VADE-MECUM

DECRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Politique des implantations commerciales en Wallonie

GUIDES MÉTHODOLOGIQUES

SPW | Éditions

Économie

Wallonie

DIC - 2015
Version 1.0

Ce document est présenté dans sa version 1.0 du mois de mai 2015.

Document réalisé sous la direction de Sylvain ANTOINE, Fonctionnaire des implantations Commerciales.

Ont participé à la rédaction de ce Vade-mecum : Caroline FOULON, Vanessa GREGOIRE, Marc LANNOY, Laurent LIBERTON, Allyson MAREK, Pierre NERI, Geoffrey POLEUR, Laurence TAILFER, Sylvain ANTOINE (Direction des Implantations Commerciales) et Isabelle GODFROID (Cellule de Recours sur Implantations Commerciales).

Crédits photos : Sylvain Antoine

Figure 1 : Nuage de mots du Vade-mecum

Table des matières

1. INTRODUCTION 8
1.1. Historique 8
1.2. Régionalisation de la compétence en matière d'implantation commerciale 10
2. DISPOSITIONS GENERALES 11
2.1. Textes légaux et de références applicables en Région wallonne 11
2.2. Abréviations et définitions utiles 12
3. SCHEMAS DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL 15
3.1. Schéma régional de développement commercial 15
3.2. Schémas communaux de développement commercial 18
4. DECLARATION 28
4.1. Faits générateurs 28
4.2. Autorités compétentes 28
4.3. Procédure 29
5. PERMIS 31
5.1. Permis d'implantation commerciale 31
5.2. Permis intégré 55
5.3. Instance de recours 76
5.4. Effets, durée, caducité et péremption des permis 76
6. MOTIVATION DE LA DECISION D'OCTROI OU DE REFUS DU PERMIS 80
6.1. Contexte européen 80
6.2. Motivation de la décision accordant ou refusant d'octroyer le permis d'implantation commerciale ou le permis intégré 82
7. OUVERTURE, EXTENSION OU MODIFICATION DE LA NATURE COMMERCIALE D'UN ETABLISSEMENT DE COMMERCE DETAIL NON SOUMISE A PIC, A DECLARATION OU A PERMIS INTEGRE 92
8. OBSERVATOIRE DU COMMERCE 92
9. SURVEILLANCE ET DISPOSITIONS PENALES 93
9.1. Infractions 93
9.2. Surveillance et inspection 93
9.3. Action pénale 95
10. DISPOSITIONS TRANSITOIRES 95
11. ADRESSES 96
12. INDEX 98

13. ANNEXES 98
13.1. Annexe I. Formulaire de demande d'agrément 101
13.2. Annexe II. Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale 105
13.3. Annexe III. Formulaire de déclaration 108
13.4. Annexe IV. Avis d'affichage 111
13.5. Annexe V. Formulaire de recours 112
13.6. Annexe VI. Exemple de formulaire de demande pour le volet LOGIC 116
13.7. Annexe VII. Exemple d'analyse LOGIC 120
13.8. Annexe VIII. Documentation détaillée de l'évaluation LOGIC 126
13.9. Annexe VIII. Atlas du Commerce wallon 148

AVERTISSEMENT

Le présent vade-mecum a uniquement une vocation pédagogique et d'aide à la compréhension du décret relatif aux implantations commerciales. Ce vade-mecum n'a pas de valeur juridique. En cas de contradiction entre le vade-mecum et le décret, il convient de se référer aux dispositions du décret.

1. Introduction

1.1. Historique

L'activité commerciale est un pilier fort du développement économique en Wallonie.

L'offre commerciale en Wallonie est actuellement équilibrée, avec une surface commerciale de plus de 6 millions de m², ce qui représente un chiffre d'affaires cumulé de 20 milliards d'euros et près de 10 % du PIB wallon.

Les enjeux relatifs aux implantations commerciales sont également liés à leur expansion depuis leur importation des Etats-Unis. Le 18 décembre 1957, une enseigne historique ouvrait le premier supermarché en libre service intégral de Belgique à Ixelles[1].

Figure 2 : Premier supermarché en libre service intégral de Belgique, Ixelles 1957

[1] Source : Delhaize Group Archives

En 1964, on dénombrait 15 supermarchés de cette enseigne en Belgique. Aujourd'hui, la même enseigne possède 120 supermarchés.

La loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales surnommée « loi cadenas » a, pendant près de trente ans, régi le paysage de la distribution. Cette loi a mis en place le permis socio-économique. Elle avait pour objectif initial d'encadrer le développement des entreprises de grande distribution. Cette loi a permis de limiter le développement commercial en périphérie et d'éviter l'abandon des centres-villes.

La loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, surnommée « loi IKEA », soumettait à permis socio-économique les projets d'implantations commerciales dont la surface commerciale nette était supérieure à 400 m². Les demandes d'autorisation d'implantations commerciales relatives à des projets d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m² devaient être transmises pour avis à un comité fédéral. Sur la base de cette loi, l'implantation de 700.000 m² de surface commerciale nette a été autorisée (cf. Figure 3).

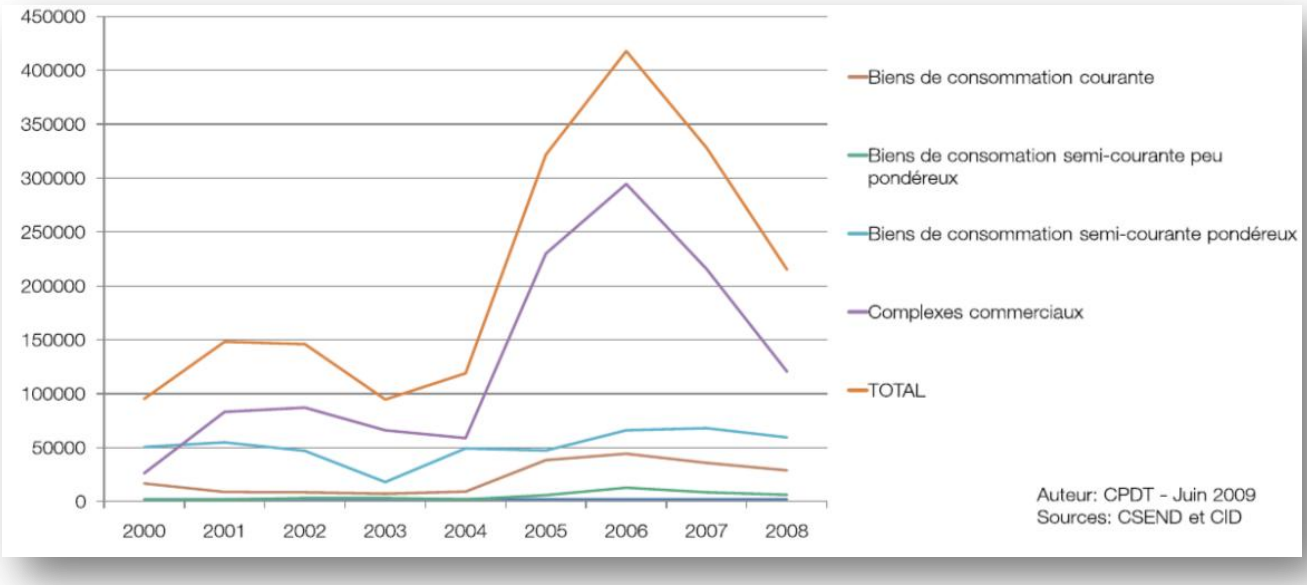


Figure 3 : Evolution des surfaces de vente acceptées entre 2000 et 2008 en m² (CSEND/CID)

1.2. Régionalisation de la compétence en matière d'implantation commerciale

Suite à la régionalisation de la matière en date du 1er juillet 2014, la Région wallonne s'est dotée d'un décret ayant vocation à encadrer les projets d'implantation commerciale.

Le schéma régional de développement commercial conclut, en l'absence d'une régulation des implantations commerciales, à un risque de suroffre et à une augmentation du taux de cellules inactives, celles-ci pouvant atteindre 30 % à l'horizon 2025.

Le décret relatif aux implantations commerciales met en place **divers outils stratégiques de développement commercial** :

1) le schéma régional de développement commercial ;
2) les schémas communaux de développement commercial.

Ce décret instaure également divers régimes visant à encadrer les projets d'implantation commerciale :

1) la déclaration ;
2) le permis d'implantation commerciale ;
3) le permis intégré.

Le **permis intégré** poursuit un objectif de simplification administrative. Il est désormais possible pour le demandeur d'obtenir à l'issue d'une seule procédure un permis intégré valant, suivant le cas, permis d'implantation commerciale et permis d'urbanisme, permis d'environnement ou permis unique.

Par ailleurs, un **guichet unique** est instauré par le décret pour l'introduction des demandes de permis d'implantation commerciale et de permis intégré. Les Collèges communaux assureront le rôle de « guichet unique ».

Afin de rationaliser l'examen des demandes de permis d'implantation commerciale et de permis intégré pour le volet implantations commerciales, le Gouvernement s'est doté de l'outil LOGIC. Celui-ci constitue un **outil d'aide à la décision** auquel l'autorité compétente doit recourir dans le cadre de l'examen des demandes de permis.

2. Dispositions générales

2.1. Textes légaux et de références applicables en Région wallonne

2.1.1. Textes légaux

- Loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales (M.B. du 5 octobre 2004) abrogée par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
- Loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'Etat, publiée le 31 janvier 2014 ;
- Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
- Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;
- Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales ;
- Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret ;
- Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Energie ;
- Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- Schéma Régional de Développement Commercial, adopté par le Gouvernement wallon en date du 27 novembre 2014.

2.1.2. Texte de référence

- Atlas du Commerce wallon - Structures, Dynamiques, Comportements spatiaux des consommateurs par Guénaël Devillet, Mathieu Jaspard, Juan Vazquez Parras. Presses Universitaires de Liège.

