



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

# AVIS

AT.24.80.AV

## Implantation d'un nouvel ensemble commercial à AISEAU-PRESLES (plans modifiés)

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](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Prime Retail Agency
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

### 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 :* 5/08/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 13/08/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue du Campinaire, / 6250 Aiseau-Presles
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation SRDC/Logic*
  - Agglomération : /
  - Bassin : Charleroi pour les achats courants (suroffre) et semi-courants légers (sous offre)
  - Nodule : hors nodule

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

Implantation d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 2.276 m<sup>2</sup> comprenant :

- un supermarché Intermarché pour 1.825 m<sup>2</sup> de SCN (il s'agit d'une relocalisation avec extension) ;
- une pharmacie pour 202 m<sup>2</sup> de SCN (il s'agit d'une relocalisation) ;
- une droguerie Kruidvat pour une SCN de 250 m<sup>2</sup>.

Le projet comprend également une salle de sport et la création de 9 logements.

## AVIS

### Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré.

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<sup>er</sup> 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 défavorable sur le projet tel que présenté sur la base de l'analyse suivante.**

#### 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 projet implique le déplacement sur courte distance de 2 enseignes (pharmacie, Intermarché) sur les 3 qui sont prévues. De plus, il y a plusieurs Kruidvat dans l'agglomération carolorégienne dont un à Châtelineau. Il n'y a dès lors pas, selon le Pôle Aménagement du territoire, d'arrivée de nouveaux prestataires de services ni de plus-value significative en termes d'offre commerciale par rapport à la situation existante.

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

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

Le bassin de consommation de Charleroi présente une situation de suroffre en matière d'achats courants or le projet revient à accroître les mètres carrés commerciaux dans le secteur alimentaire. Le Pôle Aménagement du territoire souligne également que le projet est localisé en dehors d'un nodule commercial et qu'il revient à créer une petite polarité qui a pour effet d'étioler l'implantation des petits centres commerciaux entre Châtelet et Farciennes (le long de la N570, l'Intermarché actuel fonctionnant dans un petit ensemble commercial comprenant entre autres Hubo et Aldi) alors que les magasins transférés proposent une offre de proximité (médicament, alimentation).

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

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

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

Le projet implique l'éparpillement de la fonction commerciale, celle-ci étant délocalisée et plus écartée de Châtelet ou Farciennes que ne le sont les enseignes actuelles (Intermarché, pharmacie). Le Pôle estime en outre que les fonctions cohabitent sur le site sans avoir de connexion entre elles : la mixité fonctionnelle n'est pas suffisamment développée et aboutie. De Plus, il estime que la localisation de la salle de sport n'est pas bien localisée. Ceci démontre le manque de vision territoriale globale (cf. infra point b).

Le Pôle conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Comme indiqué ci-dessus, le projet revient à créer une petite polarité commerciale. Le Pôle Aménagement du territoire a le sentiment qu'il n'y a pas de stratégie de développement commercial guidant l'implantation de commerces sur la commune d'Aiseau-Presles et que celle-ci s'effectue au coup par coup. Il rappelle que la récente réforme du Code du Développement territorial incite les communes à se doter d'un schéma de développement communal et, à tout le moins d'un schéma de développement communal thématique devant comporter un volet commercial<sup>1</sup>. Le Pôle Aménagement du territoire considère de plus que les fonctions sont segmentées (commerces et leur vaste parking minéralisé, salle de sport, logements), voire mal localisée (salle de sport), et que le potentiel du terrain n'est pas suffisamment utilisé (ex. relief, gaspillage de foncier situé en centralité car dédié en grande partie aux parkings des commerces).

Le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet, au vu de son ampleur, est prématuré et doit s'inscrire dans une réflexion globale et stratégique.

Enfin, le Pôle remarque que le projet s'insère sur une ancienne friche et dans un périmètre de site à réaménager. Il adhère au principe de reconversion des friches mais il estime que celle-ci ne doit pas constituer le seul objectif. Le redéploiement de ce type de site doit comprendre des aménagements des abords qualitatifs (végétalisation, renforcement de la structure verte) qui ne sont pas suffisamment développés en l'espèce.

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

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

*a) La densité d'emploi*

Le Pôle constate, sur la base du dossier administratif et de l'audition, que 31 emplois à temps plein et 12 emplois à temps partiel seront exercés sur le site. Le supermarché générera 12 temps pleins et 2 temps partiels supplémentaires par rapport à la situation actuelle. Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

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

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

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

*a) La mobilité durable*

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet présente une accessibilité multimodale (véhicules motorisés, marche, transports en commun). Il considère que la majorité des chalands se rendra vers le site en voiture (achats alimentaires de la grande distribution, implantation dans les zones les moins

---

<sup>1</sup> Commentaire de l'article 22 du projet de décret modifiant le Code du Développement territorial et le décret portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, *Doc. Parlement wallon*, 1479, session 2023-2024, n°1, p. 38. Voir également <https://territoire.wallonie.be/fr/page/schema-de-developpement-communal-thematique>

densément peuplées de la commune – cf. p. 34 du volet commercial du dossier). Le Pôle Aménagement du territoire estime dès lors que ce sous-critère est partiellement respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet prend place le long de la N570 qui est un axe structurant permettant de rallier la Ngo à Châtelet. Il s'agit d'un axe de transit entre des axes de circulation majeurs. De plus, le parking prévoit 277 emplacements et 20 emplacements pour les vélos. Enfin, l'endroit est desservi par le bus.

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

## **2. Évaluation globale**

---

Le Pôle Aménagement du territoire considère que le projet est d'ampleur pour la commune d'Aiseau-Presles. Il estime qu'il convient d'établir une stratégie de développement territorial et commercial à Aiseau-Presles. Satisfaire à la demande est prématuré ; le type de développement proposé revient à éparpiller les petits ensembles commerciaux sans vision globale. Le projet est de surcroît localisé en dehors d'un nodule commercial. Le Pôle considère également que la reconversion proposée n'est pas suffisamment aboutie, les aménagements des abords qualitatifs ou végétaux étant peu présents. De plus, une grande partie du foncier (situé en centralité au schéma de développement du territoire) est dédié à du stationnement perméable ce qui constitue un gaspillage de la ressource. Enfin, le Pôle craint que les surfaces qui seront quittées ne trouvent pas de repreneur. Le Pôle Aménagement du territoire est défavorable 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 ne respecte pas les critères de protection du consommateur et protection de l'environnement urbain du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.



Samuël SAELENS  
Président