



AVIS

AT.26.165.AV

Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail situé dans un ensemble commercial (implantation d'un magasin Kruidvat à la place d'un commerce d'électroménagers) à CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

Avis adopté le 14/10/2026

DONNEES INTRODUCTIVES**Demande :**

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Demandeur :* Axis Building
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :*
- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 15/09/2026
- *Date de réception du dossier :* 21/09/2026
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 13/10/2026

Projet :

- *Localisation :* Clos du Chêne-au-Bois, 1 à Chapelle-Lez-Herlaimont
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDT :* Espace excentré
- *Situation au SDC-SOL :* Zone de construction fermée de commerce, d'artisanat et de services

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet porte principalement sur la réaffectation d'un local commercial existant et autorisé, intégré à l'ensemble commercial du Chêne-au-Bois. Il s'agit d'implanter un magasin Kruidvat sur une surface commerciale nette (SCN) de 241 m² (226 m² d'achats légers et 15 m² d'achats alimentaires) à la place d'un magasin d'électroménager Eldi (241 m² en achats lourds).

Il s'agit également de procéder à la reconnaissance de 7 emplacements de parking équipés de bornes de recharge pour véhicule électrique (105 m² de SCN en achats lourds).

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

Le Pôle constate que le projet ne compromet pas le plan de secteur : la zone d'habitat admet la fonction de distribution (cf. art. D.II.24 du CoDT) et, en l'espèce, celle-ci est déjà présente, la demande visant à implanter un commerce dans une cellule précédemment dédiée à cette fonction. Il relève également la compatibilité du projet à la vocation commerciale définie par le Schéma d'Orientation Local (anciennement PCA 1TER et 2TER dit « Place communale » - implantation en « Zone de construction fermée de commerces, d'artisanat et de services »).

Le Pôle souligne que le projet est localisé dans un espace excentré suivant la définition des centralités du Schéma de Développement du Territoire (SDT) et que, selon les mesures guidant l'urbanisation applicables, les achats de type léger sont à éviter dans ce contexte. Il estime cependant qu'un écart peut être admis en l'espèce compte tenu des spécificités du projet à savoir :

- La cellule concernée par la demande est intégrée dans l'ensemble commercial du Chêne-au-Bois à Chapelle-lez-Herlaimont dont une partie du site est localisée au sein de la centralité de Chapelle-Lez-Herlaimont.
- L'absence d'extension ou de modification du bâtiment (démolition, reconstruction, extension, imperméabilisation). Les interventions porteront principalement sur l'aménagement intérieur de la cellule et l'installation des enseignes de Kruidvat. Il n'y a donc ni artificialisation du sol, ni dispersion du bâti ou de la fonction commerciale.
- La SCN de Kruidvat sera strictement identique à celle de Eldi (241 m² de SCN).
- La demande permettra de combler une vacance commerciale.

Enfin, le Pôle s'étonne concernant l'assimilation des emplacements de parking équipés de bornes de recharge pour voiture électrique à des stations-service et leur catégorisation en achats lourds. Il lui semble que cette interprétation ne correspond pas à la réalité d'une activité de commerce de détail, à la notion d'établissement de commerce de détail reprise à l'article D.IV.4/1, §1er du CoDT ou encore au concept d'achats lourds tel qu'il figure dans le SDT (cf. glossaire, p. 238).

Note de minorité :

Le représentant de la CPDT ainsi que deux représentants des interlocuteurs sociaux accueillent défavorablement cette demande compte tenu du fait que la cellule commerciale est localisée en espace excentré au Schéma de Développement du Territoire (SDT). Selon les mesures guidant l'urbanisation applicables, les achats de type léger sont à éviter dans ce contexte. Il y a dès lors lieu d'être attentif au glissement progressif des achats lourds vers des achats légers dans les ensembles commerciaux. Le fait d'accepter le transfert de mètres carrés commerciaux dédiés pour du lourd vers des mètres carrés commerciaux dédiés à du léger pourrait avoir des conséquences sur l'évolution de l'offre commerciale car donne la possibilité d'un changement d'enseigne commerciale sans permis.

Le transfert d'achats lourds en achats légers implique en effet, dans le cas de la présente demande, que cette partie du centre commercial sera essentiellement composée de cellules vouées à de l'achat léger (Action, Kruidvat, Di), ce qui engendre un appauvrissement de l'offre commerciale.

Ces membres craignent également un risque, à plus long terme, de fusion de ces cellules commerciales en une seule cellule de surface plus importante et vouée à de l'achat léger.


Yves HANIN
Président