



« La redynamisation des centralités en Wallonie, entre soutien et régulation »

Webinaire CPDT – Lundi 22 mars 2021

Direction des Implantations Commerciales (SPW-EER-DIC)

RÉGULATION

Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Les permis d'implantations commerciales (PIC) et permis intégré (PI)

Le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC)

Les Schémas Communaux de Développement Commercial (SCDC)

SOUTIEN

Créashop

Indemnités compensatoires

Prospective urbaine (GCV)

Direction des Implantations Commerciales (DIC)

Place de la Wallonie, 1

5100 Namur (Jambes)

081/33.40.00

implantations.commerciales@spw.wallonie.be

Pierre NERI (Attaché - géographe)

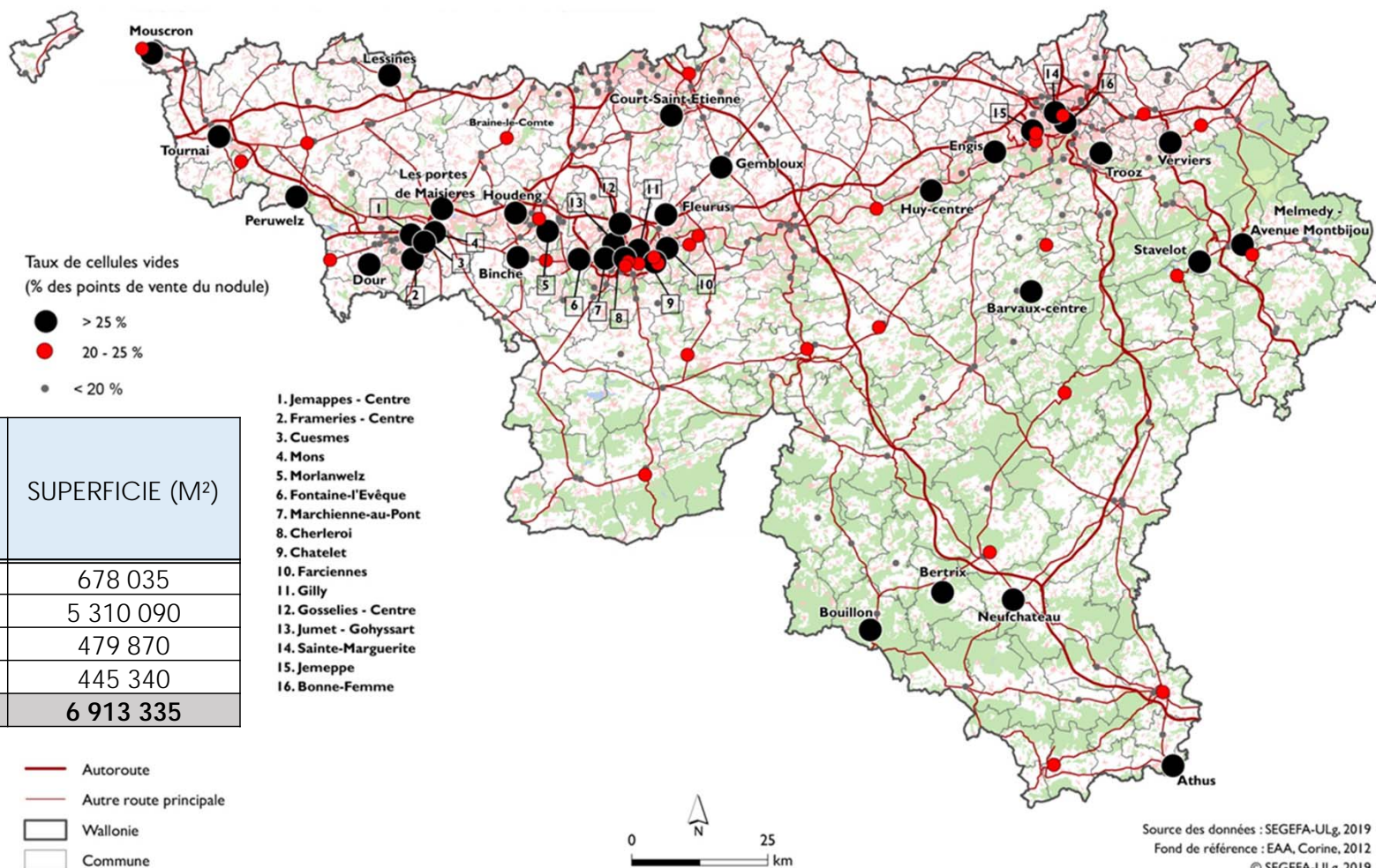
1. Contexte

2. Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
3. Le permis d'implantation commerciale
4. Les outils planologiques (SRDC-SCDC)
5. Les outils de soutien

