

## AVIS n° 51

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Châtelet

Avis adopté le 16/04/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Kale S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Chatelet

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/04/2024
- *Date d'examen du projet :* 10/04/2024
- *Audition :* 10/04/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 16/04/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue Jules des Essarts, 2 6200 Châtelet (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat de forte densité et en bordure de zone de développement tertiaire en zone urbaine centrale
- *Situation au Logic :* Agglomération : Charleroi  
Bassin : Charleroi pour les achats courants (suroffre)  
Nodule : Châtelineau - Centre (centre secondaire d'agglomération selon Logic)

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

Rénovation avec agrandissement d'un magasin Intermarché. La SCN actuelle représente 1.549 m<sup>2</sup>, une extension de 124 m<sup>2</sup> est demandée pour atteindre une SCN totale de 1.673 m<sup>2</sup>. Le magasin a ouvert ses portes en 1970 sur 1.055 m<sup>2</sup> et une extension a été construite en 1974 (permis de 1973). Ainsi, le magasin ne dispose pas de permis commercial, la demande est introduite comme création d'un nouveau commerce dans Logic.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.51.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CHT012/2024-0028
- *Réf. SPW Territoire :* F0412/52012/PIC/2024/1-2365597
- *Réf. Commune :* PI/2024/1

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales.

Le décret précité, l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale et l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Châtelet sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet de consolider une offre alimentaire en place et de la renforcer légèrement (augmentation de 124 m<sup>2</sup> de SCN) et ce, à l'avantage du consommateur. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans l'agglomération carolorégienne ainsi que dans le nodule Châtelaineau-Centre. Le magasin est en place depuis plus de 50 ans et bénéficie d'une zone de chalandise de 17.000 habitants (accessibilité automobile 3 à 5 minutes). Enfin, l'extension demandée n'est pas significative puisqu'elle représente seulement 124 m<sup>2</sup>, le projet visant essentiellement à moderniser le magasin.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'engendrera pas un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que par conséquent ce sous-critère est respecté.

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

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

Le projet se situe dans un environnement urbanisé comprenant des commerces, des services, de l'HoReCa et des habitations. L'Observatoire souligne que le supermarché est en place depuis des décennies. L'extension demandée (124 m<sup>2</sup> de SCN) n'est pas significative ; elle n'aura pas d'impact sur

l'équilibre des fonctions urbaines en place. Par conséquent, le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions urbaines en place.

*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 supermarché est localisé dans un environnement urbanisé. Il ne compromet pas les outils d'aménagement applicables. De plus, il est localisé dans une agglomération ainsi que dans un nodule commercial. Le commerce est en place et l'extension s'effectue sur un site qui est déjà urbanisé. Le projet n'induit dès lors pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

**2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le projet de rénovation du magasin permet de pérenniser le magasin en place, celui-ci étant si ancien qu'il ne dispose pas de permis commercial. La demande assure la sécurité juridique du commerce. L'assurance du maintien du commerce implique celui des emplois.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

**2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Le projet prend place sur la N571 à Châtelineau, axe structurant local qui permet un bon accès en voiture au magasin Intermarché by Mestdagh pour la clientèle locale. Il présente également une accessibilité multimodale (voiture, marche via les trottoirs et passages piétons autour du site, vélo via le marquage au sol le long de la N571 ainsi que le Ravel, transports en commun l'arrêt Châtelineau – Place de la Madeleine qui est desservi par 7 lignes de bus).

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin est existant et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'extension demandée ne générera pas de flux supplémentaires vu sa SCN réduite. De plus, le site bénéficie d'un parking de 131 places ainsi que de 6 arceaux pour les vélos. Enfin, l'Observatoire du commerce regrette qu'aucune réflexion concernant la végétalisation du site et, plus particulièrement du parking, n'ait été menée et que dès lors aucune proposition d'aménagement végétal ne soit formulée.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

Le projet permet de consolider mais aussi de procéder à la rénovation intégrale d'un magasin qui existe depuis des décennies. L'extension demandée est peu significative ce qui implique que la demande n'aura pas d'impact commercial. Enfin, le magasin est localisé dans un environnement urbanisé (l'extension s'opérant sur le site, il n'y a pas d'artificialisation de terres) et présente une accessibilité multimodale. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chatelet.

## 3. REMARQUES

L'Observatoire du commerce constate que le site est particulièrement minéralisé. Il regrette qu'aucune mesure visant à le végétaliser et, en particulier le parking, n'ait été proposée.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce