



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

## AVIS

AT.24.105.AV

Implantation d'une enseigne TEDI dans une cellule vacante située dans un ensemble commercial à MORLANWELZ

Avis adopté le 13/09/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* ASCENCIO S.A.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Référence légale :* Art. 39 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 :* 19/08/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 10/09/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue du Pont du Nil, 3 7140 Morlanwelz
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté
- *Situation au SOL :* Activité économique mixte
- *Situation SRDC/Logic*
  - Agglomération : La Louvière
  - Bassin : La Louvière pour les achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre).
  - Nodule : Morlanwelz – Centre (centre secondaire d'agglomération)

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

Implantation d'un magasin TEDI d'une surface commerciale nette (SCN) de 720 m<sup>2</sup> au sein d'une cellule commerciale vide située dans un ensemble commercial dont la SCN passera de 3.617 m<sup>2</sup> à 4.337 m<sup>2</sup> de SCN après le projet d'implantation. L'offre de TEDI est répartie en 72 m<sup>2</sup> d'équipement lourd et 648 m<sup>2</sup> d'équipement léger (équipement de la maison, de loisir et/ou professionnel, équipement de la personne).

## AVIS

### Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis d'implantation commerciale réceptionnée avant le 1/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 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 d'implantation commerciale dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 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.**

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

##### 1.1. La protection du consommateur

###### a) Favoriser la mixité commerciale

Le Pôle Aménagement du territoire souligne que le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services ce qui aura pour effet d'améliorer la mixité commerciale de l'ensemble commercial, du nodule et de la commune. Effectivement TEDI débute son implantation en Wallonie, l'enseigne y est encore peu représentée, et qu'il n'y a aucun discounter de ce type à Morlanwelz. Enfin, l'offre proposée sera complémentaire à celle procurée par Kruidvat et Zeeman.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans l'agglomération de La Louvière ainsi que dans le bassin de consommation de La Louvière pour les achats courants, lequel présente une situation de sous offre. Le Pôle Aménagement du territoire souligne que la cellule concernée est localisée dans un ensemble commercial situé dans le prolongement du tissu bâti du centre de Morlanwelz et dans un nodule commercial repris comme centre secondaire de l'agglomération de La Louvière. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise est étendue puisqu'elle représente un peu moins de 86.000 habitants (18.000 en zone primaire – 0-5 minutes – et 67.000 en zone secondaire – 5-10 minutes). Enfin, il ressort de l'audition que l'offre proposée répond au profil socio-économique des habitants de cette zone et pourra être absorbée.

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

##### 1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet est prévu dans un ensemble commercial existant et dans une cellule commerciale vacante depuis plus de deux ans. La demande n'induit dès lors pas de changement en termes de fonction et n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en présence.

Enfin, l'ensemble commercial est situé dans un milieu urbain multifonctionnel (logements, école, hall omnisport).

Le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines à Morlanwelz ou à une échelle plus large. 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 Pôle Aménagement du territoire constate que le projet est situé dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre par un schéma d'orientation local. Il ressort du dossier administratif que le projet est implanté dans la partie sud de ce schéma d'orientation local laquelle est dédiée aux activités économiques mixtes dont le commerce. Le projet est en outre inclus dans le nodule commercial de Morlanwelz – centre au schéma régional de développement commercial (centre secondaire d'agglomération).

Par ailleurs, le Pôle Aménagement du territoire relève que la demande permet de réaffecter une cellule vide, ce qui contribue à éviter les effets néfastes d'un vide locatif pour l'image et l'attractivité de l'ensemble commercial. Enfin, le projet n'induit pas d'artificialisation de nouvelles terres ni d'accroissement de la dispersion du bâti.

Enfin, le Pôle apprécie la vision de développement que la commune a présenté lors de l'audition tant en ce qui concerne les objectifs de développement territorial (en ce compris la mobilité) que commercial.

Le Pôle Aménagement du territoire, au vu de ces éléments, estime que ce sous-critère est respecté.

### **1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le Pôle souligne que le projet impliquera la création de plusieurs emplois supplémentaires, la cellule étant vacante. TEDi prévoit d'engager 6 personnes à temps plein et 3 personnes à temps partiel. Au vu de cette création nette d'emplois, le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le dossier comprend des phrases type qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas au Pôle Aménagement du territoire d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

### **1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Sur la base du dossier administratif, le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet se situe dans un environnement urbain peu dense. Il est accessible en voiture grâce à sa localisation en bordure du tissu bâti de Morlanwelz et des voiries qui l'entourent. Le dossier indique également que l'ensemble commercial est accessible en transports en commun ainsi qu'en modes doux puisque la rue Pont du Nil dispose de trottoirs et de passages pour piétons (dont un permettant d'accéder au site).

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le Pôle Aménagement du territoire souligne que le projet est prévu dans une cellule existante située dans un ensemble commercial bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (environ 195 places de parking pour véhicules motorisés). Enfin, le site est desservi par le bus.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

## **2. Évaluation globale**

---

Le Pôle Aménagement du territoire estime que la mixité commerciale sera favorisée par le projet, l'enseigne TEDI (ou un équivalent) n'étant pas représentée à Morlanwelz. Par ailleurs, le Pôle souligne que le projet est localisé dans une polarité commerciale, qu'il est adéquat avec les outils d'aménagement du territoire applicables au bien, qu'il n'induit ni artificialisation des terres ni dispersion du bâti, qu'il est proche du centre et dans un milieu urbanisé multifonctionnel présentant une accessibilité multimodale. Le Pôle Aménagement du territoire a apprécié, lors de l'audition, l'exposé de la vision de la commune concernant le développement de son territoire et de son appréhension constructive de la mobilité. Le Pôle est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, 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.



Jean JUNGLING  
Vice-Président