



AVIS

AT.26.25.AV

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial (implantation d'un magasin de vêtements Tonic à la place d'un magasin Casa) à BAELEN

Avis adopté le 30/01/2026

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Demandeur :* Retail Estates
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 8/01/2026
- *Date de réception du dossier :* 14/01/2026
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 27/01/2026

Projet :

- *Localisation :* Rue Mitoyenne, 11 Baelen
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDT :* Espace excentré

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter un magasin de vêtements de cérémonies « Tonic » (achats légers) en lieu et place d'un magasin catégorisé en achats lourds (Casa). Le magasin actuel utilise 351 m² de SCN (280 m² autorisés) pour les achats lourds ; le nouveau commerce exploitera 351 m² en achats légers.

La cellule commerciale concernée se situe dans un ensemble commercial d'une SCN totale de 7.005 m² en situation projetée (6.866 m² en situation autorisée).

Avis

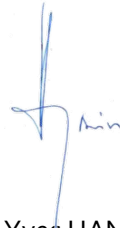
Avis sur les objectifs du projet

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

Le Pôle constate que le projet est localisé en adéquation avec le plan de secteur ; le projet étant localisé en zone d'activité économique mixte dans laquelle les activités de distribution sont admissibles (art. D.II.29 du CoDT).

Le Pôle constate que le projet est localisé dans un espace excentré au Schéma de Développement du Territoire (SDT). Il estime que celui-ci est admissible au vu de sa nature (implanter un commerce dans un local existant). Il s'agit en d'autres termes de réorganiser un ensemble commercial existant sans opérer d'extension. De plus, cet ensemble est localisé dans un périmètre commercial repris au diagnostic commercial de Baelen.

De plus, le Pôle relève que l'ensemble commercial comprend majoritairement des enseignes axées sur les achats légers et que l'offre proposée est complémentaire à celle présente sur les lieux (équipement de la personne). Enfin, il précise que la catégorisation de l'enseigne Casa était au départ inadéquate (lourd pour une offre orientée essentiellement vers de la petite décoration).



Yves HANIN
Président