



AVIS

AT.26.168.AV

Démolition d'une habitation unifamiliale, construction d'une surface commerciale avec son parking, aménagements paysagers et espaces verts et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec son parking à BERTRIX – deuxième demande

Avis adopté le 15/10/2026

DONNEES INTRODUCTIVES**Demande :**

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Demandeur :* COLIM S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Saisine :* Commune
- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 16/09/2026
- *Date de réception du dossier :* 17/09/2026
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 13/10/2026

Projet :

- *Localisation :* Rue des Corettes, 50 Bertrix
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural, zone agricole
- *Situation au SDT :* Espace excentré
- *Situation au SDC :* Zone mixte spécifique

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet consiste en la démolition d'une habitation unifamiliale ; la construction d'un supermarché Colruyt d'une surface commerciale nette (SCN) de 1.265 m² (379,5 d'achats légers et 885,5 d'achats alimentaires) avec son parking, aménagements paysagers et espaces verts et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec son parking. Il y a également des emplacements de stationnement avec bornes de recharge pour véhicules électriques qui sont prévus (154 m² de SCN en achats lourds).

Avis

Préambule

Le Pôle a émis un avis **défavorable** sur une demande similaire le 13/12/2024 (Réf. : AT.24.160.AV). Cet avis portait sur une demande de permis intégré et s'inscrivait dans le cadre d'un recours introduit par un tiers contre l'octroi du collège communal de Bertrix.

Avis sur les objectifs du projet

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

Le Pôle constate que le projet est localisé en espace excentré au Schéma de Développement du Territoire (SDT) et qu'il n'est pas en adéquation avec les mesures guidant l'urbanisation (MGU) applicables. Il souligne effectivement que le projet ne consiste pas en une restructuration d'ensembles ou de surfaces existants. Il relève également que la demande inclut plus de 15 % d'achats légers (catégorie d'achats les plus sensibles) impliquant une catégorisation du commerce en léger. Il rappelle que ce type d'achat est à éviter en dehors des centralités.

Le Pôle remarque que le magasin projeté se situe intégralement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et que cette partie du bien est quasi intégralement urbanisée. Il relève que la réservation de la superficie de pleine terre est atteinte grâce à l'intégration d'une parcelle située en grande partie en zone non destinée à l'urbanisation au plan de secteur (zone agricole) dans le périmètre de la demande. Il relève qu'actuellement une seule parcelle est construite (habitation quatre façades). Il regrette la démolition de celle-ci vu les coûts environnementaux ainsi que la rupture paysagère, urbanistique et architecturale engendrée par le projet.

Le Pôle considère que la localisation du magasin à l'endroit concerné n'est pas adéquate pour les raisons suivantes :

- la situation du site en périphérie du centre de Bertrix et en dehors d'une centralité définie au SDT ;
- la déconnexion du projet avec le contexte urbanistique local ; les acteurs de la grande distribution alimentaire étant répartis entre deux polarités (soit situés dans le centre de Bertrix soit dans le parc commercial « Frunshopping » de Bertrix). Le supermarché sera implanté entre les deux impliquant une dilution de la fonction commerciale ;
- l'urbanisation progressive inadéquate de la N884 qui est un axe de passage. Selon le Pôle, l'accès au commerce s'effectuera essentiellement en voiture vu son implantation le long d'une route de grand passage ce qui favorisera la captation des chalands. Il est convaincu que ceux-ci ne se déplaceront pas vers le centre pour effectuer d'autres achats.

Au vu de ces éléments, le Pôle considère que le projet ne rencontre pas l'objectif de développement durable et attractif du territoire prôné par l'article D.I.1.§1^{er} du CoDT.

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).



Yves HANIN
Président