



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.26.169.AV

Changement de destination d'un bâtiment entrepôt
visant l'implantation d'un commerce de meubles (Jysk)
à BASTOGNE

Avis adopté le 15/10/2026

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 d'urbanisme
- *Demandeur :* S.A. Messageries Nadin

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 1/10/2026
- *Date de réception du dossier :* 2/10/2026
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 13/10/2026

Projet :

- *Localisation :* Route de Marche, 167 Bastogne
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté, zone forestière
- *Situation au SDT :* Espace excentré
- *Situation au SDC :*

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter un magasin de meubles Jysk d'une surface commerciale nette (SCN) de 973 m² (146 m² de léger et 827 m² de lourd) dans un bâtiment (entrepôt) existant et autorisé. La part des achats légers représente 15 % ce qui implique que le commerce est catégorisé en achats légers.

La demande se situe sur un site qui s'est progressivement transformé en ensemble économique multifonctionnel (commerces, services, activités de loisirs) comprenant un Basic-Fit, une salle de CrossFit, un restaurant et des activités de services aux entreprises.

Avis

Avis sur les objectifs du projet

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

Le Pôle constate d'emblée l'ambiguïté concernant l'objet de la demande, le magasin projeté formant vraisemblablement un ensemble commercial avec le supermarché Lidl établi à proximité et, partant, le manque de clarté concernant l'application des procédures adéquates ou les informations à transmettre (ex. procès-verbal de la réunion de projet).

Le Pôle relève également 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 l'assortiment du magasin JYSK prévoit 15 % d'achats légers (catégorie d'achats les plus sensibles) impliquant une catégorisation du commerce en léger (cf. article D.IV.4/1, §3, dernier alinéa du CoDT).

Le Pôle constate que le site au départ dédié à une activité de logistique, messagerie, transports est en train de se transformer progressivement en un ensemble commercial ou retail park périphérique risquant de créer une nouvelle polarité. Il souligne qu'il y a encore plusieurs espaces libres sans qu'il y ait de projet défini pour les combler. Il relève que ce développement s'effectue au coup par coup en fonction d'opportunités économiques. Il souligne l'absence de vision globale et cohérente concernant le bon aménagement des lieux et du territoire. Il estime que la localisation du site en bordure d'un nœud autoroutier permet d'envisager d'autres développements plus créatifs que du commerce.

Ainsi, le Pôle attire l'attention des autorités concernant le risque très probable de la transformation du site vers un ensemble commercial périphérique via l'introduction de demandes de permis successives comportant, le cas échéant, une part d'achats légers (catégorie la plus sensible).


Yves HANIN
Président