2.2. Abréviations et définitions utiles

2.2.1. Abréviations

- **CC** : Collège Communal
- **CESW** : Conseil Economique et Social de Wallonie
- **CRIC** : Cellule de Recours sur Implantations Commerciales
- **CWATUPE** : Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie
- **CWEDD** : Conseil Wallon pour le Développement Durable
- **DIC** : Direction des Implantations Commerciales
- **FD** : Fonctionnaire Délégué
- **FIC** : Fonctionnaire des Implantations Commerciales
- **FT** : Fonctionnaire Technique
- **LOGIC** : LOcalisation et Gestion des Implantations Commerciales
- **MOVE** : Base de données sur les comportements d'achats
- **PIC** : Permis d'Implantation Commerciale
- **SCDC** : Schéma Communal de Développement Commercial
- **SRDC** : Schéma Régional de Développement Commercial

2.2.2. Définitions utiles

Le décret relatif aux implantations commerciales définit notamment les notions suivantes :

- « ***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 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 ;

- « ***permis d'implantation commerciale*** » : la décision de l'autorité compétente relative à un projet d'implantation commerciale ;
- « ***projet intégré*** » : le projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert soit un permis d'implantation commerciale et :

  a) un permis unique ;

  b) un permis d'environnement ;

  c) un permis d'urbanisme ;

- « ***permis intégré*** » : la décision de l'autorité compétente relative à un projet intégré ;
- « ***projet d'implantation commerciale*** » :

  a) un projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m² ;

  b) un projet d' « ensemble commercial » répondant à la surface définie au a), c'est-à-dire un ensemble d'établissements de commerce de détail, qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis, qui sont réunis sur un même site et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique ;

  c) un projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint la surface définie au a) ou devant la dépasser par la réalisation du projet ;

  d) un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial répondant à la surface définie au a) dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale ;

  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 et répondant à la surface définie au a) ;

- « ***projet d'implantation commerciale temporaire*** » : projet d'implantation commerciale limité à une durée de deux mois ;
- « ***Fonctionnaire des implantations commerciales*** » : le fonctionnaire désigné par le Gouvernement qui est délégué aux fins précisées par le décret ;
- « ***Fonctionnaire délégué*** » : le ou les fonctionnaire(s) délégué(s) par le Gouvernement au sens du CWATUPE ou de tout autre Code qui s'y substitueraient ;
- « ***Fonctionnaire technique*** » : le ou les fonctionnaire(s) désigné(s) par le Gouvernement au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- « ***CWATUPE*** » : Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Energie ou tout autre Code qui s'y substituerait.

Figure 4 : Ville 2, Charleroi 2014

3. Schémas de développement commercial

3.1. Schéma régional de développement commercial

3.1.1. Contenu et objectifs

Le Schéma Régional de Développement Commercial définit les outils stratégiques de développement commercial. Ceux-ci sont constitués de diagnostics et de références à la fois quantitatives et qualitatives qui permettent d'évaluer de manière objective les critères d'octroi des autorisations d'implantation commerciale ainsi que les recommandations de mise en œuvre et d'actualisation pour l'ensemble du territoire wallon.

Le schéma doit comprendre :

1) un diagnostic du commerce en Wallonie ;
2) une analyse des scénarii d'évolution avec ou sans régulation du commerce pour la Wallonie au regard des critères suivants :
    a) la protection des consommateurs et des destinataires de services ;
    b) la protection de l'environnement urbain ;
    c) les objectifs de politique sociale ;
    d) la contribution à une mobilité plus durable ;
3) une évaluation de la pertinence, de l'adéquation et de la proportionnalité des critères de délivrance des autorisations d'implantation commerciale ;
4) des recommandations ;
5) les modalités de sa mise en œuvre ;
6) les mesures visant à assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du schéma ;
7) un résumé non-technique présentant l'ensemble des documents.

3.1.2. Procédure d'adoption et de révision

Le SRDC est rédigé par le Gouvernement wallon. Le Gouvernement doit, dans un premier temps, adopter le projet de schéma et le soumettre à évaluation des incidences sur l'environnement.

Ensuite, le projet de schéma et le rapport sur les incidences environnementales doivent être soumis à enquête publique ainsi qu'à l'avis des Conseils communaux, de diverses instances consultatives (Observatoire du Commerce, CWEDD, CESW) et des personnes et instances que le Gouvernement juge nécessaire. Ces avis doivent être transmis dans les 45 jours de la fin de l'enquête publique. A défaut d'avis dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable.

Enfin, le Gouvernement adopte définitivement le schéma accompagné de la déclaration environnementale. Celle-ci a pour objectif de résumer la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le schéma et dont le rapport sur les évaluations environnementales, les observations et avis émis par les instances et le public consultés ont été pris en considération. Elle reprend également les raisons du choix du schéma tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées.

3.1.3. Délai de réexamen et effets

Le Schéma Régional de Développement Commercial est réévalué et réexaminé au besoin tous les quatre ans.

Le SRDC a une valeur indicative. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'implantation commerciale et les permis intégrés doivent motiver leurs décisions au regard du Schéma Régional de Développement Commercial.

Les permis d'implantation commerciale et les permis intégrés peuvent s'écarter de ce schéma moyennant une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts.

3.1.4. Schéma Régional de Développement Commercial du 27 novembre 2014

Un Schéma Régional de Développement Commercial a été adopté par le Gouvernement wallon en date du 27 novembre 2014. Il restera d'application jusqu'à sa révision.

Le Schéma Régional de Développement Commercial est disponible sur le site internet de la Direction des Implantations Commerciales.

Figure 5 : SRDC, SPW Editions 2015

3.2. Schémas communaux de développement commercial

3.2.1. Contenu et plus-value pour la commune

Le Schéma Communal de Développement Commercial est un document d'orientation, d'évaluation, de gestion et de programmation du développement commercial de l'ensemble du territoire communal.

Le schéma indique pour l'ensemble du territoire communal :

1) un inventaire de la situation existante et, en tout cas, l'inventaire des cellules commerciales vides sur l'ensemble du territoire communal et l'évaluation des potentialités commerciales ainsi que les déficiences et contraintes rencontrées sur le territoire communal;

2) des options et des recommandations pour le développement commercial de tout ou partie du territoire communal :

    a) les objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées ;

    b) l'implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain ;

    c) les orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et à favoriser une mobilité durable ;

    d) les orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune ;

    e) une description des liens avec d'autres plans ou programmes pertinents.

3) la programmation de la mise en œuvre de certaines zones et/ou mesures d'aménagement, la localisation des principaux équipements et infrastructures et la gestion des déplacements locaux ;

4) les aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le Schéma Communal de Développement Commercial n'est pas mis en œuvre ;

5) les objectifs pertinents en fonction des critères de délivrance des permis d'implantation commerciale et la manière dont ils sont pris en considération dans le cadre de l'élaboration du schéma ;

6) les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme,

permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

7) les mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs visés au 6) ;

8) une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées ;

9) les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du Schéma Communal de Développement Commercial ;

10) un résumé non technique des informations visées ci-dessus.

Le Schéma Communal de Développement Commercial peut être fondé notamment sur les renseignements utiles obtenus lors d'autres évaluations environnementales effectuées précédemment et, en particulier, à l'occasion de l'adoption d'autres instruments planologiques.

Le SCDC constitue une opportunité pour une commune :

- de réfléchir de manière structurée à l'avenir commercial de son territoire ;
- d'analyser son territoire, en relation avec les autres outils existants, notamment en matière d'aménagement du territoire ;
- de développer une stratégie ou une vision communale en matière commerciale.

De plus, **l'adoption d'un SCDC constitue une plus-value** pour la commune. En effet, la décision d'octroi ou de refus d'un permis d'implantation commerciale ou d'un permis intégré en ce qu'il tient lieu de permis d'implantation commerciale doit être motivée au regard des critères de délivrance définis par le décret et du schéma communal de développement commercial.

3.2.2. Procédure d'adoption et de révision

Le schéma est établi à l'initiative du conseil communal sur la base d'un diagnostic.

ETAPE 1 : Qui réalise le schéma ?

Le conseil communal désigne les personnes physiques ou morales, privées ou publiques, parmi les personnes agréées, qu'il charge de l'élaboration du projet de schéma et les personnes physiques ou morales, privées ou publiques qu'il charge de l'élaboration du rapport sur les incidences environnementales conformément aux articles D.52 et suivants du Livre Ier du Code de l'environnement.

Le conseil communal peut désigner une même personne chargée de l'élaboration du projet de schéma et du rapport sur les incidences environnementales.

Plusieurs communes peuvent élaborer en concertation, chacune pour ce qui la concerne, un schéma communal de développement commercial. Les conseils communaux désignent la même personne pour l'élaboration des projets de schémas et le rapport sur les incidences est commun. L'enquête publique et les consultations, visées à l'étape 3, se font concomitamment pour les différents schémas.

Les communes s'engageant dans le cadre d'une réflexion partagée doivent chacune, in fine, adopter un SCDC pour leur propre territoire communal suivant la procédure telle que présentée ci-dessous. Ces SCDC de communes voisines s'imbriqueront donc afin de poursuivre une logique et politique commune.

ETAPE 2 : Adoption provisoire du projet de SCDC

Le conseil communal adopte provisoirement le projet de schéma et le rapport sur les incidences environnementales et les transmet au collège communal.

ETAPE 3 : Enquête publique

Le projet de schéma et le rapport sur les incidences environnementales sont soumis par le collège communal à une enquête publique selon les modalités du Titre III de la partie III du Livre Ier du Code de l'environnement.

Le projet de schéma et le rapport sur les incidences environnementales sont soumis dans le même temps par le collège, pour avis, à l'Observatoire du commerce, au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, au Fonctionnaire délégué, au Fonctionnaire des implantations

commerciales ainsi qu'aux personnes et instances qu'il juge nécessaire de consulter comme, par exemple, la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité de la commune considérée.

Tout avis est transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande du collège communal; à défaut, l'avis est réputé favorable.

ETAPE 4 : Adoption définitive du SCDC

Le conseil communal adopte définitivement le schéma accompagné de la déclaration environnementale visée à l'article D.60 du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 5 : Envoi du SCDC au FIC

Le collège communal envoie le schéma, accompagné du dossier complet, au Fonctionnaire des implantations commerciales.

ETAPE 6 : Transmission au Gouvernement

Dans les trente jours suivant la réception du schéma, le Fonctionnaire des implantations commerciales le transmet au Gouvernement et adresse une copie de cet envoi au collège communal.

À défaut de réception de la copie de la transmission du dossier par le Fonctionnaire des implantations commerciales dans les soixante jours de son envoi, le collège communal peut adresser lui-même le dossier au Gouvernement.

ETAPE 7 : Documents modificatifs éventuels

Préalablement à sa décision, le Gouvernement peut demander au collège communal de produire des documents modificatifs et un complément corollaire de rapport sur les incidences environnementales du schéma.

Les documents modificatifs et le complément de rapport sur les incidences environnementales sont soumis à de nouvelles mesures de publicité par le Collège communal, à l'avis de divers services ou commissions, sauf si ces documents modificatifs ou complément de rapport sur les incidences environnementales répondent à une proposition formulée dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou dans un avis formulé par le Fonctionnaire des implantations commerciales ou par une instance consultative.

Ces avis sont transmis dans un délai de 45 jours. A défaut, ils sont réputés favorables. Le Conseil communal adopte définitivement les documents modificatifs et le complément corollaire de rapport sur les incidences environnementales.