1. Contexte

Taux de vacance dans les nodules commerciaux wallons
(SEGEFA-Ulège, 2019)

Taux de cellules vides en Wallonie : **16,7 %**





1. Contexte

Le développement du territoire

« ... Favoriser la **concentration des commerces** aux centres des villes et des communes rurales... »

« ... Veiller à **localiser dans les centres urbains et ruraux** des entreprises, **commerces** et services qui peuvent adéquatement s'inscrire dans le tissu bâti en vue d'assurer une **bonne mixité des fonctions et de réduire les déplacements**... »

« ... Privilégier en matière de commerce les politiques durables de **revitalisation des quartiers commerçants dans les centres urbains** (ex.: rénovation des devantures, soutien aux marchés dont les marchés couverts permanents), avec un modèle de proximité et de mixité commerciale... »

« ... **Encourager la localisation des commerces de proximité** (en particulier les commerces de détail) **dans les centres urbains** à travers une meilleure concertation au sein des bassins de vie et par le **renforcement du schéma régional de développement du commerce**... »

« ... Engager une politique visant à **réduire** au maximum le **développement des centres commerciaux de périphérie**, notamment à travers un renforcement du schéma régional de développement du commerce... »

1. Contexte
2. Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
3. Le permis d'implantation commerciale
4. Les outils planologiques (SRDC-SCDC)
5. Les outils de soutien

2. Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Régionalisation de la compétence en matière d'implantations commerciales en date du **01/07/2014**.

Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales est **entré en vigueur le 01/06/2015**.



« établissement de commerce de détail » ou « établissement » : l'unité de distribution dont l'activité consiste à revendre de manière habituelle des marchandises à des consommateurs en nom propre et pour compte propre, sans faire subir à ces marchandises d'autre traitement que les manipulations usuelles dans le commerce.



« surface commerciale nette » : la surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. En cas d'extension, la surface commerciale nette à prendre en considération pour l'application du présent décret est la surface totale après réalisation du projet d'implantation commerciale. Cette surface inclut notamment les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises.



2. Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Régionalisation de la compétence en matière d'implantations commerciales en date du **01/07/2014**.

Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales est **entré en vigueur le 01/06/2015**.



Évaluation du décret menée en 2018-2019.

Intention du ministre W. Borsus d'apporter des modifications suite aux divers groupes de travail et au lancement du *Plan Horizon Proximité*.

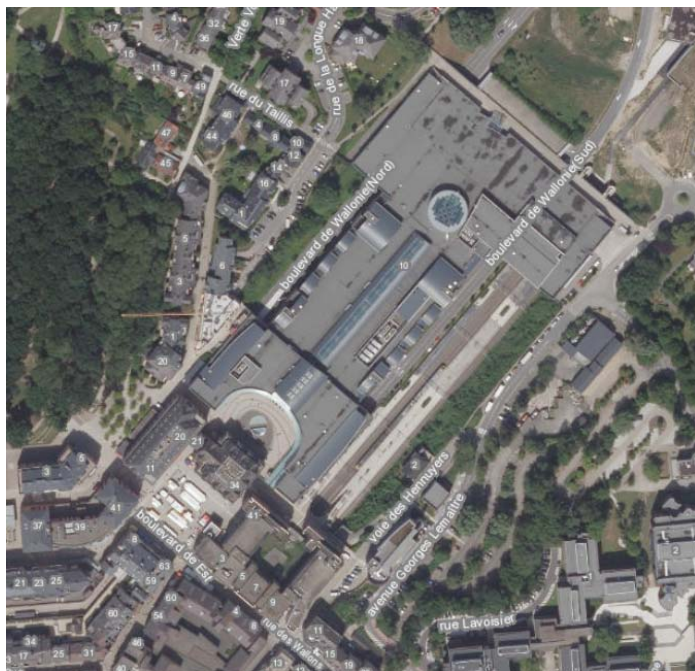
1. Contexte
2. Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
3. Le permis d'implantation commerciale
4. Les outils planologiques (SRDC)
5. Références et informations

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.1. Projets d'implantation commerciale soumis à PIC

Sont soumis à un PIC les projets d'implantation commerciale suivants :

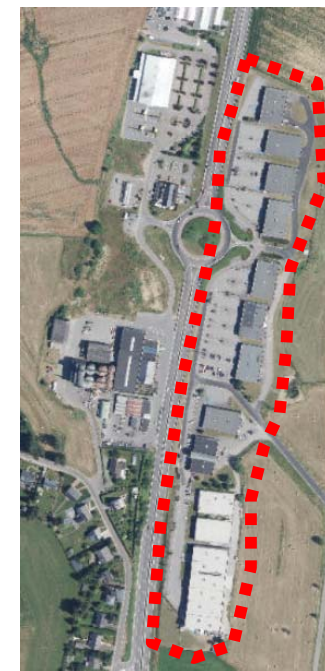
- a) un projet de construction nouvelle d'une surface commerciale nette (« SCN ») supérieure à 400 m² ;
- b) un projet d'« ensemble commercial » d'une surface commerciale nette (« SCN ») supérieure à 400 m² ;



Centre commercial
L'Esplanade (LLN)



Retail Park
Hydrion (Arlon)



Parc commercial
Le triangle des 3 Frontières
(Messancy)

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.1. Projets d'implantation commerciale soumis à PIC

Sont soumis à un PIC les projets d'implantation commerciale suivants :

- a) un projet de construction nouvelle d'une surface commerciale nette (« SCN ») supérieure à 400 m² ;
- b) un projet d'« ensemble commercial » d'une surface commerciale nette (« SCN ») supérieure à 400 m² ;
- c) un projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint la SCN définie au point a) ou devant l'atteindre ;
- d) un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale répondant à la SCN définie au point a) ;
- e) un projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales existant répondant à la SCN définie au point a).

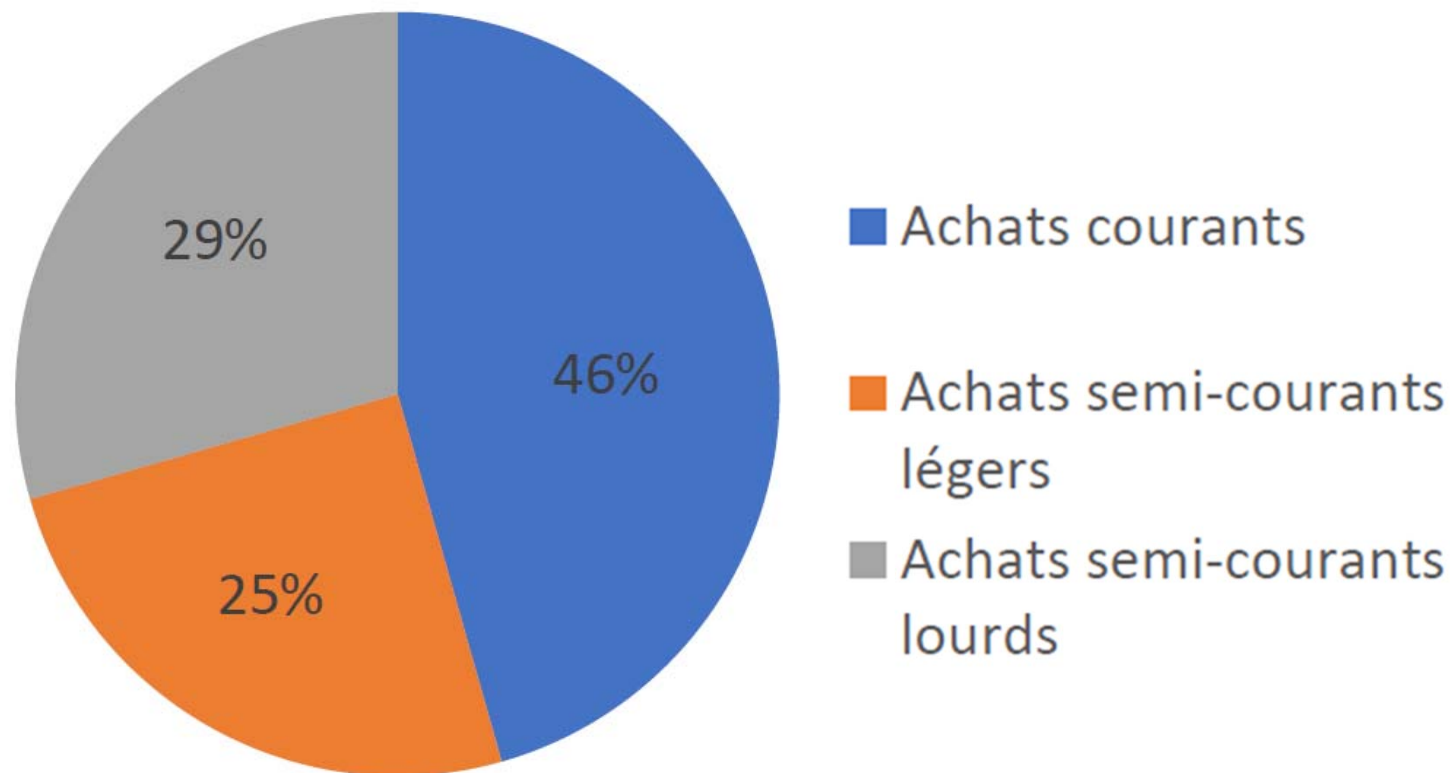


⇒ **Classification des « secteurs » et « sous-secteurs » d'activités commerciales.**
cf. site internet de la DIC (onglet « Ressources »)

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.1. Projets d'implantation commerciale soumis à PIC

Natures de l'activité commerciale :



Répartition des dépenses des ménages par type d'achats
Source : SPF Economie, Budget des ménages 2018

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

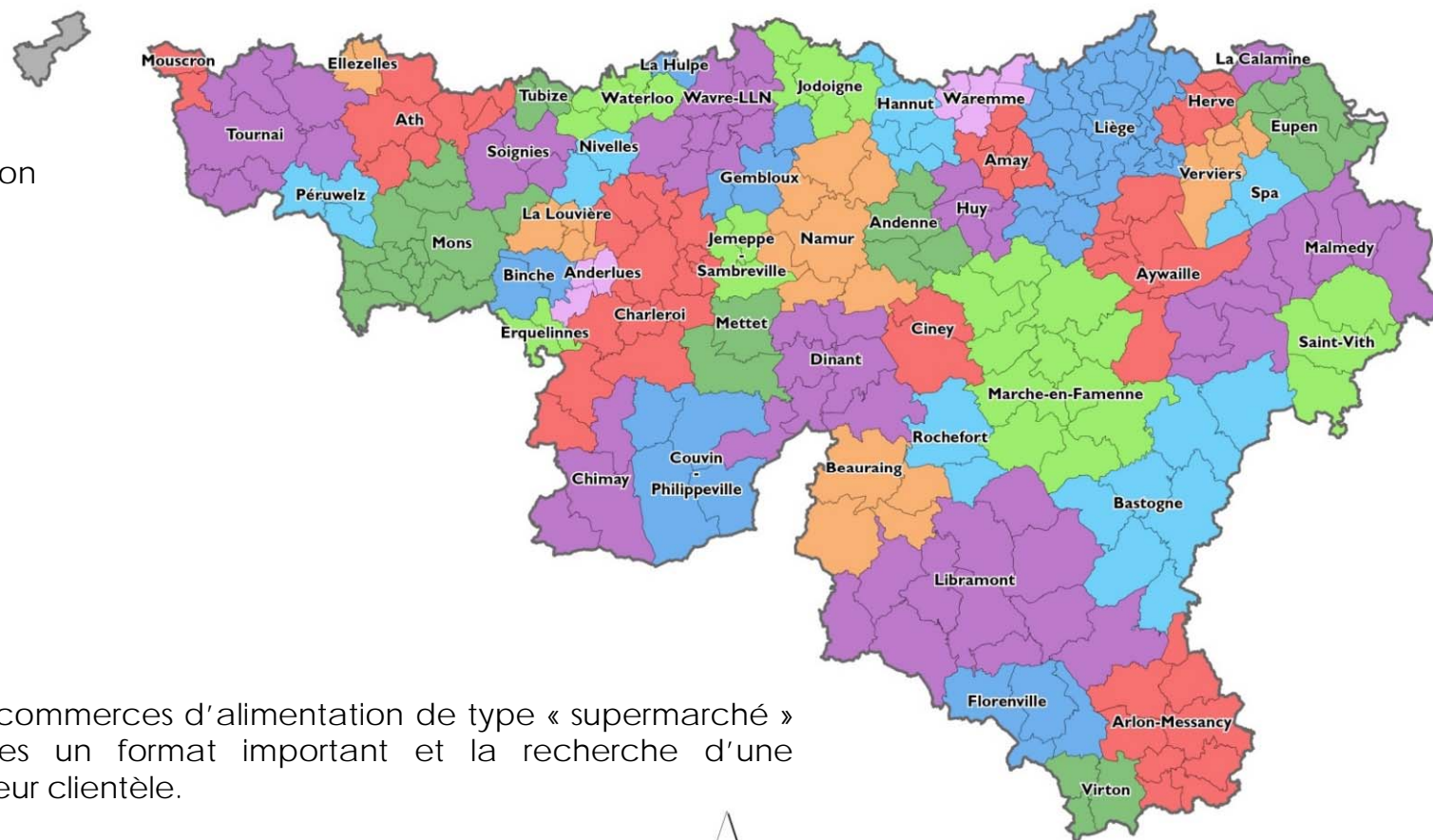
3.1. Projets d'implantation commerciale soumis à PIC

Natures de l'activité commerciale : **les achats courants**

Secteur commercial :

Alimentaire

(grandes surfaces, alimentation généraliste et spécialisée)



Il s'agit essentiellement de commerces d'alimentation de type « supermarché » ayant pour caractéristiques un format important et la recherche d'une localisation à proximité de leur clientèle.



Source des données : SEGEFA-ULiege, 2019
© SEGEFA-ULiege, 2020

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.1. Projets d'implantation commerciale soumis à PIC

Natures de l'activité commerciale : **les achats semi-courants légers**

Secteur commercial :

Equipement de la personne
(vêtements adultes et enfants, chaussures adultes et soins du corps)

Equipement de la maison léger
(décoration et articles de ménages)

Equipement de loisir et/ou professionnel léger
(librairie et papeterie, articles de sport et multimédia)



 Wallonie
 Commune



Source des données : SEGEFA-ULiege, 2019
© SEGEFA-ULiege, 2020

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.1. Projets d'implantation commerciale soumis à PIC

Natures de l'activité commerciale : **les achats semi-courants lourds**

Secteur commercial :

Equipement de la maison lourd

(meubler, décoration textile, appareils et bricolage)

Equipement de loisir et/ou professionnel lourd

(transports et animaux)



Source des données : SEGefa-ULiege, 2019
© SEGefa-ULiege, 2020



3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.2. Autorité compétente en première instance

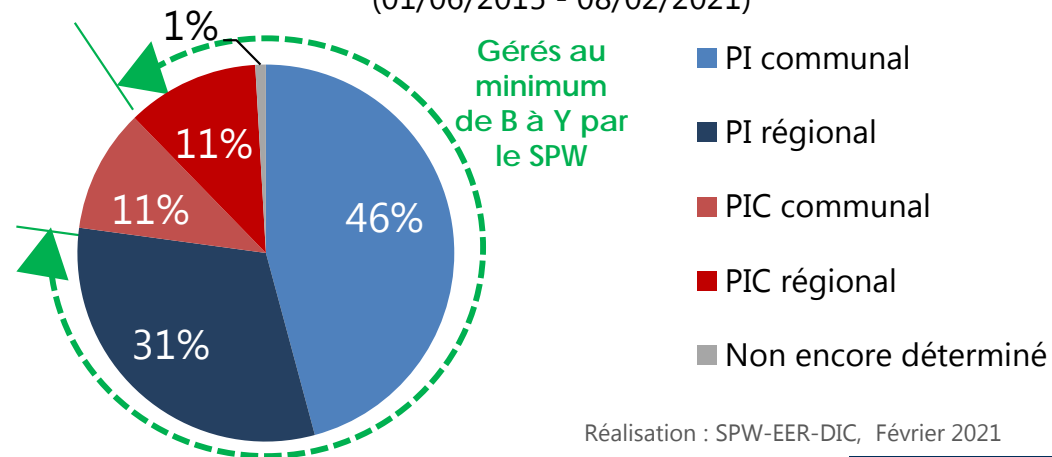
En principe = le Collège communal.

Dérogation = le Fonctionnaire des implantations commerciales (FIC) est compétent dans les trois cas suivants :

- 1) lorsque l'établissement est situé sur le territoire de plusieurs communes ;
- 2) lorsque la surface commerciale nette du projet d'implantation commerciale est > 2.500 m² ;
- 3) projet d'extension d'un établissement de commerce de détail de nature à engendrer une surface commerciale nette > 2.500 m²

| Types de commerce | Superficie commerciale nette moyenne (m ²) |
|---|--|
| Petits commerces en centre-ville | 20 - 350 m ² |
| Grandes enseignes (exemples) | |
| Casa | 400 |
| Chaussea | 600 |
| Tom & Co | 400 |
| Decathlon | 1.000 - 4.000 m ² |
| Brico | 2.500 m ² |
| Ikea | 25.000 m ² |
| Supermarchés (Lidl, Delhaize, Colruyt...) | 1.000 - 2.500 m ² |
| Grands ensembles commerciaux | 5.000 - 50.000 m ² |

Projets PIC & PI classés selon la procédure et l'autorité compétente (01/06/2015 - 08/02/2021)



Réalisation : SPW-EER-DIC, Février 2021

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

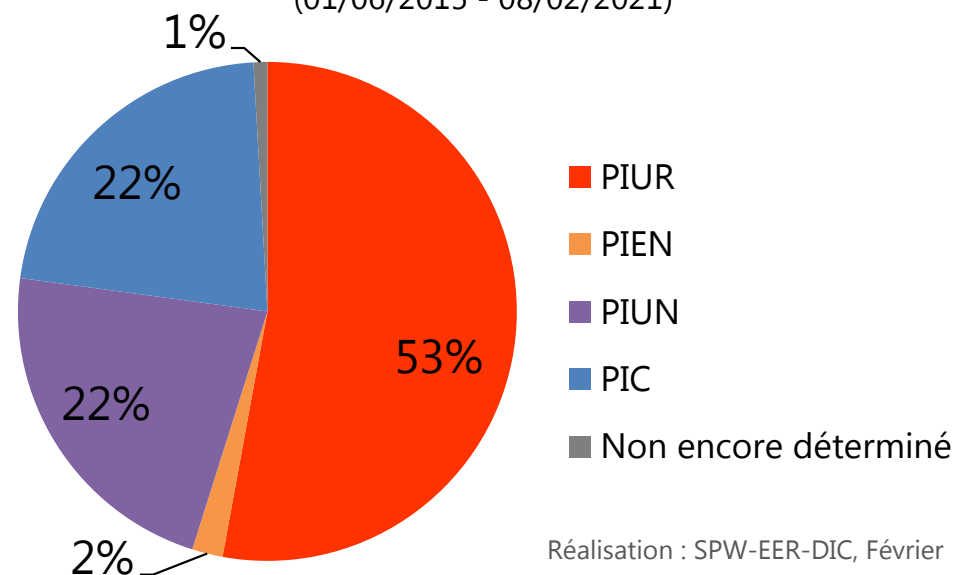
3.3. La procédure

Les **permis intégré** = projets pour lesquels il apparaît au moment de l'introduction de la demande de permis que la réalisation requiert :

- a) un PIC + Permis d'Urbanisme (PU)
- b) un PIC + Permis d'Environnement (PE)
- c) un PIC + Permis Unique (PU + PE)



Projets PIC & PI classés selon la procédure détaillée
(01/06/2015 - 08/02/2021)



3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.3. La procédure



1. Introduction de la demande de PIC ou PI auprès de la Commune d'implantation



2. Analyse de la complétude de la demande **20** jours calendriers



3. Réalisation d'une enquête publique et consultation d'instances d'avis



4. Prise de décision **80** **90** **110** **140** jours calendriers



5. Recours possible auprès de la Commission de recours



Le permis d'implantation commerciale est accordé **pour une durée indéterminée**.

3. Le permis implantation commerciale (PIC)

3.4. Motivation de la décision

Une **régulation publique** est nécessaire et justifiée par des raisons impérieuses d'intérêt général (cf. Directive services).

Les **critères et sous-critères** de délivrance de permis sont définis au sein du décret :



I. Protection du consommateur

- a) favoriser la mixité commerciale ;
- b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

II. Protection de l'environnement urbain

- a) la vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir ;
- b) l'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain.



III. Objectifs de politique sociale

- a) la densité de l'emploi ;
- b) la qualité et la durabilité de l'emploi.

IV. Contribution à une mobilité plus durable

- a) la mobilité durable ;
- b) l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité.



1. Paysage commercial en Wallonie
2. Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
3. Le permis d'implantation commerciale
4. Les outils planologiques (SRDC-SCDC)
5. Les outils de soutien

4. Les outils planologiques (SRDC)

Le décret relatif aux implantations commerciales crée différents outils planologiques :

- le schéma régional de développement commercial (**SRDC**) ;
- les schémas communaux de développement commercial (**SCDC**).

Ces schémas ont une *valeur indicative*.

Les **décisions** relatives aux demandes de permis **devront être motivées** par rapport à ces schémas.

Adoption du schéma par le Gouvernement wallon le **27 novembre 2014**.

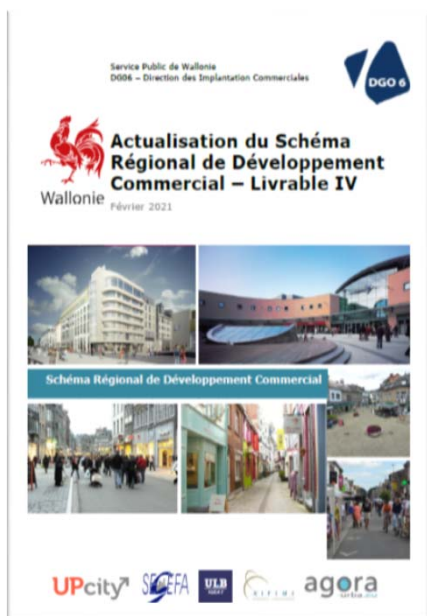
Contenu :

1. un état des lieux du commerce ;
2. une analyse des scénarii d'évolution avec ou sans régulation pour la Wallonie au regard de divers critères ;
3. des recommandations ;
4. des modalités de mise en œuvre.



4. Les outils planologiques (SRDC)

Stade actuel de l'actualisation du SRDC



Procédure d'adoption du SRDC

ETAPE 1

INITIATIVE d'**ELABORATION** d'un **SRDC**
 (Gouvernement)
ELABORATION du **PROJET** de SRDC et
 évaluation des incidences environnementales

ETAPE 2

ADOPTION PROVISOIRE SRDC
 (Gouvernement)

ETAPE 3

RÉDACTION DU RAPPORT SUR LES
INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

ETAPE 4

ENQUETE PUBLIQUE

45

ETAPE 5

AVIS

45

ETAPE 6

ADOPTION DEFINITIVE accompagnée de
 la **DÉCLARATION ENVIRONNEMENTALE**
 (Gouvernement)

ETAPE 7

Mesures de **PUBLICITE**
SUIVI et **EVALUATION** du SRDC

4. Les outils planologiques (SCDC)

SCDC approuvé par le GW :

1. HANNUT

SCDC en cours de réalisation :

1. MARCHE-EN-FAMENNE
2. HERSTAL
3. LA LOUVIERE
4. VERVIERS
5. ARLON
6. COURCELLES
7. GEMBLOUX
8. SOIGNIES
9. SOUMAGNE
10. FLÉRON



+ Prise en compte des autres outils lors des décisions tels que SDC, PCM, Masterplan...etc.

1. Paysage commercial en Wallonie
2. Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
3. Le permis d'implantation commerciale
4. Les outils planologiques (SRDC-SCDC)
5. Les outils de soutien

5. Les outils de soutien

CRÉASHOP est un programme permettant aux communes d'octroyer à un nouveau commerçant, souhaitant s'installer dans une cellule vide, une prime d'un maximum de **6.000€** représentant maximum 60% des dépenses effectuées pour l'aménagement du nouveau commerce.



Wallonie

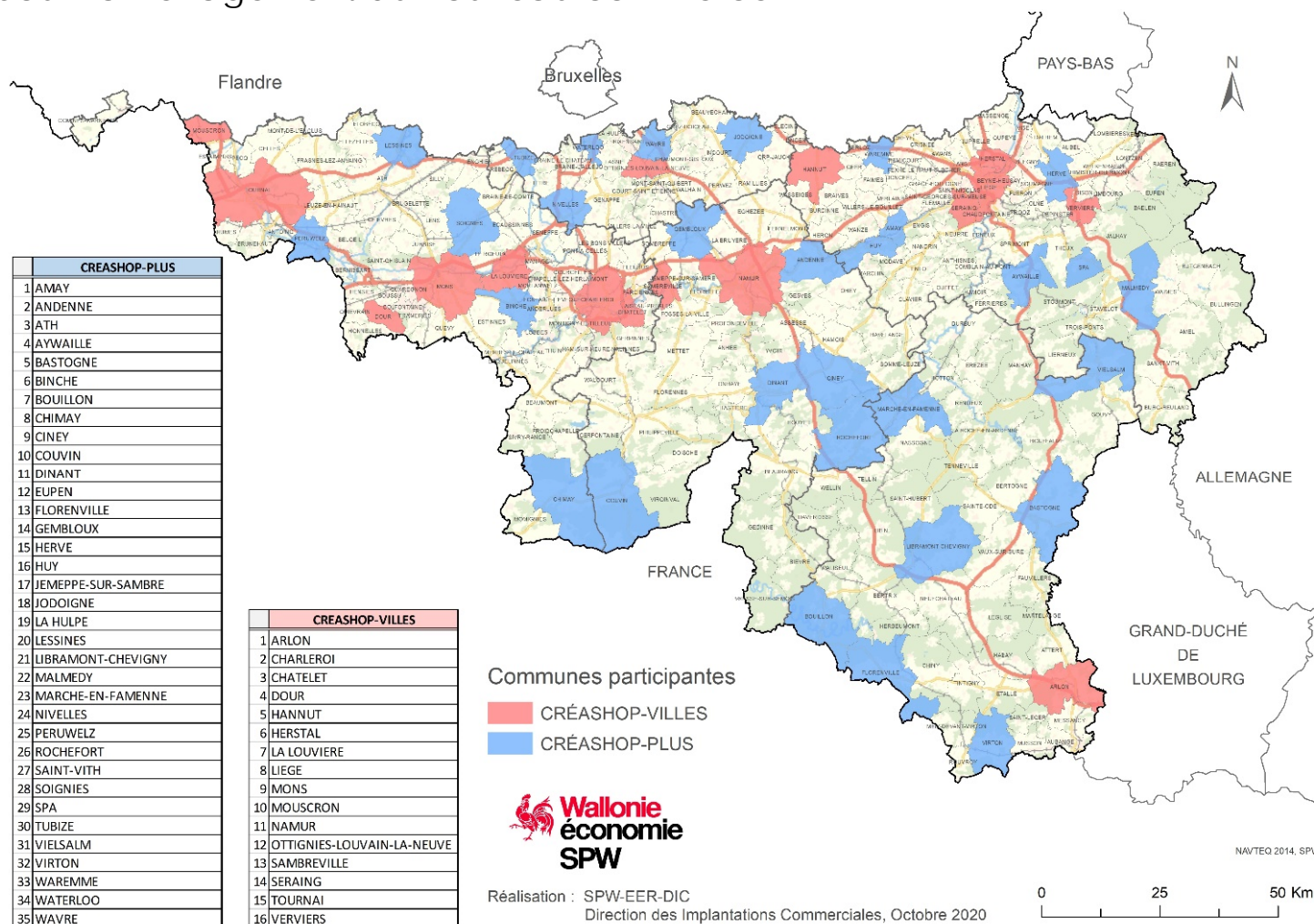


Service public de Wallonie



creashop@walloniecommerce.be

www.walloniecommerce.be



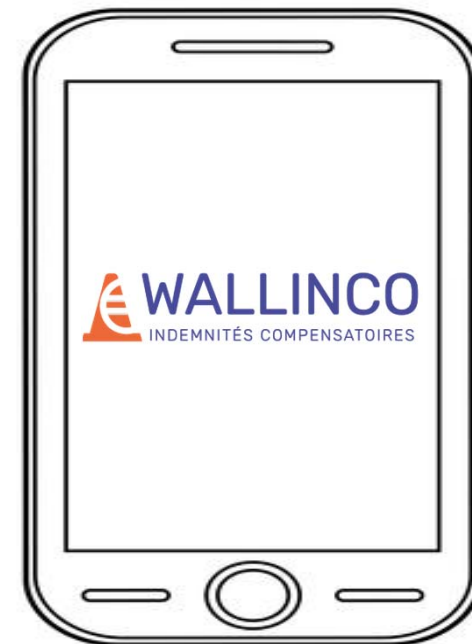
5. Les outils de soutien

INDEMNITÉS COMPENSATOIRES dispositif d'aide visant à **compenser une perte de chiffres d'affaire** touchant un commerce, une entreprise (de moins de 10 personnes), un indépendant **par suite d'un chantier** qui entraverait son activité pendant une période d'au **minimum 20 jours** calendriers consécutifs avec une indemnisation de **100€ par jour**, avec un **maximum de 60 jours** par chantier (ou un montant total de 6000€).

<https://www.indemnitees-compensatoires.be/>

Avec la création du « **Réseau Centres-Villes Wallonie** » ASBL, la Direction des Implantations Commerciales a porté le projet de création d'un outil de « **PROSPECTIVES URBAINES** ».

L'outil de prospective urbaine doit aboutir à la réalisation, pour chaque centre-ville du réseau, d'un **rapport analytique** propre de sa **santé commerciale** ainsi que de **recommandations**, en utilisant différents outils tels que les sondages urbains, les relevés et les comptages.



ROWW
Réseau Centres-Villes Wallonie



« implantations commerciales Wallonie »



Wallonie

Développement
Entreprises

Projets
Thématiques

Economie Sociale

Implantations
Commerciales

Implantations Commerciales

Accueil | News | Présentation | Implantations | Procédures | Recours | Infractions | LOGIC2 | SRDC | SCDC | Agrément | Ressources | ATLAS | FAQ | Wallonie Commerce | Centre de documentation | Publications | Analyses Commerciales | Formation CoDEC | Indemnités compensatoires | Contacts

Présentation

Suite à la 6ème réforme de l'Etat, la matière relative aux implantations commerciales est régionalisée depuis le 1er juillet 2014.

La nouvelle réglementation régionale (le décret du 5 février 2015 et ses arrêtés d'exécution) est entrée en vigueur le 1er juin 2015.

Les objectifs poursuivis sont multiples, notamment :

- réguler l'implantation des activités commerciales afin de protéger le consommateur en évitant l'apparition de zones de sous-offre ou de suroffre et, le cas échéant, l'apparition de friches commerciales ;
- adopter une vision stratégique au travers de schémas de développement commercial communaux ;
- repenser la répartition des compétences en renforçant le rôle des communes et en donnant le pouvoir de décision sur les projets les plus importants au niveau régional pour assurer une vision plus globale ;
- simplifier les procédures existantes : guichet unique, permis intégré, transversalité des politiques, etc. ;
- doter les instances de décision d'outils d'information et informatiques pour les assister dans leur travail et évaluer la localisation de tous les projets d'une manière plus adéquate.

Afin d'exercer au mieux cette compétence nouvellement transférée, la Direction des Implantations Commerciales a été créée en juillet 2014 au sein du Département du Développement économique.

Vous trouverez, au fil de ces pages, l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux liés aux implantations commerciales et du changement de cadre législatif.

Ce site sera régulièrement alimenté.

Le schéma Régional de Développement Commercial (SRDC)

Le SRDC est constitué de références quantitatives et qualitatives permettant d'objectiver la prise de décision.

Atlas du Commerce en Wallonie

La philosophie de l'ouvrage consiste à capter un instantané du paysage commercial wallon et de présenter des documents scientifiques inédits

Les outils LOGIC et MOVE

Les principales données utilisées pour élaborer le SRDC sont LOGIC et MOVE

La Direction des Implantations Commerciales et l'Observatoire du Commerce

Nouvelle Direction de la DGO6 chargée du traitement de la matière régionalisée