



AVIS

AT.26.136.AV

Changement d'affectation d'une partie d'un bâtiment agricole en un commerce de vente de détail de produits liés à l'activité agricole avec création d'un parking, pose d'enseignes publicitaires et aménagements accessoires à LE ROEULX

Avis adopté le 10/09/2026

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Demandeur :* CODUGRAIN SRL
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Saisine :*
- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 12/08/2026
- *Date de réception du dossier :* 19/08/2026
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 8/09/2026

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Mons, 165 Thieu (Le Roeulx)
- *Situation au plan de secteur :* Zone de services publics et d'équipements communautaires, zone d'habitat à caractère rural, zone agricole
- *Situation au SDT :* Espace excentré
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat à caractère résidentiel et zone destinée à l'agriculture

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à :

- implanter, dans un bâtiment agricole existant, un magasin de vente de produits en lien avec l'agriculture ;
- créer un parking à destination de la clientèle ;
- poser des enseignes publicitaires ;
- réaliser quelques aménagements (plantation, bardage des façades, auvent).

Le projet prévoit 1.315 m² de surface commerciale nette (répartie comme suit : 357 m² d'achats légers et 958 m² d'achats lourds) dont 27 % en achats légers.

Avis

Avis sur les objectifs du projet

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

Le Pôle regrette le caractère lacunaire du dossier de demande de permis qui lui a été transmis. Il entend préciser que les informations fournies lors de l'audition, la présentation effectuée par le demandeur ainsi que les réponses apportées à ses questions lui ont permis d'appréhender le projet, son contexte et son objet.

Le Pôle relève que le projet déborde dans la zone agricole au plan de secteur, qu'il est localisé dans un espace excentré au Schéma de Développement du Territoire et qu'il ne respecte pas les mesures guidant l'urbanisation. Il souligne cependant que plusieurs éléments sont favorables à l'installation du magasin sollicité et ce, sur la base des éléments suivants :

- la demande contribue au maintien et au développement des activités d'une entreprise familiale sur le territoire communal et utiles pour à la population, la seule offre similaire locale ayant disparu et qui poursuit son activité agricole en parallèle au projet commercial ;
- les produits proposés sont très spécifiques (aliments pour animaux, pellets et bois de chauffages, articles pour jardins, produits contre les nuisibles, farines panifiables, etc.) ;
- la localisation du commerce en dehors de la centralité est justifiée compte tenu de la nature des produits vendus (voir tiret précédent) et du caractère pondéreux de la majorité d'entre eux ;
- le magasin est prévu dans un bâtiment existant dont l'emprise déborde déjà dans la zone agricole au plan de secteur et qui présente une typologie en lien avec l'activité projetée (anciennes étables). Il n'y aura dès lors pas d'artificialisation du sol ni de dispersion du bâti. Le Pôle souligne de plus que le projet prévoit une offre en lien avec le secteur agricole ;
- le projet permettra de rationaliser l'activité en place existante sur le site, actuellement réduite et éparse, de manière pérenne ainsi que d'augmenter l'offre.

Ainsi, le Pôle estime que le projet présente des spécificités locales justifiant que la demande puisse être acceptée. Il attire en outre l'attention de l'autorité compétente concernant la catégorisation du commerce au regard de l'article D.IV.4/1, §3, dernier alinéa du CoDT. La part des « achats légers » étant supérieure à 15 % implique sa catégorisation en « léger » ; d'autres types de valorisation que des achats lourds, en partie sollicités dans le cadre de la présente demande, pourraient être admissibles sans autorisation préalable. Il rappelle à cet égard son avis d'initiative du 13/03/2025 (Réf. : AT.25.8.AV) dans lequel il demande que cet aspect soit clarifié.


Yves HANIN
Président