

## AVIS n° 17

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Braine-l'Alleud

Avis adopté le 31/01/2024

**DONNÉES INTRODUCTIVES**

**Demande :**

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Retail Estates
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

**Avis :**

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 5/01/2024
  - *Date d'examen du projet :* 24/01/2024
  - *Audition :* 24/01/2024
  - *Date d'approbation :* 31/01/2024
- Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée

**Projet :**

- *Localisation :* Avenue de la Belle Province, 21-39 1420 Braine-l'Alleud (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Axe Urbain & Secteur Commercial Entrée Nord
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Waterloo  
Bassin : Waterloo pour les achats semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (sous offre)  
Nodule : Braine-l'Alleud – Belle Province (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger)

**Brève description du projet et de son contexte :**

Implantation d'un magasin Terre en lieu et place de l'enseigne Voltis dans l'ensemble commercial « Belle Province », qui est composé de Tom&Co, Ava, C&A, King Jouet (Maxi Toys), Mano Shoes & Bags, Juntoo, Casa et une cellule vacante qui fut exploitée par Mega World (ex-Blokker) et, plus récemment, par Voltis (dont le remplacement est demandé).

**Références administratives :**

- *Nos références :* OC.24.17.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BRD014/2023-0143
- *Réf. Commune :* 23-07406

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

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

## 2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire avait remis un avis favorable le 20 janvier 2022 pour l'implantation de Voltis (OC.22.8.AV<sup>1</sup>) dont le remplacement est demandé.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Braine-l'Alleud sur la base de l'analyse suivante.

### 3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 3.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'installation d'une offre spécifique à savoir des produits de seconde main légers et lourds qui permettra d'assurer une variété de l'offre commerciale à Braine-l'Alleud. De plus, il permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service.

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

##### b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants légers (situation de suroffre selon le SRDC) et semi-courants lourds (situation de sous offre selon le SRDC).

<sup>1</sup> Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-Kkagqg22oIRnW7FA-a4Bkp6bJrjZdwcg1uoQgKa8RkE&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-Kkagqg22oIRnW7FA-a4Bkp6bJrjZdwcg1uoQgKa8RkE&form_id=AvisForm)

Il est localisé dans un nodule spécialisé en équipement léger (nodule Braine-l'Alleud – Belle Province). L'offre sollicitée représente 80 % d'achats légers ; elle est donc cohérente avec la classification du nodule.

Il ressort du dossier administratif que l'attraction du magasin sera d'ordre supra local vu, d'une part, le concept commercial et social particulier de l'enseigne et, d'autre part, l'attractivité du nodule Belle Province. Le dossier indique également que la zone primaire de chalandise (parcours voiture 0-10 minutes) représente près de 37.000 habitants et que la zone secondaire (parcours voiture 10-20 minutes) en représente 106.234. Par ailleurs, les revenus ainsi que la croissance démographique sont supérieurs aux moyennes wallonnes. Enfin, le concept du magasin est tout à fait spécifique et l'enseigne sera localisée en contiguïté avec le centre de Braine-l'Alleud.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

### **3.1.2. La protection de l'environnement urbain**

#### *a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante dans un complexe commercial répertorié comme tel au schéma de développement communal et dans une cellule inoccupée. La parcelle est couverte par un « permis de lotir » affectant les parcelles à des entités commerciales. La fonction commerciale étant en place et non modifiée par la demande, la concrétisation du projet ne saurait dès lors être de nature à compromettre l'équilibre des fonctions urbaines.

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

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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicables au bien. De plus, il est localisé dans une centralité urbaine de pôle au projet de schéma de développement du territoire tel qu'adopté le 30 mars 2023.

L'Observatoire du commerce souligne de plus que le projet n'envisage aucune extension des espaces à vocation commerciale puisqu'il s'agit d'occuper une cellule existante. Cette démarche participe au maintien de l'activité commerciale du site et évite l'artificialisation de terres vierges de construction ainsi que la dispersion du bâti.

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

### **3.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que, « au démarrage de l'antenne de Braine-l'Alleud, Terre a l'intention d'engager 3 temps pleins, auquel s'ajouterait un « Article 60 » également à temps plein. Au total, Terre fonctionnera à Braine-l'Alleud grâce à l'implication de 4 personnes. À terme, en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires de ce magasin, Terre pense fonctionner avec 8 personnes : 6 temps pleins et 2 « Articles 60 » ».

Au vu de cette création nette d'emploi qui, à terme, sera significative, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort de l'audition que Terre s'inscrit dans une démarche de réinsertion professionnelle et que l'enseigne collabore avec les CPAS à cette fin. Tous les emplois envisagés seront exercés à temps plein, ce qui constitue une priorité pour Terre.

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

**3.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Le projet est accolé au centre de Braine-l'Alleud et est localisé sur un axe structurant. Il est correctement desservi par les transports en commun. Logis répertorie deux arrêts de bus à proximité du projet lesquels sont desservis par 5 lignes et la gare est située à proximité immédiate (laquelle fait partie du futur réseau RER). Un cheminement pédestre est aménagé le long de l'avenue Belle Province ainsi que dans l'ensemble commercial (sous auvent), mais il n'y a pas d'aménagement cyclable.

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

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est envisagé dans une cellule vacante qui est située dans un ensemble commercial existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a 190 emplacements dédiés aux voitures ce qui est suffisant, l'ensemble ne comprenant pas de supermarché (commerce induisant beaucoup de flux). Il ressort de l'audition qu'il y a également des agrafes pour le parcage des vélos sur le site. L'Observatoire recommande la pose de telles agrafes spécifiquement dédiées au magasin Terre. Enfin le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'engendra pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et il conclut que ce sous-critère est respecté.

**3.2. Évaluation globale**

---

L'offre procurée par Terre est spécifique (articles de seconde main) et basée sur un concept économique et social particulier. Le magasin est accolé au centre de Braine-l'Alleud, dans un nodule commercial catégorisé comme spécialisé en équipement semi-courant léger. La demande est donc cohérente puisque 80 % de l'offre relève de ce courant d'achat. Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicable au bien. De plus, il n'y a pas d'artificialisation des terres ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale. Par ailleurs, la création d'emplois temps pleins à destination d'une population fragilisée sera privilégiée. Enfin, le site présente une accessibilité multimodale. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans ensemble commercial d'une SCN supérieure à

2.500 m<sup>2</sup> à Braine-l'Alleud. Il recommande la pose d'agrafes spécifiquement dédiées au parcage des vélos des clients du magasin Terre.



Bernadette Mérenne,  
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce