



LA PAROLE AUX ACTEURS RÉGIONAUX DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES



Alexandre PONCHAUT,
Conseiller expert

Dans le cadre de notre dossier sur les implantations commerciales, il nous a semblé pertinent de donner la parole à quelques acteurs régionaux directement concernés par cette matière et les modifications récentes du cadre législatif. À cette fin, nous avons sollicité la Direction des Implantations com-

merciales, le Pôle Aménagement du territoire ainsi que le SPW Territoire.

Nous reproduisons ici le fruit de nos échanges et tenons à les remercier pour leurs contributions.



LA DIRECTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Comme évoqué dans l'article précédent, la Direction des Implantations commerciales (DIC) constitue une instance d'avis à consulter lorsque la demande de permis porte sur une implantation commerciale présentant une surface commerciale nette (SCN) égale ou supérieure à 1 000 m².

Le rôle de la DIC a donc évolué suite à l'intégration, au sein du CoDT, des règles encadrant les permis d'urbanisme relatifs aux implantations commerciales. Dans ce contexte, nous avons souhaité poser quelques questions à Monsieur **Marc Lannoy, Directeur de la DIC**.

Au-delà de l'instance d'avis, quel rôle joue la DIC ? Quel appui pour les communes ?

Outre sa mission consultative, la DIC se voit investie de la gestion du mécanisme des indemnités compensatoires destinées aux commerçants lors de travaux de voirie, via l'outil Wallinco.

En outre, forte de l'expérience acquise au cours de la dernière décennie, la DIC continue d'offrir son expertise et ses conseils aux communes, notamment au travers des études réalisées sur base d'enquêtes en collaboration avec les agences de développement centre-ville (ADCV).

La DIC se tient également à la disposition des communes souhaitant bénéficier de son expertise pour l'élaboration des volets commerciaux des futurs schémas de développement communaux et pluricommunaux.

Enfin, la Direction a été mandatée pour proposer au Ministre de l'Économie des pistes de réforme de la législation relative aux baux commerciaux en Wallonie.

Comment les nouvelles règles d'optimisation spatiale, liées au Schéma de développement du territoire (SDT), influencent-elles la remise d'avis de la DIC ?

Le nouveau SDT, avec sa cartographie des centralités, a permis de détailler et d'objectiver une stratégie d'aménagement du territoire pour les implantations commerciales, en intégrant une série de « bonnes pratiques » déjà mises en œuvre par la DIC sous le régime du décret de 2015. La

DIC a toujours privilégié l'implantation du « bon commerce au bon endroit ».

Il est crucial de recentrer le développement commercial de notre Région sur les centralités urbaines et rurales, car un développement commercial inadapté consomme de l'espace et affaiblit le dynamisme socio-économique de nos villes et villages, ce qui va à l'encontre des objectifs du SDT, de la vision FAST 2030, et de l'arrêt de l'artificialisation nette des terres à l'horizon 2050.

Dans le cadre de l'analyse et de la remise d'avis par la DIC, quels sont les points d'attention et les critères principaux pris en compte ?

La DIC recommande, dans le cadre de ses nouvelles compétences, l'implantation du bon commerce au bon endroit. Un projet commercial localisé en centralité n'est pas nécessairement bien implanté. Nous examinons notamment si le projet s'implante au sein d'un périmètre commercial existant (concept remplaçant celui de nodule commercial développé dans le Schéma régional de développement commercial de 2014), s'il ne risque pas de créer une polarité inadaptée, et si sa taille et son courant d'achat sont acceptables au regard des caractéristiques du lieu.

Ainsi, pour la DIC, un commerce d'achat alimentaire doit être aisément accessible autrement qu'en voiture, car il s'agit d'un commerce d'achat « courant » pouvant être réalisé plusieurs fois par semaine. Si les déplacements vers le magasin peuvent se faire autrement qu'en voiture, cela contribue notamment à atteindre les objectifs climatiques de la Région et de la vision FAST 2030.

Un commerce d'achat léger doit contribuer au rayonnement d'une centralité et animer les espaces urbains et ruraux. Un commerce d'achat lourd peut être autorisé en périphérie s'il ne trouve pas suffisamment de place pour s'implanter en centralité. Ces grands principes sont appliqués au cas par cas, selon les spécificités de chaque dossier.

Quelles pistes et quels conseils donner aux communes dans le traitement des dossiers de demandes de permis ?

Nous invitons les communes à être particulièrement vigilantes sur les points suivants lors de l'examen de complétude d'un dossier commercial : la délimitation de l'ensemble commercial (s'il existe), le fait générateur du permis d'urbanisme, et la ventilation précise et conforme à la réalité des mètres carrés commerciaux par courant d'achat dans l'annexe 5/1.

Sans un suivi précis de ces éléments, l'examen de la demande et son suivi après octroi sont difficiles, tant pour l'autorité compétente que pour les instances consultées dans le cadre de la procédure.

La DIC attire également l'attention des communes sur le fait que les nouveaux permis d'urbanisme n'autorisent plus



l'implantation d'une enseigne spécifique ou d'un sous-secteur, mais bien d'un secteur complet (alimentaire, léger, lourd). Ainsi, autoriser aujourd'hui un magasin constitué essentiellement d'articles caractérisés « léger » revient à autoriser l'implantation de n'importe quel magasin appartenant au même secteur. Un magasin de décoration ayant obtenu un permis basé sur un mix commercial caractérisé par 100 % d'achats de type « léger » peut être remplacé sans nécessiter de nouvelle demande par une pharmacie, un magasin de vêtements ou de chaussures. Pour autant, de tels remplacements peuvent avoir un impact réel sur la dynamique commerciale locale.

Il est donc essentiel que les communes mesurent l'impact à long terme des autorisations qu'elles délivrent car elles pourraient rapidement être confrontées à des changements d'enseignes non désirés sans possibilité de s'y opposer.

LE PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Jusqu'à présent, le Pôle Aménagement du territoire était subdivisé en deux sections : « Aménagement régional » et « Aménagement opérationnel ». Dorénavant, une troisième section a été créée, intitulée « Développement commercial ». Celle-ci est désormais chargée de remettre les avis requis sur les demandes de permis d'implantation commerciale, remplaçant ainsi l'Observatoire du Commerce. Ces avis sont requis pour les implantations commerciales d'une surface commerciale nette (SCN) d'au moins 1 000 m².

Nous avons donc souhaité poser quelques questions au à Madame **Sophie Hanson, Secrétaire de Commission** au Pôle Aménagement du territoire

La section « Développement commercial » s'inscrit dans la continuité de l'Observatoire du Commerce. Quel rôle est-elle amenée à jouer dans le cadre du développement commercial en Wallonie ?

Pour contextualiser, il faut préciser que la section « Développement commercial » est effective depuis le 1^{er} août 2024. Elle constitue désormais l'une des trois sections du Pôle Aménagement du territoire qui est un organe d'avis se

positionnant sur toute une série de sujets ou de dossiers touchant à l'aménagement du territoire. Outre la section « Développement commercial », le Pôle comprend également les sections « Aménagement régional » et « Aménagement opérationnel ».

La section « Développement commercial » comporte 12 sièges, les membres (12 effectifs et 12 suppléants) représentant, notamment, les interlocuteurs sociaux tels que représentés au Conseil économique, social et environnemental de Wallonie (CESE), les pouvoirs locaux, le développement urbain, les associations d'urbanistes, la Conférence permanente du Développement territorial (CPDT) ou encore la fédération du commerce et des services.

Elle prépare les avis que le Pôle Aménagement du territoire remet dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme relatifs à des projets commerciaux d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1 000 m². La section étant composée d'experts provenant d'horizons divers, les avis reflètent une analyse transversale des projets. De plus, l'avis est sollicité préalablement à la prise de décision : il constitue un élément permettant d'éclairer les autorités compétentes dans l'examen des demandes.

En outre, la section prépare, avec la section « Aménagement régional », les avis du Pôle sur les Schémas de développement communaux ou pluricommunaux (SDC/SDPC) globaux ou thématiques et sur les demandes de permis commerciaux avec étude d'incidences sur l'environnement.

Enfin, la section peut également participer aux travaux du Pôle sur des sujets transversaux comme les avant-projets de décret ou d'arrêté ; dans ce contexte un avis sur la modification des formulaires de demande de permis sera remis. La section peut aussi mener des réflexions sur tout sujet qu'elle estime pertinent. Par exemple, ses travaux ont abouti à deux avis d'initiative sur les permis d'urbanisme d'implantation commerciale¹.