Ces documents sont ensuite transmis par le Collège communal au FIC dans un délai de 30 jours.

La procédure recommence à l'étape 6.

La procédure ne peut être initiée qu'à deux reprises.

ETAPE 8 : Décision du Gouvernement

Le Gouvernement approuve ou refuse d'approuver le schéma.

L'approbation du schéma intervient en tenant compte de :

1) la régularité de la procédure ;

2) la conformité au schéma régional de développement commercial.

ETAPE 9 : Envoi de la décision

L'arrêté du Gouvernement approuvant ou refusant d'approuver le schéma est envoyé au collège communal dans un délai de trente jours prenant cours le jour de la réception par le Gouvernement du schéma et du dossier complet transmis par le Fonctionnaire des implantations commerciales ou par le collège communal ou des documents modificatifs et du complément corollaire de rapport sur les incidences environnementales.

À défaut de l'envoi de l'arrêté, le collège communal peut adresser un rappel au Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la date de l'envoi de la lettre contenant le rappel, le collège communal n'a pas reçu l'arrêté, le schéma de développement communal est réputé approuvé.

ETAPE 10 : Mesures de publicité

Le schéma fait l'objet des mesures de publicité visées aux articles D.29-21 et suivants du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 11 : Suivi et révision du SCDC

Le collège communal dépose périodiquement auprès du conseil communal un rapport sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du schéma communal de développement commercial ainsi que sur les éventuelles mesures correctrices à engager.

Le public en est informé suivant les modes prévus à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

La procédure relative à l'élaboration des schémas communaux est applicable à leurs révisions. Toutefois, le dossier de révision ne doit comporter que les éléments en lien avec la révision projetée.

Lorsque les objectifs, options et recommandations du schéma communal de développement commercial sont dépassés, le conseil communal peut en abroger tout ou partie.

Toutefois, si la proposition d'abrogation a été approuvée par le Gouvernement lors de l'approbation d'un nouveau schéma communal de développement commercial, la décision du conseil communal n'est pas soumise au Gouvernement pour approbation.

Figure 6: Schéma de procédure d'élaboration d'un SCDC

3.2.3. Agrément des auteurs de projet de schéma communal de développement commercial

Pour être agréé en tant qu'auteur de projet de SCDC, le demandeur doit satisfaire aux conditions suivantes :

1) ne pas se trouver dans une situation de conflit d'intérêt et susceptible de compromettre l'élaboration ou la révision indépendante des schémas communaux de développement commercial ;

2) disposer du matériel et des moyens techniques et humains nécessaires pour l'élaboration ou la révision des schémas communaux de développement commercial ;

3) disposer des matières relatives aux implantations commerciales au sein de son objet social ;

4) disposer en son sein de compétences dans les disciplines relatives à la géographie, au géomarketing, à l'économie, à l'aménagement du territoire, à la mobilité et à l'environnement ;

5) disposer en son sein de compétences avérées, ou d'expériences utiles, pour coordonner l'ensemble des éléments composant les schémas communaux de développement commercial ou concourant à leur rédaction ;

6) disposer des garanties financières suffisantes afin de mener à leur terme les missions confiées ;

7) être couvert par un contrat d'assurance ou s'engager à souscrire un contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile résultant des activités pour lesquelles l'agrément est demandé dans le respect de l'article 8 du décret du 10 décembre 2009 visant à transposer la directive 2006/123 CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

La demande d'agrément est envoyée par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte à l'administration régionale[2]. Par administration régionale, il faut entendre la Direction des implantations

[2]Les procédés reconnus comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte sont les suivants :

1° la lettre recommandée à la Poste avec accusé de réception ;

2° le recours à toute formule similaire permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution usité ;

3° par dépôt contre récépissé.

commerciales du Département du Développement économique de la Direction générale opérationnelle de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche.

La demande est irrecevable :

1) si elle n'a pas été introduite dans les formes prescrites à l'administration régionale ;

2) si elle est déclarée incomplète à deux reprises ;

3) si le demandeur ne fournit pas les renseignements demandés dans le délai prévu.

L'administration régionale envoie par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte au demandeur sa décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande dans un délai de dix jours ouvrables à dater du jour où elle reçoit la demande.

Si la demande est incomplète, l'administration indique au demandeur les documents manquants. Le demandeur dispose de trente jours à dater de la réception de la décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande pour fournir à l'administration les compléments demandés par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte.

Dans les dix jours ouvrables suivant la réception des compléments, l'administration envoie par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte sa décision sur le caractère complet et recevable de la demande. Si l'administration estime une seconde fois que la demande est incomplète, elle la déclare irrecevable.

Si l'administration n'a pas envoyé au demandeur sa décision dans les conditions et délais, la demande est réputée comme complète et recevable.

Dès qu'une demande est déclarée ou réputée complète et recevable, l'administration la transmet pour avis à la Commission d'agrément.

La Commission d'agrément envoie son avis à l'administration dans un délai de quarante jours à dater de la réception de la demande d'avis et en adresse une copie au demandeur. A défaut d'avis, celui-ci est réputé favorable.

La décision d'agrément octroyée par le ministre ayant l'Economie dans ses attributions est transmise au demandeur par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte dans les septante-cinq jours de l'envoi de la décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande ou à dater du jour suivant le délai qui était imparti à l'administration pour envoyer sa décision sur le caractère complet et recevable de la demande.

La durée d'agrément est de cinq ans.

3.2.4. Effets du SCDC et hiérarchie entre le SCDC et le SRDC

Les SCDC ont une valeur indicative. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'implantation commerciale et les permis intégrés doivent motiver leurs décisions au regard des SCDC.

Les schémas communaux doivent préciser les objectifs et recommandations du schéma régional et être coordonnés avec ses mesures de mise en œuvre.

En cas d'incompatibilité entre le schéma régional de développement commercial entré postérieurement en vigueur et un schéma communal de développement commercial, ce dernier fait l'objet d'une révision dans les quatre ans en vue de sa mise en conformité avec le schéma régional. A défaut, le schéma communal cesse de produire ses effets non conformes au schéma régional.

3.2.5. Dispositions transitoires

Les schémas communaux de développement commercial adoptés par un conseil communal au terme de la procédure explicitée ci-avant et comportant les éléments visés à l'article 17 du décret avant la date d'entrée en vigueur du présent décret, sont réputés approuvés par le Gouvernement après la transmission par le collège communal dudit schéma, accompagné du dossier complet, au Fonctionnaire des implantations commerciales, si leur révision est menée à terme dans un délai de quatre ans à partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Figure 7 : L'Esplanade, Louvain-la-Neuve 2014

4. Déclaration

4.1. Faits générateurs

Les projets d'extension d'une implantation commerciale (tels que visés à l'article 1er, 3°, c) du décret) ne dépassant pas 20% de la surface commerciale nette existante, avec un plafond maximum de 300 m² de surface commerciale nette supplémentaire, sont soumis à une déclaration préalable écrite et expresse, à condition que l'implantation commerciale existante dispose au moment de l'extension d'une autorisation délivrée sur la base de la loi du 29 juin 1975 sur les implantations commerciales, ou sur la base de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, ou sur la base du présent décret.

Les projets de déménagement d'une implantation commerciale dans un rayon de 1.000 mètres de son implantation, sur le territoire d'une même commune, et ne dépassant pas 400 m² de surface commerciale nette, sont soumis à une déclaration préalable écrite et expresse.

4.2. Autorités compétentes

Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet d'implantation commerciale est compétent pour connaître des déclarations.

Par dérogation à ce qui précède, le fonctionnaire des implantations commerciales est compétent pour connaître des déclarations relatives :

1) à tout projet d'implantation commerciale situé sur le territoire de plusieurs communes;

2) à tout projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²;

3) à tout projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial de nature à engendrer une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m², après réalisation du projet.

4.3. Procédure

ETAPE 1 : Dépôt de la déclaration

La déclaration est introduite au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est envoyé par tout moyen conférant date certaine à l'envoi à l'autorité compétente **en trois exemplaires**. Ce formulaire est annexé au présent Vade-Mecum.

ETAPE 2 : Examen de la recevabilité de la déclaration

L'autorité compétente vérifie la recevabilité de la déclaration. La déclaration est irrecevable :

1) si elle n'a pas été envoyée par tout moyen conférant date certaine à l'envoi à l'autorité compétente ;

2) s'il manque des renseignements ou des documents mentionnés dans le formulaire.

L'autorité envoie sa décision relative à la recevabilité de la déclaration dans un délai de quinze jours à compter de la date d'envoi de la déclaration. A défaut, la déclaration est réputée recevable.

ETAPE 3 : Information du FIC

La commune envoie les déclarations qu'elle a réceptionnées en tant qu'autorité compétente pour information, par pli ordinaire, au Fonctionnaire des implantations commerciales.

ETAPE 4 : Affichage et mise en œuvre

La décision déclarant la déclaration recevable est affichée sur les lieux du projet d'implantation commerciale faisant l'objet de la déclaration avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de celui-ci.

Les projets pour lesquels la déclaration est déclarée recevable peuvent être mis en œuvre dès le lendemain de l'affichage.

ETAPE 5 : Archivage des déclarations

La commune et le Fonctionnaire des implantations commerciales tiennent un registre des déclarations.

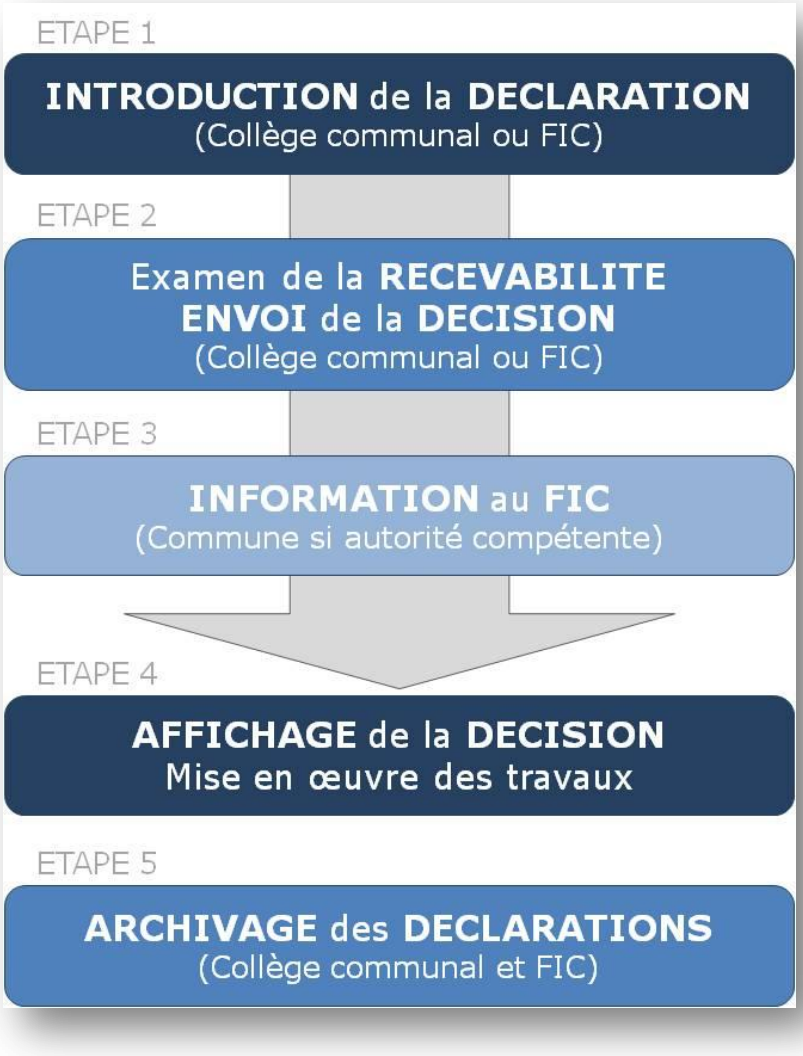


Figure 8 : Schéma de la procédure de la déclaration

5. Permis

5.1. Permis d'implantation commerciale

5.1.1. Faits générateurs

Un **établissement de commerce** de détail est caractérisé par les points suivants :

- il s'agit d'une 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.

La **surface commerciale nette** constitue la surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. Elle inclut les zones suivantes :

- les zones de ventes, quelle que soit leur organisation (exposition libre intérieure, rayonnages traditionnels, etc.) ;
- les zones de caisses au sens large ;
- les zones situées à l'arrière des caisses ;
- les halls d'entrée et de sortie lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises.

Exemples :

Dans le cas d'un établissement de vente d'articles agroalimentaires constitué d'un espace de vente organisé en rayonnage et d'un hall de stockage inaccessible au public, seule la surface de vente sera incluse dans le cadre de l'évaluation de sa surface commerciale nette (puisque accessible au public et destinée à la vente).

Dans le cas d'un magasin de bricolage constitué d'une surface couverte présentant une organisation de l'assortiment en rayonnages, d'une pépinière couverte et non couverte grillagée, d'un drive-in non couvert, de zones d'expositions en entrée et sortie de caisses et de magasin, l'ensemble de ces surfaces seront inclues dans la surface commerciale nette (puisque accessibles au public et destinées à la vente).

Les projets d'implantation commerciale sont soumis à permis d'implantation commerciale sauf dans les deux cas soumis à la procédure simplifiée de déclaration (cf. chapitre 4).

La notion de projet d'implantation commerciale recouvre différents cas qui sont exposés ci-dessous.

Cas 1 : un projet de construction nouvelle

Il s'agit d'un projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m².

Cas 2 : un projet d'ensemble commercial

Est soumis à permis un projet d' « ensemble commercial », c'est-à-dire un ensemble d'établissements de commerce de détail dont la surface commerciale nette est supérieure à 400 m², qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis, qui sont réunis sur un même site et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique.

Les points suivants de la définition de la notion « d'ensemble commercial » doivent être mis en exergue :

- un ensemble d'établissements de commerce de détail, dont la surface commerciale nette est supérieure à 400 m² ;
- qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés ;
- qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis,
- et qui sont réunis sur un même site ;
- et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique.

Depuis les années 1960, les équipements commerciaux planifiés ont fait progressivement leur apparition sur le territoire. Ces « ensembles commerciaux » présentent une grande variabilité des formats selon, principalement, des périodes de développement différentes.

L'Atlas du Commerce Wallon en identifie trois grands types :

a) le parc commercial : ensemble de grandes surfaces commerciales développées séparément sur un terrain aménagé à cet effet (cf. Figure 9) ;

b) le retail park : parc commercial à l'architecture unifiée, composé de moyennes et grandes surfaces et doté d'un parking commun pour l'ensemble des commerces (cf. Figure 10) ;

c) le shopping center : bâtiment qui abrite sous un même toit un ensemble de surfaces commerciales de tailles variables et doté d'un parking commun pour l'ensemble des commerces (cf. Figure 11).

Il est fréquent que plusieurs de ces types coexistent au sein d'un même nodule formant des zones commerciales complexes. Le décret relatif aux implantations commerciales vise notamment l'ensemble de ces implantations sous le vocable générique d' « ensemble commercial ».

Figure 9 : Parc commercial – Cas de City Nord, Charleroi (SPW - ORTHOS 2012-2013)

Figure 10 : Retail park – Cas de l'Hydrion, Arlon (SPW - ORTHOS 2012-2013)

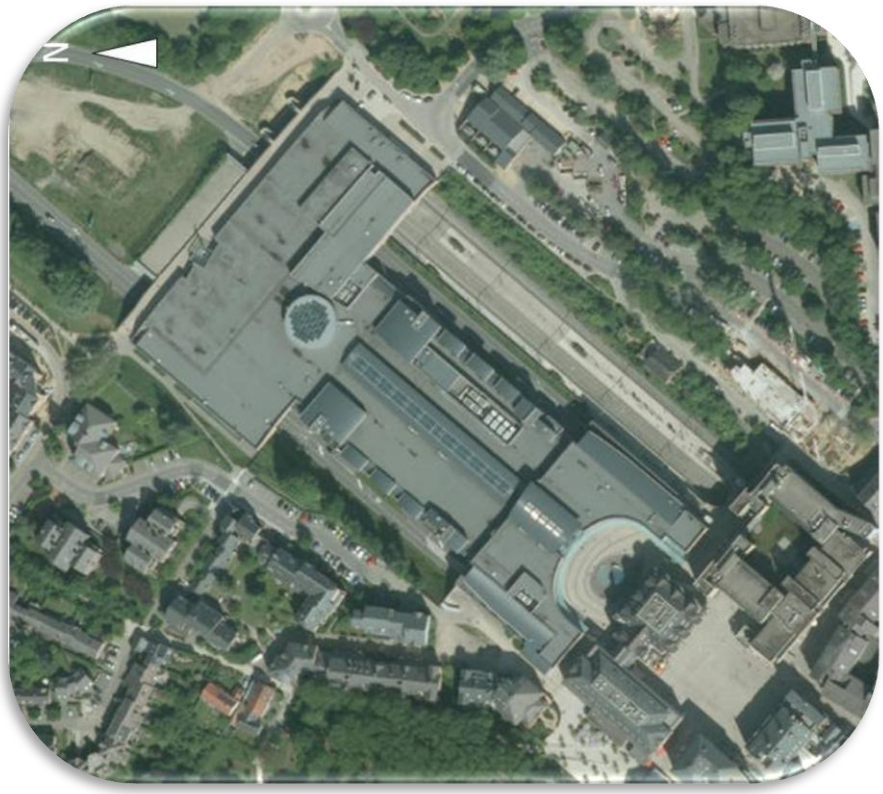


Figure 11 : Shopping center – Cas de l'Esplanade, Louvain-la-Neuve (SPW - ORTHOS 2012-2013)

Cas 3 : un projet d'extension

Est soumis à permis le projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint une surface commerciale nette supérieure à 400 m² ou devant l'atteindre.

Par dérogation à ce qui précède, les projets d'extension d'une implantation commerciale ne dépassant pas 20% de la surface commerciale nette existante, avec un plafond maximum de 300 m² de surface commerciale nette supplémentaire, sont soumis à une déclaration préalable écrite et expresse, à condition que l'implantation commerciale existante dispose au moment de l'extension d'une autorisation délivrée sur la base de la loi du 29 juin 1975 sur les implantations commerciales, ou sur la base de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, ou sur la base du présent décret relatif aux implantations commerciales.

Cas 4 : 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 de commerce de détail

Est soumis à permis d'implantation commerciale le projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m² dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale.

Cas 5 : modification importante de la nature de l'activité commerciale

Est soumis à permis d'implantation commerciale 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 et d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m².

Les exemples suivants de « modification importante de la nature de l'activité commerciale » sont donnés :

> *Un établissement de commerce de détail dont l'assortiment consiste en la vente de vêtements, d'une superficie supérieure à 400 m², est remplacé par un commerce dont le but est la vente d'électroménagers. Il s'agit ici d'une modification importante de la nature commerciale.*
>
> *Au sein d'un centre commercial, une enseigne de vente de vêtements de sport fait faillite. La surface commerciale fait l'objet d'une reprise pour la vente de vêtements de mode. Il ne s'agit pas d'une modification importante de la nature commerciale.*

