



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

## AVIS

AT.25.42.AV

Transformation de la porte nord de l'ensemble commercial Bellefleur impliquant une extension de surface commerciale nette et une modification de nature commerciale à CHARLEROI

Avis adopté le 31/03/2025

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'urbanisme
- Demandeur : ASCENSIO S.A.
- Autorité compétente : Fonctionnaire délégué

### Avis :

- Référence légale : D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- Date d'envoi : 7/03/2025
- Date de réception du dossier : 11/03/2025
- Délai : 30 jours
- Audition : 25/03/2025

### Projet :

- Localisation : Route de Philippeville, 5 6000 Charleroi
- Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte
- Situation au SDT : Centralité urbaine de pôle
- Situation au SOL : PCAD « Quartier du Moulin » de 1998, zone d'artisanat et de commerce ainsi que zone de cours et jardins

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

Le projet vise le réaménagement de la porte nord de l'ensemble commercial Bellefleur situé à Couillet. Il implique la démolition de 6 cellules totalisant une surface commerciale nette (SCN) de 1.526 m<sup>2</sup> et prévoit la construction de 6 nouvelles cellules (pour une SCN totale de 2.471 m<sup>2</sup>) :

- Type Hans Anders (196 m<sup>2</sup> de SCN)
- Type Kruidvat (311 m<sup>2</sup> de SCN)
- Cabinet esthétique (dont un espace de vente (259 m<sup>2</sup> de SCN) ;
- Type AS Adventure (SCN de 762 m<sup>2</sup>) ;
- Type sport Directe (671 m<sup>2</sup> de SCN) ;
- Zeeman (276 m<sup>2</sup> de SCN).

Le projet implique une extension de la SCN de l'ordre de 949 m<sup>2</sup> ainsi qu'une modification de la nature de l'activité commerciale (les achats alimentaires de Leader Price (-1.248 m<sup>2</sup> de SCN) sont transformés en achats légers (+ 2.126 m<sup>2</sup> de SCN) et en achats lourds (+ 67 m<sup>2</sup> de SCN). L'ensemble commercial dispose d'un permis d'implantation commerciale daté du 10/11/2022 pour une SCN de 21.444 m<sup>2</sup>.

## AVIS

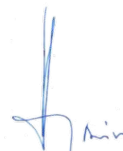
### **Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.**

Le Pôle constate que le projet s'implante majoritairement en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il relève que la fonction de distribution est admissible dans ce type de zone. Il remarque également le maintien de l'espace de cours et jardin situé à l'arrière du site. Il relève que des mesures sont prises en vue d'améliorer la biodiversité (plantation de plantes mellifères et d'arbres fruitiers, placement d'hôtel à insectes, etc.).

Le Pôle constate en outre que le projet est localisé dans une centralité urbaine de Pôle au schéma de développement du territoire (SDT) et qu'il s'agit globalement de reconfigurer l'urbanisation d'un terrain déjà construit. Effectivement, le projet consiste à remodeler la partie nord du vaste ensemble commercial Bellefleur, celle-ci étant vétuste et peu attractive. Le Pôle apprécie la démarche et les interventions qui sont projetées pour éradiquer une friche commerciale en devenir et améliorer la situation des lieux. Le Pôle constate par ailleurs, sur la base du dossier administratif (cf. p. 19 du complément à l'annexe 5/1), que le projet répond aux mesures guidant l'urbanisation pour les ensembles commerciaux d'une SCN supérieure à 1.500 m<sup>2</sup> situés en centralité urbaine de pôle (ct. P. 73 du SDT). Le dossier relève entre autres plus de 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.

Cependant, le Pôle formule les regrets suivants :

- Les enseignes destinées à occuper les cellules ne sont pas connues (enseignes type renseignées au dossier) ce qui revient à autoriser une SCN pour une catégorie d'achat (léger et lourd à la place d'alimentaire) ;
- Il n'y a pas de mixité de fonction, le projet étant axé uniquement sur un développement commercial. Le Pôle comprend cependant la contrainte du plan de secteur, le bien étant localisé en zone d'activité économique mixte, et de l'environnement local ;
- La SCN de certaines cellules est faible (type Hans Anders, type Kruidvat, Zeeman). Le Pôle souligne que des cellules vides existantes pourraient accueillir l'offre proposée. De surcroît, il estime qu'il n'est pas approprié de développer ce type de surface en dehors des hypercentres ;
- Le risque de déforcer des polarités ou autres ensembles commerciaux existants mieux localisés au sein de la centralité n'est pas négligeable. Le Pôle rappelle l'ampleur et la multiplicité de l'appareil commercial de Charleroi (Rive Gauche, City nord, Châtelineau, etc.). Il est convaincu que des transferts auront lieu avec pour conséquence un risque de perte d'attractivité (et donc de création de cellules vides ou de friches) d'autres ensembles commerciaux.



Yves HANIN  
Président