Quels sont les critères auxquels cette section est particulièrement sensible ?

Il n'y a plus de critères socio-économiques comme précédemment. Effectivement, la réforme du régime des implantations commerciales a induit un changement de paradigme important puisqu'on est passé d'une analyse des projets au regard de quatre critères (protection du consommateur, protection de l'environnement urbain, politique sociale, mobilité durable) à une approche territoriale.

Comme l'a indiqué le Pôle dans ses deux avis d'initiative sur les permis commerciaux, il faut tenir compte des outils d'aménagement du territoire et, entre autres, des orien-

¹ Avis du 13.12.2024 (Réf. : AT.24.153.AV) sur le contenu des demandes de permis d'urbanisme d'implantation commerciale et avis du 14.3.2025 (Réf. : AT.25.8.AV), plus global, sur les permis d'urbanisme d'implantation commerciale. Les avis du Pôle Aménagement du territoire sont disponibles sur le site internet suivant : <https://www.cesewallonie.be/avis>

tations figurant dans le Schéma de développement du territoire ou SDT (les centralités et les « mesures guidant l'urbanisation » – ou MGU – étant applicables aux projets commerciaux) et dans les futurs SDC/SDPC qui doivent tenir compte du SDT. Outre cela, le CoDT offre un champ d'analyse large via son article D.I.1, paragraphe 1^{er}, comme la mobilité par exemple.

La section « Développement commercial » a déjà mis en place une première grille de lecture pour guider son analyse des dossiers au regard de la nouvelle législation. Elle a par exemple identifié quelques points d'attention comme la mixité des fonctions au sein des projets, la prise en compte du risque de friches ou de la vacance locative, le contexte socio-économique et notamment l'impact sur l'emploi local ou encore la cohérence des implantations pour veiller à optimiser l'attraction des centralités. Cette grille sera affinée grâce à la pratique, à l'analyse des projets ou des décisions que la section reçoit.

Quels points d'attention et conseils donner aux communes dans le cadre de leur analyse des demandes de permis ?

Depuis le 1^{er} août 2024, le Pôle Aménagement du territoire a remis une quinzaine d'avis, tous disponibles en ligne², sur des demandes de permis « nouvelle mouture ». Sur cette base, la section a déjà relevé quelques points d'attention. Par exemple, il serait utile que les dossiers de demande de permis comprennent les informations suffisantes pour que les instances consultées, comme le Pôle Aménagement du territoire, ou les autorités puissent se prononcer en toute connaissance de cause. Trop souvent, le Pôle constate des lacunes dans la composition des dossiers ce qui les rend difficilement exploitables par la suite pour notre instance. Ceci démontre l'importance pour l'autorité d'examiner de manière approfondie les données et informations figurant dans les dossiers dans le cadre de la complétude effectuée lors du dépôt de la demande de permis et, le cas échéant de solliciter des compléments.

La section auditionne également les demandeurs pour préparer ses avis, ce qui lui permet de les questionner sur certains points spécifiques. La présence d'un représentant communal lors de ces auditions est primordiale pour compléter l'analyse des données du demandeur, cerner les différents points de vue en présence dans un projet et sensibiliser la section sur les souhaits et priorités des autorités locales. Il arrive malgré tout que cela ne soit pas suffisant pour combler un dossier qui n'est pas suffisamment étayé.

Enfin, il ne faut pas oublier que la réforme prévoit que la composante commerciale ne soit plus planifiée par des Schémas communaux de développement commercial mais,

dans un premier temps par le SDT dont certains éléments sont applicables aux projets commerciaux et qui seront, le cas échéant, affinés dans des SDC/SDPC. Il est essentiel que les schémas locaux évaluent de manière pragmatique les implications territoriales des enjeux commerciaux et ce, aux différents stades de leur élaboration. S'agissant d'une politique nouvellement intégrée dans celle de l'aménagement du territoire, la crainte de la section est en effet que cet enjeu soit abordé de manière subsidiaire alors qu'il constitue un volet central du développement territorial communal. La section poursuivra son travail de sensibilisation auprès des communes et des auteurs de projets pour ne pas minimiser ce volet.

LE SPW TERRITOIRE, LOGEMENT, PATRIMOINE, ENERGIE

Le dernier acteur régional que nous souhaitons interviewer est le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie (SPW Territoire). En effet, cette direction est désormais responsable, pour la Région, des permis d'urbanisme relatifs aux implantations commerciales.

Nous avons posé nos questions à Madame **Allyson Marek, Attachée au sein de cette Direction** du SPW.

Le SPW Territoire est dorénavant responsable des permis d'urbanisme relatifs aux implantations commerciales. Qu'est-ce que cela implique concrètement pour votre administration ?

Du point de vue administratif, la gestion des permis relatifs au commerce n'est pas une révolution puisqu'il ne s'agit que d'un complément apporté à une demande de permis d'urbanisme classique.

En revanche du point de vue de l'opportunité, le cadre a fortement évolué. Avec l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, les critères qui balisaient les décisions émises autrefois par le fonctionnaire des implantations commerciales ont disparu.

² Cf. <https://www.cesewallonie.be/avis>



Aujourd'hui ce sont les dispositions du CoDT entrées en vigueur pour sa partie « commerce » le 1^{er} août 2024 et du SDT entré en vigueur le 1^{er} août 2024 qui fixent les lignes de conduite principales en matière commerciale notamment celles des objectifs relatifs aux implantations commerciales reprises en SA3com et CC3 ainsi que les « mesures guidant l'urbanisation liée aux implantations commerciales » du SDT. On notera l'appréciation des projets commerciaux au regard de leur localisation par rapport notamment aux centralités du SDT.

On y trouvera également la classification de l'ensemble des enseignes en 3 courants d'achats (alimentaire – léger – lourd) et l'appartenance au courant d'achat le plus sensible dès que l'on atteint 15 % de ce type d'achat. L'application de cette nouvelle classification et son interprétation font l'objet d'un suivi attentif de nos services.

Quels sont les premiers retours d'expérience en la matière ?

A l'heure actuelle, 6 mois après l'entrée en vigueur du changement de législation, nous avons encore très peu de recul. En effet, lors de tout changement de législation, il y a un afflux important de dossiers avant son entrée en vigueur et il faut attendre quelques mois avant la reprise d'un rythme habituel.

A ce stade, chaque équipe doit apprendre à connaître les subtilités de la matière et faire preuve d'une vérification rigoureuse et approfondie lors de l'analyse de complétude des demandes de permis.

Quel soutien le SPW Territoire peut-il apporter aux villes et communes dans l'analyse des demandes de permis ?

Comme pour l'ensemble des permis d'urbanisme, le SPW Territoire a un rôle de conseil vis-à-vis des villes et des communes. Ce rôle de conseil s'applique de manière obligatoire dès que la surface commerciale du projet atteint les 1 500 m² via la tenue obligatoire d'une réunion de projet où l'ensemble des aspects peut être discuté et abordé.

De plus, le SPW Territoire est joignable pour fournir les différentes informations préalables au demandeur en amont de ces réunions dès que nous sommes questionnés par les communes ou par les demandeurs eux-mêmes.

Enfin, une adresse email générique :

commerces.territoire@spw.wallonie.be a été créée afin de répondre aux questions des villes et communes et des demandeurs que cela soit sur des avant-projets ou sur des permis déjà déposés (questions sur la complétude et sur les éléments à prendre en compte dans la décision).

Communes, CPAS êtes-vous prêts pour NIS2 et le RGPD ?

CONTRASTE
Europe

Vous traitez des **données sensibles** ? La loi vous oblige à les protéger.
Les directives NIS2 et RGPD imposent un **haut niveau de sécurité et de conformité**.
Des **contrôles** sont prévus. Des **sanctions** peuvent s'appliquer en cas de manquement.



Gagnez du temps



Évitez les risques



Restez en règle

Un service clair et pratique pour simplifier votre mise en conformité :

- ✓ Audit & plan d'action personnalisés
- ✓ Documentation légale adaptée
- ✓ Expertise externalisée, services sur-demande
- ✓ Accompagnement cybersécurité & outils professionnels

Workshop offert
pour évaluer votre situation

Contactez-nous : info@contraste.com ou



SCANNEZ-MOI