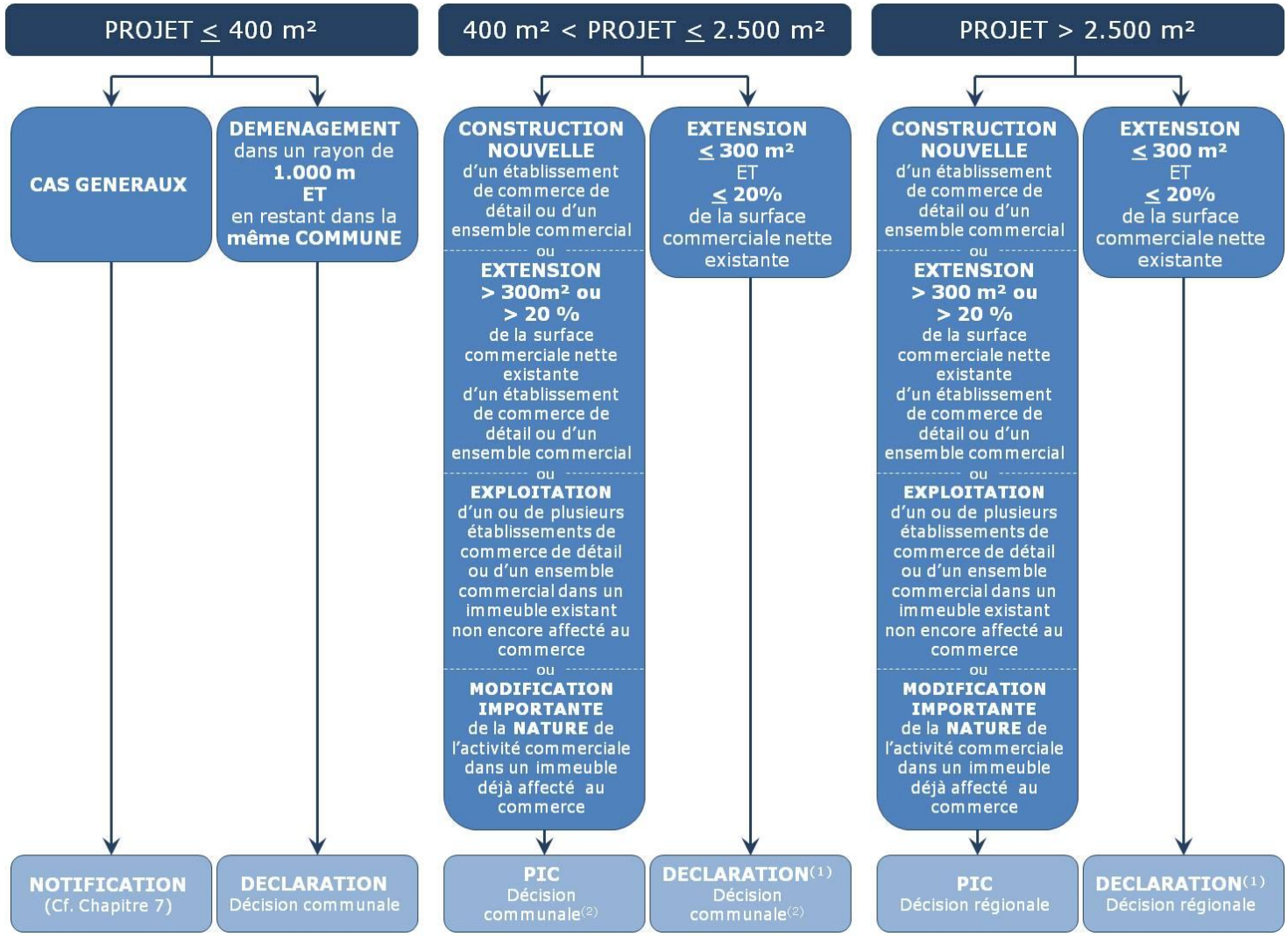


Figure 12 : Synthèse des procédures de la notification, de la déclaration et du permis d'implantation commercial

5.1.2. Autorités compétentes

Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet d'implantation commerciale est compétent pour connaître des demandes de permis d'implantation commerciale en première instance.

Par dérogation à ce qui précède, **le fonctionnaire des implantations commerciales est compétent** pour connaître des demandes de permis d'implantation commerciale:

1) à tout projet d'implantation commerciale situé sur le territoire de plusieurs communes;

2) à tout projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²;

3) à tout projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial de nature à engendrer une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m², après réalisation du projet.

5.1.3. Procédure

Autorité compétente en première instance : **Collège communal**

ETAPE 1 : Introduction de la demande de permis

La demande de permis d'implantation commerciale est envoyée au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'établissement par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de la demande quel que soit le service de distribution (ex : lettre recommandée, dépôt contre accusé de réception…).

La demande pourra également être adressée par voie électronique lorsque le Gouvernement en aura déterminé les conditions et modalités.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en trois exemplaires**.

Le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale est repris à l'annexe II.

Ce formulaire est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dont la forme et le contenu minimum sont définis à l'annexe VI de la partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 10 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, l'administration communale envoie au Fonctionnaire des implantations commerciales un exemplaire de la demande de permis et en informe simultanément le demandeur.

Si l'administration communale n'a pas envoyé la demande dans le délai prévu, le demandeur peut saisir directement le Fonctionnaire des implantations commerciales en lui adressant une copie de la demande qu'il a initialement adressée au collège communal.

ETAPE 3 : Décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande de permis

Le Collège communal adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, sa décision statuant sur le caractère complet et recevable dans les 20 jours de la réception de la demande de permis.

La décision déclarant la demande complète et recevable mentionne :

a) l'autorité compétente ;

b) les instances d'avis consultées, le cas échéant et les délais y afférents ;

c) la durée de l'enquête publique ;

d) le délai dans lequel la décision est notifiée.

Lorsque la demande est incomplète, le Collège communal adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, un relevé des pièces manquantes dans les vingt jours de la réception de la demande de permis. La décision précise que la procédure recommence à dater de leur réception. Les compléments sont fournis **en autant d'exemplaires que la demande de permis initiale en compte**.

Le demandeur envoie à la commune les compléments demandés dans un délai de six mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. Si le demandeur n'a pas envoyé les compléments demandés dans le délai prescrit, la demande est déclarée irrecevable. Les compléments sont fournis en autant d'exemplaires que la demande de permis initiale en compte.

Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

Si le Collège communal n'a pas envoyé au demandeur la décision sur le caractère complet et recevable de la demande, celle-ci est considérée comme recevable au terme des délais prévus par les dispositions. La procédure est poursuivie.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

L'enquête publique se déroule selon les modalités du Titre III de la partie III du Livre Ier du Code de l'environnement et au niveau des communes limitrophes.

La durée de l'enquête publique est de 15 jours « calendrier » pour un permis d'implantation commerciale. Ce délai est toutefois porté à 30 jours pour les projets d'implantation commerciale soumis à étude d'incidences sur l'environnement en vertu du Livre Ier du Code de l'environnement. Elle est suspendue entre le 16 juillet et le 15 août.

Pour les surfaces commerciales nettes de plus de 20.000 m² et qui sont situées à une distance de moins de vingt kilomètres d'une autre région ou de plusieurs autres régions, le Gouvernement notifie le projet d'implantation commerciale au Gouvernement de chacune des régions concernées. Si le gouvernement d'une région concernée le demande, une concertation a lieu.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Le jour où il envoie sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande ou à l'expiration du délai prévu, le Collège communal envoie le dossier de demande ainsi que ses compléments éventuels pour avis aux différentes instances qu'il désigne.

a) Les communes limitrophes remettent un avis si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m².

b) Le Fonctionnaire des implantations commerciales remet un avis à la demande de l'autorité compétente pour les projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 1.000 m².

c) Le Fonctionnaire des implantations commerciales peut remettre un avis d'initiative ou à la demande de l'autorité compétente pour les projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m².

d) L'Observatoire du commerce remet un avis à la demande de l'autorité compétente.

Les instances consultées envoient leur avis motivé dans un délai de 30 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² ou 60 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale à 2.500 m². A défaut d'envoi d'avis dans les délais prévus, l'avis est réputé favorable.

A la demande du Collège communal ou d'une des instances consultées, celles-ci se concertent au moins une fois afin d'harmoniser leur point de vue sur le projet.

ETAPE 6 : Introduction de plans modificatifs

Préalablement à la décision du Collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et, s'il échet, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences.

Le collège communal peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis des instances consultées. Dans ce cas, le Collège communal en informe le demandeur.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des autorités et instances visées au § 2 de l'article 42 du décret ne sont pas requises :

1) lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou dans un avis formulé par le Fonctionnaire des implantations commerciales ou une instance consultative ;

2) lorsque la modification projetée a uniquement une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles.

Le dépôt des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences fait l'objet d'un accusé de réception ou d'un récépissé qui remplace la décision statuant sur le caractère complet et recevable.

ETAPE 7 : La motivation de la décision

Le Collège communal motive sa décision au regard des critères suivants :

1) la protection du consommateur :
   - favoriser la mixité commerciale ;
   - éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.
2) la protection de l'environnement urbain :
   - 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 ;
   - 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.
3) les objectifs de politique sociale :
   - la densité de l'emploi ;
   - la qualité et la durabilité de l'emploi.
4) la contribution à une mobilité plus durable :
   - la mobilité durable ;
   - l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité.

La décision accordant le permis mentionne au minimum :

1) l'identité du titulaire du permis ;
2) la situation, l'identification et la description du projet d'implantation commerciale autorisé ;
3) la durée du permis et la date de sa délivrance ;
4) le délai dans lequel le permis est mis en œuvre ;
5) l'indication que le permis prend cours à dater du jour où il devient exécutoire;
6) les mesures et le délai pour la remise en état à la fin de son exploitation.

La décision mentionne également, le cas échéant :

1) les conditions, les garanties techniques et financières jugées nécessaires par l'autorité compétente ;

2) le jour où le permis devient exécutoire, dans le cas où celui-ci est accordé sur recours ;

3) les éléments du permis initial modifiés ou complétés lorsque la décision accordant le permis a pour objet l'extension d'une implantation commerciale ou la modification importante de la nature de l'activité d'une implantation commerciale.

Le Collège communal devra motiver sa décision au regard des schémas de développement commercial.

ETAPE 8 : Octroi ou refus de permis

Le Collège communal envoie sa décision au demandeur, au Fonctionnaire des implantations commerciales ainsi que, par pli ordinaire, à chaque instance consultée dans un délai de :

- 80 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2 500 m²;
- 110 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale à 2 500 m².

Les délais de procédure et de prise de décision se calculent :

1° à dater du lendemain du jour où l'autorité compétente a envoyé sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande;

2° à défaut, à dater du jour suivant le délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision sur le caractère complet et recevable de la demande.

A défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu, le permis est censé être refusé.

ETAPE 9 : Recours

Un recours est ouvert au demandeur, au Fonctionnaire des implantations commerciales et au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé devant la Commission de recours. Un recours peut être introduit contre la décision prise dans les délais ou contre le refus tacite.

