le demandeur indique dans sa demande que le déplacement du magasin Action permet le maintien des emplois exercés sur le site actuel (5 temps plein et 5 temps partiel). Parallèlement à cela, le supermarché Aldi emploiera 6 temps plein et 7 temps partiels. L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de conserver des emplois et d'en créer de nouveaux. Il estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Pour ce sous-critère, le dossier reprend des formulations types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Il n'y a donc pas d'informations disponibles permettant d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe avenue du Commerce laquelle est très proche de la chaussée d'Alseberg. Cette dernière constitue l'axe de pénétration principal de la commune de Braine-l'Alleud et qui permet d'atteindre son centre. Le projet est également non loin de la chaussée de Tubize, laquelle relie Waterloo à la E19.

Il ressort du dossier administratif que le site est accessible en bus (plusieurs lignes), en vélo ou à pied. Néanmoins, la configuration des lieux (localisation, fonctions en présence) favorise peu les modes de transports alternatifs à la voiture. D'ailleurs, l'une des raisons du déménagement du magasin Action

provient du fait que les chalands s'y rendent en voiture et qu'ils ne disposent pas d'un parking suffisant. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort de l'audition que le déplacement du magasin Action est nécessaire. Le parking pour cette cellule est sous dimensionné et engendre des difficultés en termes de mobilité (remontée de files jusqu'à la chaussée d'Alseberg), d'accessibilité (entrée du parking, absence de quai de déchargement) et de sécurité (parking sauvage, tensions entre clients fréquentant le site, conflit entre les usagers de la route et/ou riverains). Le projet permet de résoudre cette problématique sans charge spécifique puisque l'accès au nouveau site est plus aisé (tourne à droite plutôt que tourne à gauche) et que l'ensemble commercial disposera d'un parking spécifique de 150 places, ce qui semble suffisant. En conclusion, l'Observatoire estime que l'ensemble commercial sera accessible sans charge spécifique pour la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte ceux-ci ou qu'il a un impact commercial neutre. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation de l'ensemble commercial sollicité. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un ensemble commercial SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce