CESE Wallonie

Pôle Aménagement du territoire

AVIS

AT.26.170.AV

Implantation d'un commerce de vente de motor-homes d'une SCN supérieure à 2.500 m² à CHARLEROI – recours (à la suite d'une annulation par le Conseil d'état)

Avis adopté le 30/10/2026

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 33
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :*	Permis intégré
- *Demandeur :*	Hainaut Caravaning Center S.A.
- *Saisine :*	Commission de recours des implantations commerciales
- *Autorité compétente :*	Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Référence légale :*	Article 42 de l'arrêté du 2 avril 2015 relatif aux implantations commerciales et articles 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date d'envoi :*	6/10/2026
- *Date de réception du dossier :*	8/10/2026
- *Délai :*	35 jours
- *Audition :*	Pas d'audition

Projet :

- *Localisation :*	Rue des Etats-Unis, 1 Charleroi (Gosselies)
- *Situation au plan de secteur :*	Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :*	Agglomération : Charleroi Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants lourds (sous offre) Nodule : City-Nord (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet concerne le déménagement et l'agrandissement de l'enseigne Hainaut Caravaning Center, pour l'exploitation d'un centre de vente, de réparation et d'exposition dédié aux motor-homes et autres accessoires pour motor-homes. Le commerce présente une surface commerciale nette (SCN) de 9.800 m² et occupe un bâtiment qui était vacant (anciennes archives BNP).

La demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours à la suite d'une annulation par le Conseil d'état.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée par la Direction des implantations commerciales le 1er/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 intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

La demande présente les antécédents administratifs suivants :
- le 6 mars 2018 : l'Observatoire du commerce a remis un avis favorable sur ce projet (OC/18/AV.106).
- le 5 juin 2018 : le permis a été refusé en première instance par le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué. Le demandeur a introduit un recours contre cette décision.
- le 18 juillet 2018 : l'Observatoire du commerce a réitéré son avis favorable en recours (OC/18/AV.325) ;
- le 27 septembre 2018 : la Commission de recours sur les implantations commerciales (CRIC) a octroyé le permis sous conditions. Un tiers a introduit un recours contre cette décision au Conseil d'état.
- le 5 septembre 2023 : le Conseil d'état annule la décision de la CRIC (arrêt n°237.234) ;
- le 17 octobre 2023 : l'Observatoire du commerce a réitéré son avis favorable dans le cadre du recours la demande étant inchangée (réf. : OC.23.92.AV) ;
- le 8 décembre 2023 : la CRIC a octroyé le permis sous conditions. Un tiers a introduit un recours contre cette décision au Conseil d'état ;
- le 29 septembre 2026 : le Conseil d'état annule la seconde décision de la CRIC (arrêt n°267.854).

La décision de la CRIC étant mise à néant, celle-ci procède à une nouvelle instruction de la demande. Elle sollicite l'avis de l'Observatoire du commerce.

Le Pôle constate que le projet est semblable à celui que l'Observatoire du commerce, dont il exerce les missions, a examiné à plusieurs reprises (cf. préambule). Il estime que l'argumentation développée dans ces avis demeure pertinente et qu'il n'y a pas d'élément significatif nouveau de nature à modifier ces avis. Il décide de faire sienne la motivation qui y figure et qui est reprise ci-dessous.

Avis sur les objectifs du projet

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

1. « Examen au regard de l'opportunité générale

[Le Pôle][1] *est favorable en ce qui concerne l'opportunité de déménager avec agrandissement le magasin Hainaut Caravaning Center tel que visé par le projet à Gosselies.*

[1] Les mots « l'Observatoire du commerce » ont été modifiés par les mots « le Pôle » le 30/10/2026.

[Le Pôle] *considère que le projet répond à une évolution du marché dans le secteur de la distribution des motor-homes et à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions. Il estime que l'impact du projet est relativement faible que ce soit au niveau de la mixité commerciale que de l'environnement urbain ou encore la mobilité durable. Par contre, force est de constater que le projet consolidera l'emploi en place.*

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

2.1. La protection du consommateur

- *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet consiste en une relocalisation avec agrandissement d'une activité existante de vente et réparation de motor-homes à Charleroi. [Le Pôle] *comprend que le projet répond à une évolution du marché dans le secteur de la distribution des motor-homes et à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions.*

[Le Pôle] *constate que le projet est de faible ampleur d'un point de vue de la mixité commerciale. En effet, l'offre dans ce secteur d'activité existe déjà dans le bassin de consommation de Charleroi et la relocalisation s'effectue également dans ce bassin de consommation. Le déménagement envisagé ne va donc pas perturber l'équilibre existant dans ce secteur commercial. Au contraire,* [le Pôle] *estime que les chalands auront accès à une offre commerciale plus qualitative dans la vente de motor-homes.*

Au final, [le Pôle] *estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions,* [le Pôle] *considère que ce sous-critère est rencontré.*

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se localise à Gosselies au sein de la commune de Charleroi. Il est situé au sein du bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

[Le Pôle] *considère que l'agrandissement de la surface de vente dans le secteur de vente de motor-homes permettra quelque peu de répondre à ce constat de sous-offre dans les achats semi-courants lourds.*

Au final, le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs du bassin de consommation de Chaleroi. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'une dérogation au plan de secteur serait demandée. Manifestement, le demandeur a pris les contacts en amont du projet pour s'assurer que son projet serait compatible avec les options planologiques retenues à Charleroi.

Dans les faits, le site du projet est actuellement un espace sans aucune activité. L'implantation commerciale envisagée viendrait donc combler un espace actuellement à l'abandon à Gosselies. Par ailleurs, cette partie

du territoire de Gosselies présente une mixité de fonctions intéressantes puisque présentant des habitations résidentielles, des activités économiques, récréatives, commerciales et de service. [Le Pôle] *estime que le projet contribue à maintenir une mixité de fonctions actuellement en place.*

En conclusion, [le Pôle] *estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'affectation principale de la zone d'activité économique industrielle. Dès lors,* [le Pôle] *considère que ce sous-critère est rencontré.*

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

Au vu de ce qui précède, [le Pôle] *estime que le projet s'implante adéquatement à Charleroi. Ainsi, il permet de recréer une activité sur un site actuellement à l'abandon.*

En ce qui concerne l'espace actuellement occupé à Lodelinsart, l'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que les locaux actuels sont devenus trop exigus pour une activité telle que la vente, l'exposition et la réparation de motor-homes. En effet, les gammes de ces produits ont considérablement augmenté lors des dernières années. Il est donc impératif pour les vendeurs dans ce secteur d'exposer l'ensemble des modèles mis en vente.
Suite au déménagement projeté, le demandeur, propriétaire de l'actuel espace de vente à Lodelinsart a clairement l'intention de le réaffecter à une autre fonction commerciale. Cette cellule ne devrait donc pas rester vide.

Dans ces conditions, [le Pôle] *considère que ce sous-critère est rencontré.*

2.3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le projet a clairement pour objet de pérenniser l'activité commerciale existante. Ainsi, l'emploi en place sera non seulement maintenu mais consolidé. Le demandeur envisage en effet d'engager 25 personnes à temps plein dans les 3 ans en plus des 46 temps plein actuels.

Dans ces conditions, [le Pôle] *considère que ce sous-critère est rencontré.*

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le personnel a doublé entre 2012 et la situation actuelle, passant de 22 emplois temps plein en 2012 à 46 emplois temps plein en 2017.
Comme écrit ci-dessus, l'objectif principal du projet est de pérenniser l'activité commerciale et donc l'emploi en place.

Par ailleurs, [le Pôle] *apprécie particulièrement que l'ensemble des emplois les soient à temps-plein.*

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2.4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

[Le Pôle] *considère que ce sous-critère n'est pas très pertinent dans le cas présent. En effet, la nature commerciale du projet est totalement orientée vers la vente de motor-homes particuliers. La clientèle de ce genre de commerce se déplace presque toujours en voiture pour se rendre sur le site du projet.*

Toutefois, quand bien même ce sous-critère devrait être analysé, force est de constater que la zone du site du projet est desservie par les transports en commun. Il faut noter la présence de quatre arrêts de bus/tramway se situant pour le plus près à 350 mètres :

- ✓ *Gosselies Av des Etats Unis desservant les lignes de bus Tec 60, 62, 68 et 365A ;*
- ✓ *Gosselies Rue du Chemin de Fer desservant le tramway M3 ;*
- ✓ *Gosselies Caterpillar desservant les lignes de bus Tec 62 et 68 ;*
- ✓ *Gosselies Emailleries desservant le tramway M3 et M3AB.*

Dès lors, [le Pôle] *considère qu'il existe une alternative crédible à l'utilisation exclusive de la voiture.* [Le Pôle] *estime donc que ce sous-critère est rencontré.*

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

La localisation du projet le rend facilement accessible en voiture puisqu'à proximité immédiate de l'autoroute E42 ainsi que du ring de Charleroi.

L'accès au site à proprement parlé s'effectue via une servitude passage donnant sur la rue des Etats-Unis à Gosselies. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que cette servitude de passage était suffisamment large pour que deux véhicules se croisent sans difficulté.

Le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

[Le Pôle] *estime donc que ce sous-critère est rencontré.*

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

[Le Pôle] *estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.*

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, [le Pôle] *émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères ».*

Yves HANIN
Président