Le recours doit être envoyé dans un délai de 20 jours à dater de la réception de la décision lorsqu'elle est envoyée dans le délai prescrit ou à l'expiration du délai imparti pour envoyer la décision. Le recours n'est pas suspensif de la décision attaquée sauf lorsqu'il est introduit par le FIC.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de 70 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale de moins de 2.500 m² ou de 100 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale égale à 2.500 m². A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

Figure 13 : L'Esplanade, Louvain-la-Neuve 2014

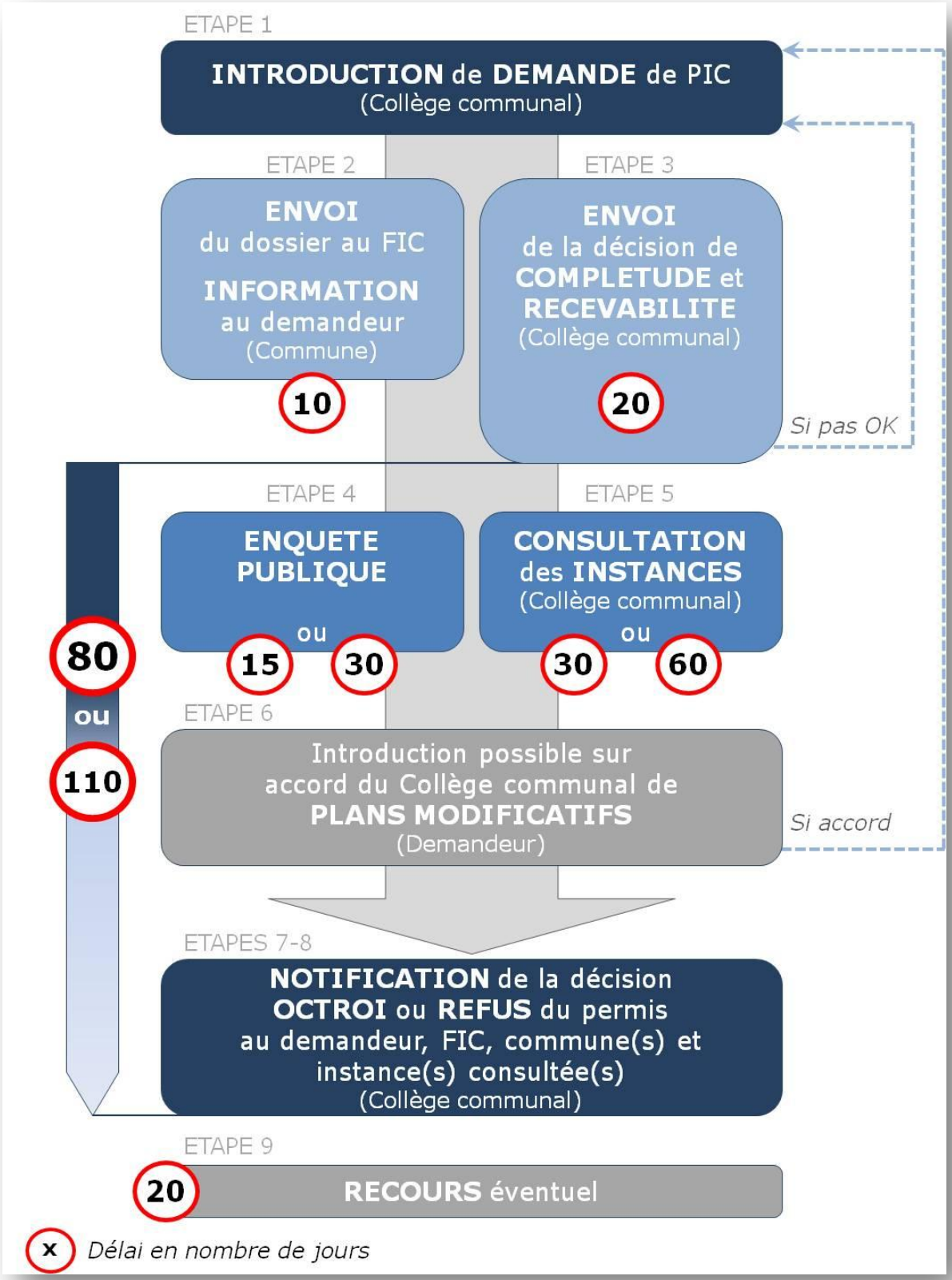


Figure 14: Schéma de la procédure PIC d'autorité communale

SYNTHESE LORSQUE L'AUTORITE COMPETENTE EST LE COLLEGE COMMUNAL

(400 m² < PIC ≤ 2.500 m² sauf si le projet est situé sur plusieurs communes)

ETAPE 1 : Introduction de la demande de permis

La demande de permis d'implantation commerciale est envoyée au Collège communal par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de la demande quel que soit le service de distribution (ex : lettre recommandée, dépôt contre accusé de réception…). La demande pourra également être adressée par voie électronique lorsque le Gouvernement en aura déterminé les conditions et modalités.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en trois exemplaires**.

Le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale est repris à l'annexe II.

Ce formulaire est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dont la forme et le contenu minimum sont définis à l'annexe VI de la partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 10 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le Collège communal envoie au FIC un exemplaire de la demande de permis.

ETAPE 3 : Décision relative à la recevabilité et la complétude de la demande de permis

Le Collège communal adresse au demandeur la décision relative au caractère complet et recevable de la demande dans les 20 jours de la réception de la demande.

Si la demande est incomplète, le Collège communal adresse au demandeur un relevé des pièces manquantes dans les 20 jours de la réception. La décision précise que la procédure recommence à dater de leur réception. Le demandeur envoie les compléments dans un délai de 6 mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. Sinon, la demande est déclarée irrecevable. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

L'enquête publique se déroule selon les modalités du Titre III de la partie III du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Les instances consultées envoient leur avis motivé au Collège communal dans un délai de 30 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² ou 60 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale à 2.500 m². A défaut, l'avis est réputé favorable.

ETAPE 6 : Introduction de plans modificatifs

Préalablement à la décision, le demandeur peut produire des plans modificatifs. Pour le contenu de la procédure, il est renvoyé à la page 50.

ETAPE 7 : La motivation de la décision

Le Collège communal motive sa décision au regard des critères et sous-critères du décret.

ETAPE 8 : Octroi ou refus de permis

Le Collège communal envoie sa décision au demandeur, au FIC et, le cas échéant, à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé, et aux instances consultées dans un délai 80 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² et de 110 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale à 2.500 m².

ETAPE 9 : Recours

Un recours est ouvert devant la Commission de recours au demandeur, au Fonctionnaire des implantations commerciales et au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé. Un recours peut être introduit contre la décision prise dans les délais ou contre le refus tacite dans un délai de 20 jours.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de 70 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale de moins de 2.500 m² ou de 100 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale égale à 2.500 m². A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

Autorité compétente en première instance :
Fonctionnaire des implantations commerciales

ETAPE 1 : Introduction de la demande

La demande de permis d'implantation commerciale est envoyée au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'établissement par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de la demande quel que soit le service de distribution (ex : lettre recommandée, dépôt contre accusé de réception…).

Lorsque l'établissement est situé sur le territoire de plusieurs communes, la demande est adressée à l'une des communes, au choix du demandeur, sur le territoire de laquelle l'établissement est projeté.

La demande pourra également être adressée par voie électronique lorsque le Gouvernement en aura déterminé les conditions et modalités.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en trois exemplaires**. Si le projet d'implantation commerciale s'étend sur le territoire de plusieurs communes, le nombre d'exemplaires est à augmenter du nombre d'autres communes sur le territoire desquelles est situé le projet. Si le projet d'implantation commerciale concerne une surface commerciale nette de plus de 20. 000 m² et est situé à une distance de moins de vingt kilomètres d'une autre région ou de plusieurs autres régions, le nombre d'exemplaires est à augmenter du nombre d'autres régions concernées.

Le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale est repris à l'annexe II.

Ce formulaire est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dont la forme et le contenu minimum sont définis à l'annexe VI de partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 10 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, l'Administration communale envoie un exemplaire de la demande de permis, en ce compris la preuve de la réception de la demande, au Fonctionnaire des implantations commerciales et en informe simultanément le demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais.

Si l'administration communale n'a pas envoyé la demande dans le délai prévu, le demandeur peut saisir directement le Fonctionnaire des implantations commerciales en lui adressant une copie de la demande qu'il a initialement adressée au collège communal.

ETAPE 3 : Décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande de permis

Le Fonctionnaire des Implantations Commerciales adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, la décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande dans les 20 jours de la réception de la demande de permis.

La décision déclarant la demande complète et recevable mentionne :

a) l'autorité compétente ;

b) les instances d'avis à consulter, le cas échéant et les délais y afférents ;

c) la durée de l'enquête publique ;

d) le délai dans lequel la décision est notifiée.

Lorsque la demande est incomplète, le Fonctionnaire des Implantations Commerciales adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, un relevé des pièces manquantes dans les vingt jours de la réception de la demande de permis. La décision précise que la procédure recommence à dater de leur réception. Les compléments sont fournis en autant d'exemplaires que la demande de permis initiale en compte.

Le demandeur envoie au Fonctionnaire des Implantations Commerciales les compléments demandés dans un délai de six mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. Si le demandeur n'a pas envoyé les compléments demandés dans le délai prescrit, la demande est déclarée irrecevable. Les compléments sont fournis en autant d'exemplaires que la demande de permis initiale en compte.

Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

Si le Fonctionnaire des Implantations Commerciales n'a pas envoyé au demandeur la décision sur le caractère complet et recevable de la demande, celle-ci est considérée comme recevable au terme des délais prévus par les dispositions. La procédure est poursuivie.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

L'enquête publique se déroule selon les modalités du Titre III de la partie III du Livre Ier du Code de l'environnement. Une enquête publique est organisée dans les communes limitrophes.

La durée de l'enquête publique est de 15 jours. Ce délai est toutefois porté à trente jours pour les projets d'implantation commerciale soumis à étude d'incidences sur l'environnement en vertu du Livre Ier du Code de l'environnement. Elle est suspendue entre le 16 juillet et le 15 août.

Pour les surfaces commerciales nettes de plus de 20.000 m² et qui sont situées à une distance de moins de vingt kilomètres d'une autre région ou de plusieurs autres régions, le Gouvernement notifie le projet d'implantation commerciale au Gouvernement de chacune des régions concernées. Si le gouvernement d'une région concernée le demande, une concertation a lieu.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Le jour où il envoie la décision attestant le caractère complet et recevable de la demande ou à l'expiration du délai prévu, le Fonctionnaire des Implantations Commerciales envoie le dossier de la demande ainsi que ses compléments éventuels pour avis aux différentes instances qu'il désigne.

a) Les communes limitrophes remettent un avis si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m².

b) La (ou les) commune(s) sur laquelle (lesquelles) est situé tout ou partie du projet d'implantation commerciale remet(tent) un avis.

c) L'Observatoire du commerce remet un avis.

Les instances consultées envoient leur avis motivé dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la demande d'avis si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes.

Si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale égale (situé sur le territoire de plusieurs communes) ou supérieure à 2.500 m², le délai de remise d'avis sera de 60 jours.

A défaut d'envoi d'avis dans les délais prévus, l'avis est réputé favorable.

A la demande du Fonctionnaire des Implantations Commerciales ou d'une des instances consultées, celles-ci se concertent au moins une fois afin d'harmoniser leur point de vue sur le projet.

ETAPE 6 : Introduction de plans modificatifs

Préalablement à la décision du Fonctionnaire des Implantations Commerciales, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et, s'il échet, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences.

Le collège communal ainsi que les autres autorités compétentes par l'entremise de la commune, peuvent soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis des instances consultées. Dans ce cas, l'autorité compétente en informe le demandeur.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des autorités et instances visées au § 2 de l'article 42 du décret ne sont pas requises :

1) lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou dans un avis formulé par le Fonctionnaire des implantations commerciales ou une instance consultative ;

2) lorsque la modification projetée a uniquement une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles.

Le dépôt des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences fait l'objet d'un accusé de réception ou d'un récépissé.

ETAPE 7 : La motivation de la décision

Le Fonctionnaire des Implantations Commerciales motive sa décision au regard des critères et sous-critères de délivrance fixés par le décret et des schémas de développement commercial.

ETAPE 8 : Octroi ou refus de permis

Le Fonctionnaire des Implantations Commerciales envoie sa décision au demandeur et, le cas échéant, à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé ainsi que, par pli ordinaire, à chaque instance consultée dans un délai de :

- 80 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ;

- 110 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surfacez commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m².

Les délais de procédure et de prise de décision se calculent :

1) à dater du lendemain du jour où l'autorité compétente a envoyé sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande;

2) à défaut, à dater du jour suivant le délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision sur le caractère recevable de la demande.

A défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu, le permis est censé être refusé.

ETAPE 9 : Recours éventuel

Un recours est ouvert au demandeur, au Fonctionnaire des implantations commerciales et au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé devant la Commission de recours. Un recours peut être introduit contre la décision prise dans les délais ou contre le refus tacite.

Le recours doit être envoyé dans un délai de 20 jours à dater de la réception de la décision lorsqu'elle est envoyée dans le délai prescrit ou à l'expiration du délai imparti pour envoyer la décision. Le recours n'a pas d'effet suspensif sauf s'il est introduit par le FIC.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de 70 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale de moins de 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ou 100 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale égale ou supérieure à 2.500 m². A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

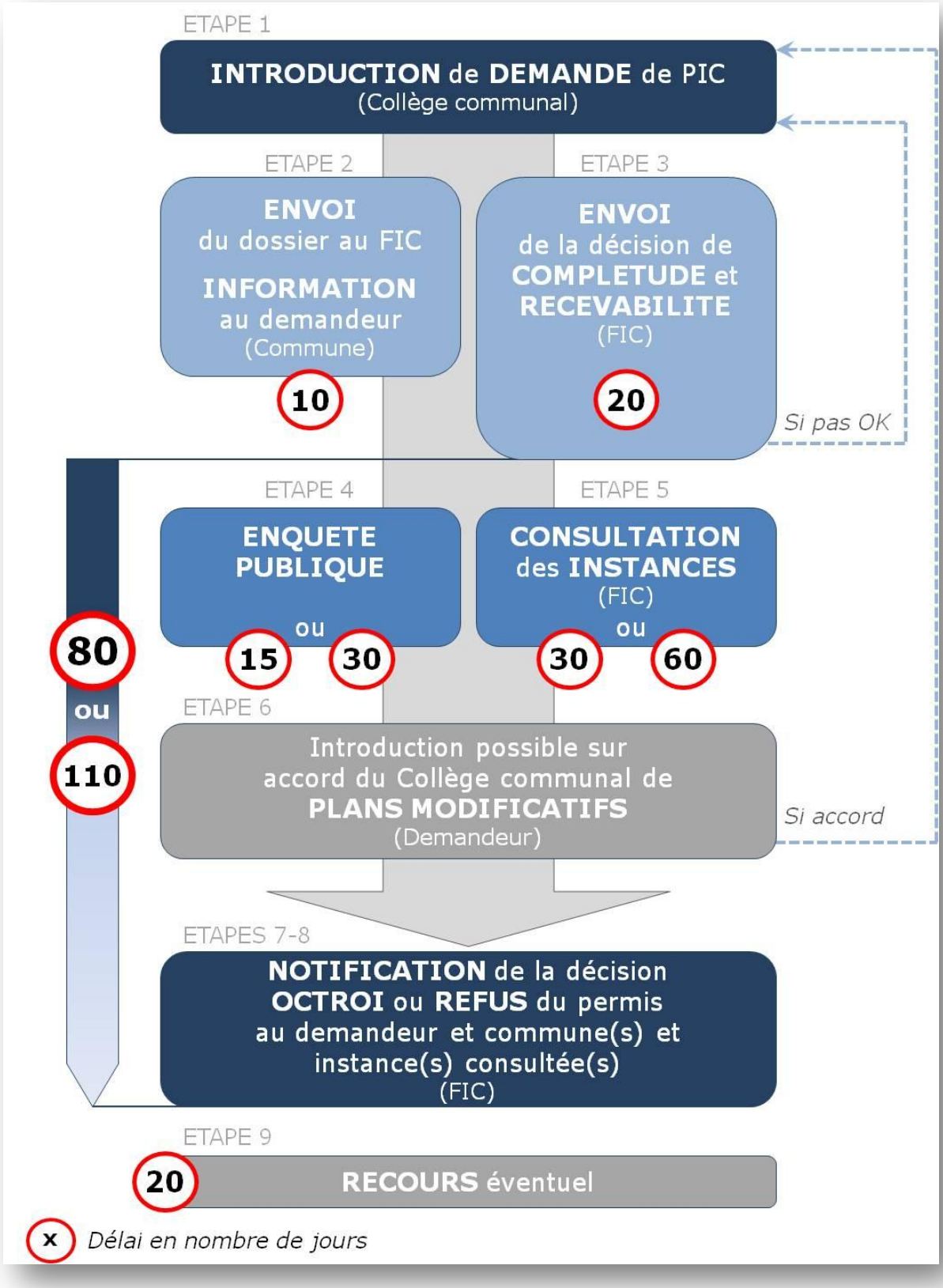


Figure 15 : Schéma de la procédure PIC d'autorité régionale

SYNTHESE LORSQUE L'AUTORITE COMPETENTE EST LE FIC

(PIC > 2.500m² ou si le projet est situé sur plusieurs communes)

ETAPE 1 : Introduction de la demande de permis à la commune

La demande de permis d'implantation commerciale est envoyée au Collège communal par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de la demande quel que soit le service de distribution (ex : lettre recommandée, dépôt contre accusé de réception…). La demande pourra également être adressée par voie électronique lorsque le Gouvernement en aura déterminé les conditions et modalités.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en trois exemplaires**. Si le projet d'implantation commerciale s'étend sur le territoire de plusieurs communes, le nombre d'exemplaires est à augmenter du nombre d'autres communes sur le territoire desquelles est situé le projet. Si le projet d'implantation commerciale concerne une surface commerciale nette de plus de 20. 000 m² et est situé à une distance de moins de vingt kilomètres d'une autre région ou de plusieurs autres régions, le nombre d'exemplaires est à augmenter du nombre d'autres régions concernées.

Le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale est repris à l'annexe II.

Ce formulaire est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dont la forme et le contenu minimum sont définis à l'annexe VI de partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 10 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le **Collège communal** envoie au FIC un exemplaire de la demande de permis.

ETAPE 3 : Décision sur le caractère complet et recevable de la demande de permis

Le FIC adresse au demandeur la décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande dans les 20 jours de la réception.

Si la demande est incomplète, le FIC adresse au demandeur un relevé des pièces manquantes dans les 20 jours de la réception. L'avis précise que la procédure recommence à dater de leur réception.

Le demandeur envoie les compléments dans un délai de 6 mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. Sinon, la demande est déclarée irrecevable. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

L'enquête publique se déroule selon les modalités du Titre III de la partie III du Livre Ier du Code de l'environnement.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Les instances consultées envoient leur avis motivé au FIC dans un délai de 30 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ou 60 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m². A défaut, l'avis est réputé favorable.

ETAPE 6 : Introduction de plans modificatifs

Préalablement à la décision, le demandeur peut produire des plans modificatifs. Pour la procédure, il est renvoyé à la page 50.

ETAPE 7 : La motivation de la décision

Le FIC motive sa décision au regard des critères de délivrance et des schémas de développement commercial.

ETAPE 8 : Octroi ou refus de permis

Le FIC envoie sa décision au demandeur, au **Collège communal** et, le cas échéant, à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé, ainsi qu'aux instances consultées dans un délai de 80 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ou de 110 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m². A défaut de l'envoi de la décision, le permis est censé être refusé.

ETAPE 9 : Recours éventuel

Un recours est ouvert au demandeur, au Fonctionnaire des implantations commerciales et au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé devant la Commission de recours. Un recours peut être introduit contre la décision prise dans les délais ou contre le refus tacite.

Le recours doit être envoyé dans un délai de 20 jours à dater de la réception de la décision lorsqu'elle est envoyée dans le délai prescrit ou à l'expiration du délai imparti pour envoyer la décision.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de 70 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ou 100 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m². A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

Figure 16 : Les Grands Prés, Mons 2014

5.2. Permis intégré

5.2.1. Faits générateurs

La nouvelle législation permet au demandeur, dans une logique de simplification administrative, **d'obtenir à l'issue d'une seule procédure un permis intégré valant suivant le cas permis d'implantation commerciale, permis unique, permis d'urbanisme, permis d'environnement.** La procédure prévue pour le permis intégré est obligatoire s'il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert un permis d'environnement et/ou un permis d'urbanisme.

Une demande de permis intégré doit être introduite pour les projets intégrés c'est-à-dire les projets pour lesquels il apparaît au moment de l'introduction de la demande de permis que sa réalisation requiert :

a) Permis d'Implantation Commerciale + Permis unique;

b) Permis d'Implantation Commerciale + Permis d'urbanisme ;

c) Permis d'Implantation Commerciale + Permis d'environnement.

5.2.2. Autorités compétentes

Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet d'implantation commerciale est compétent en première instance pour connaître des demandes de permis intégré.

Par dérogation à ce qui précède, **le fonctionnaire des implantations commerciales est conjointement compétent avec le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique**, ou l'un d'eux, pour connaître des demandes de permis intégré relatives :

1) à tout projet intégré situé sur le territoire de plusieurs communes ;

2) à tout projet intégré relatif à un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m² ou susceptible d'engendrer une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m², après réalisation du projet ;

3) à tout projet intégré incluant des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme pour lesquels le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente.

5.2.3. Procédure

Autorité compétente en première instance : **Collège communal**

ETAPE 1 : Introduction de la demande de permis à la commune

La demande de permis intégré est envoyée au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'établissement par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de la demande quel que soit le service de distribution (ex : lettre recommandée, dépôt contre accusé de réception…).

Lorsque l'établissement est situé sur le territoire de plusieurs communes, la demande est adressée à l'une des communes, au choix du demandeur, sur le territoire de laquelle l'établissement est projeté.

La demande pourra également être adressée par voie électronique lorsque le Gouvernement en aura déterminé les conditions et modalités.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en quatre exemplaires**.

Pour introduire une demande de permis intégré, il convient de remplir notamment le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale repris à l'annexe II.

Ce formulaire est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dont la forme et le contenu minimum sont définis à l'annexe VI de la partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'environnement.

La demande contient également, selon qu'elle vise l'obtention d'un permis unique, d'un permis d'environnement ou d'un permis d'urbanisme, les éléments visés à l'article 17 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et/ou les pièces requises en vertu de l'article 115, alinéa 2, du CWATUPE.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 3 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le Collège communal envoie un exemplaire de la demande de permis, en ce compris la preuve de la réception de la demande simultanément :

- au Fonctionnaire des implantations commerciales ;
- selon le cas, au Fonctionnaire délégué et/ou au Fonctionnaire technique ;

- au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais.

Si l'Administration communale n'a pas envoyé la demande dans le délai prévu, le demandeur peut saisir directement le Fonctionnaire des implantations commerciales en lui adressant une copie de la demande qu'il a initialement adressée au collège communal. Dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le Fonctionnaire des implantations commerciales envoie celle-ci au Fonctionnaire délégué et/ou au Fonctionnaire technique.

ETAPE 3 : Décision sur le caractère complet et recevable de la demande de permis

Le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire délégué et/ou le Fonctionnaire technique examinent le caractère complet et recevable du dossier.

Le Fonctionnaire des implantations commerciales reçoit et synthétise les avis de complétude.

Le Fonctionnaire des implantations commerciales adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, la décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande dans les vingt jours de la réception de la demande de permis.

La décision déclarant la demande complète et recevable mentionne :

1) l'autorité compétente ;

2) les instances d'avis, le cas échéant et les délais y afférents ;

3) la durée et la date du début de l'enquête publique, sauf dérogation prévue au présent décret, et les communes dans lesquelles l'enquête publique est réalisée ;

4) le délai dans lequel la décision est notifiée ;

5) la nécessité de l'intervention de la Commune, du Gouvernement ou du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation prévue aux articles 114 et 127, § 3 du CWATUPE ou par toute autre disposition qui s'y substituerait.

Lorsque la demande est incomplète, le Fonctionnaire des implantations commerciales adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a

été introduite par ce biais, un relevé des pièces manquantes dans les vingt jours de la réception de la demande de permis. La décision précise que la procédure recommence à dater de leur réception.

Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

Le demandeur envoie au Fonctionnaire des implantations commerciales les compléments demandés dans un délai de six mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. Si le demandeur n'a pas envoyé les compléments demandés dans le délai prescrit, le Fonctionnaire des implantations commerciales déclare la demande irrecevable. Les compléments sont fournis en autant d'exemplaires que la demande de permis initiale en compte.

Si le Fonctionnaire des implantations commerciales n'a pas envoyé au demandeur la décision de complétude ou de demande d'informations complémentaires, la demande est considérée comme recevable, au terme des délais prévus par ces dispositions. La procédure est poursuivie.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

Toute demande de permis intégré est soumise à enquête publique organisée selon les modalités définies au Livre Ier du Code de l'Environnement. Une enquête publique est organisée dans les communes limitrophes.

La durée de l'enquête publique est de 15 jours. Ce délai est toutefois porté à 30 jours pour les projets intégrés soumis à étude d'incidences sur l'environnement en vertu du Livre Ier du Code de l'environnement. Elle est suspendue entre le 16 juillet et le 15 août.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Le jour où il envoie sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande, le Fonctionnaire des implantations commerciales envoie le dossier de la demande ainsi que ses compléments éventuels pour avis aux différentes instances qu'il désigne, en concertation avec le Fonctionnaire délégué et/ou le Fonctionnaire technique :

1) les communes limitrophes remettent un avis si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m² ;

2) l'Observatoire du commerce remet un avis à la demande de l'autorité compétente.

Les instances envoient leur avis motivé dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la demande d'avis si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface nette inférieure à 2.500 m². A défaut d'envoi d'avis dans les délais prévus, l'avis est réputé favorable.

A la demande de l'autorité compétente ou d'une des administrations et autorités consultées, celles-ci se concertent au moins une fois afin d'harmoniser leur point de vue sur le projet.

ETAPE 6 : Rapport de synthèse

Sur la base des avis recueillis, un rapport de synthèse est rédigé conjointement par le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et/ou le Fonctionnaire délégué. Le rapport comprend une proposition conjointe de décision motivée au regard des divers avis recueillis, des critères de délivrance du décret et, le cas échéant, de la décision du Gouvernement ou du Fonctionnaire délégué d'octroi ou de refus de la dérogation visée aux articles 114 et 127, § 3 du CWATUPE.

A la demande d'une des autorités ou administrations consultées, celles-ci se concertent au moins une fois afin d'harmoniser leur point de vue sur le projet.

ETAPE 7 : Envoi du rapport de synthèse

Le rapport de synthèse et l'intégralité de la demande sont envoyés à l'administration communale dans un délai de :

- 70 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 2 ;
- 110 jours si la demande de permis concerne un projet d'établissement de classe 1.

Le jour où le Fonctionnaire des implantations commerciales envoie le rapport de synthèse, il en avise le demandeur.

Les délais visés peuvent être prorogés par décision conjointe du Fonctionnaire des implantations commerciales, du Fonctionnaire technique et/ou du Fonctionnaire délégué. La durée de la prorogation ne peut pas excéder trente jours. La décision est envoyée dans le délai visé à l'autorité compétente et au demandeur.

Si le rapport de synthèse n'a pas été envoyé à l'administration communale dans le délai imparti, elle poursuit la procédure en tenant compte du dossier de demande de permis, de l'évaluation des incidences, des résultats de

l'enquête publique, de l'avis du ou des Collèges communaux et de toute autre information à sa disposition.

ETAPE 8 : Introduction de plans modificatifs

Entre la date à laquelle le rapport de synthèse a été envoyé, ou aurait dû l'être, et la date à laquelle l'administration communale envoie sa décision, le demandeur peut, préalablement à la décision de l'administration communale, moyennant l'accord ou à la demande de celle-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences. L'envoi au demandeur de cet accord ou de cette demande a pour effet d'interrompre les délais. Une copie en est également envoyée, le même jour, au Fonctionnaire des implantations commerciales, au Fonctionnaire technique et/ou au Fonctionnaire délégué par l'administration communale.

L'administration communale envoie les documents au Fonctionnaire des implantations commerciales, au Fonctionnaire technique et/ou au Fonctionnaire délégué dans un délai de trois jours ouvrables à dater du jour de leur réception. L'administration communale conserve un exemplaire des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences.

L'administration communale informe le demandeur, par écrit, de la date de la réception des compléments par le Fonctionnaire des implantations commerciales.

Si l'administration communale n'a pas envoyé les plans modificatifs accompagnés du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences dans le délai, le demandeur peut envoyer directement ceux-ci en copie au Fonctionnaire des implantations commerciales. Dans ce cas, le Fonctionnaire des implantations commerciales, transmet, sans délai, les documents reçus au Fonctionnaire technique et/ou au Fonctionnaire délégué.

La procédure recommence, à l'avis de complétude, à dater de la réception par le Fonctionnaire des implantations commerciales des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences. Dans la décision de complétude qu'ils rendent, le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et/ou le Fonctionnaire délégué indiquent que la demande fait l'objet de plans modificatifs. Il en va de même lors de la saisie des instances. L'enquête publique réalisée porte sur le dossier de la demande de permis initiale, ses compléments éventuels ainsi que sur les plans modificatifs et leur complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des autorités et instances précitées ne sont pas requises :

1) lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou dans un avis formulé par le Fonctionnaire des implantations commerciales ou une instance consultative ;

2) lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles.

Lorsque la modification projetée répond aux conditions et qu'elle ne nécessite pas le dépôt de plans modificatifs, le permis impose la modification comme condition claire, précise et non aléatoire.

La production de plans modificatifs par le demandeur peut être mis en œuvre une seule fois pour la même demande.

ETAPE 9 : Octroi ou refus de permis

Le Collège communal envoie sa décision au demandeur, au Fonctionnaire des implantations commerciales, au Fonctionnaire technique et/ou au Fonctionnaire délégué, ainsi que, par pli ordinaire, à chaque autorité ou administration consultée dans un délai de :

- 90 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 2 ;

- 140 jours si la demande de permis concerne un projet d'établissement de classe 1.

Si le rapport de synthèse est envoyé avant l'expiration des délais prévus, le Collège communal envoie sa décision au demandeur, au Fonctionnaire des implantations commerciales, au Fonctionnaire technique et/ou au Fonctionnaire délégué, ainsi que, par pli ordinaire, à chaque autorité ou administration consultée dans un délai de :

- 20 jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des fonctionnaires conformément à l'article 95, §3 du décret, si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 2 ;

- 30 jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des fonctionnaires conformément à l'article 95, §3 du décret, si la demande de permis concerne un projet d'établissement de classe 1.

Le permis peut être refusé ou accordé selon des conditions ou dérogations prévues au titre V du Livre Ier du CWATUPE et des articles 45, 55, 55bis et 56 du décret relatif au permis d'environnement.

Dans l'hypothèse où le délai d'envoi du rapport de synthèse est prorogé par le FIC, le délai imparti à l'autorité compétente pour envoyer sa décision est prorogé d'un délai identique à celui fixé par le Fonctionnaire des implantations commerciales, en concertation avec le Fonctionnaire technique et/ou le Fonctionnaire délégué.

Le Fonctionnaire des implantations commerciales et la commune tiennent chacun un registre des permis. Le Gouvernement détermine la forme et le contenu du registre.

A défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu, si le rapport de synthèse a été envoyé conformément et s'il comporte un avis favorable du Fonctionnaire des implantations commerciales, du Fonctionnaire technique et/ou du Fonctionnaire délégué, la décision est censée être arrêtée aux conditions fixées par l'avis, ainsi que, le cas échéant, aux conditions générales et sectorielles prévues à l'article 5 du décret relatif au permis d'environnement.

Le permis est censé être refusé à défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu à l'article 96 du décret :

1) si le rapport de synthèse n'a pas été envoyé conformément à l'article 95 du décret ;

2) si le rapport de synthèse comporte un avis défavorable du Fonctionnaire des implantations commerciales, du Fonctionnaire technique et/ou du Fonctionnaire délégué.

À défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu et lorsque le rapport de synthèse a été envoyé conformément, celui-ci est envoyé au demandeur par le Fonctionnaire des implantations commerciales.

ETAPE 10 : Recours

Un recours est ouvert contre la décision de première instance :

- au demandeur ;

- au FIC, au FT, au FD, au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé ;

- à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt.

Ce recours est ouvert devant la Commission de recours. Le recours doit être envoyé dans un délai de 20 jours. Le recours n'est pas suspensif de la décision attaquée sauf s'il est introduit par le FIC, le FT ou le FD.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de 70 jours à dater du jour qui suit celui de la réception du recours. A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

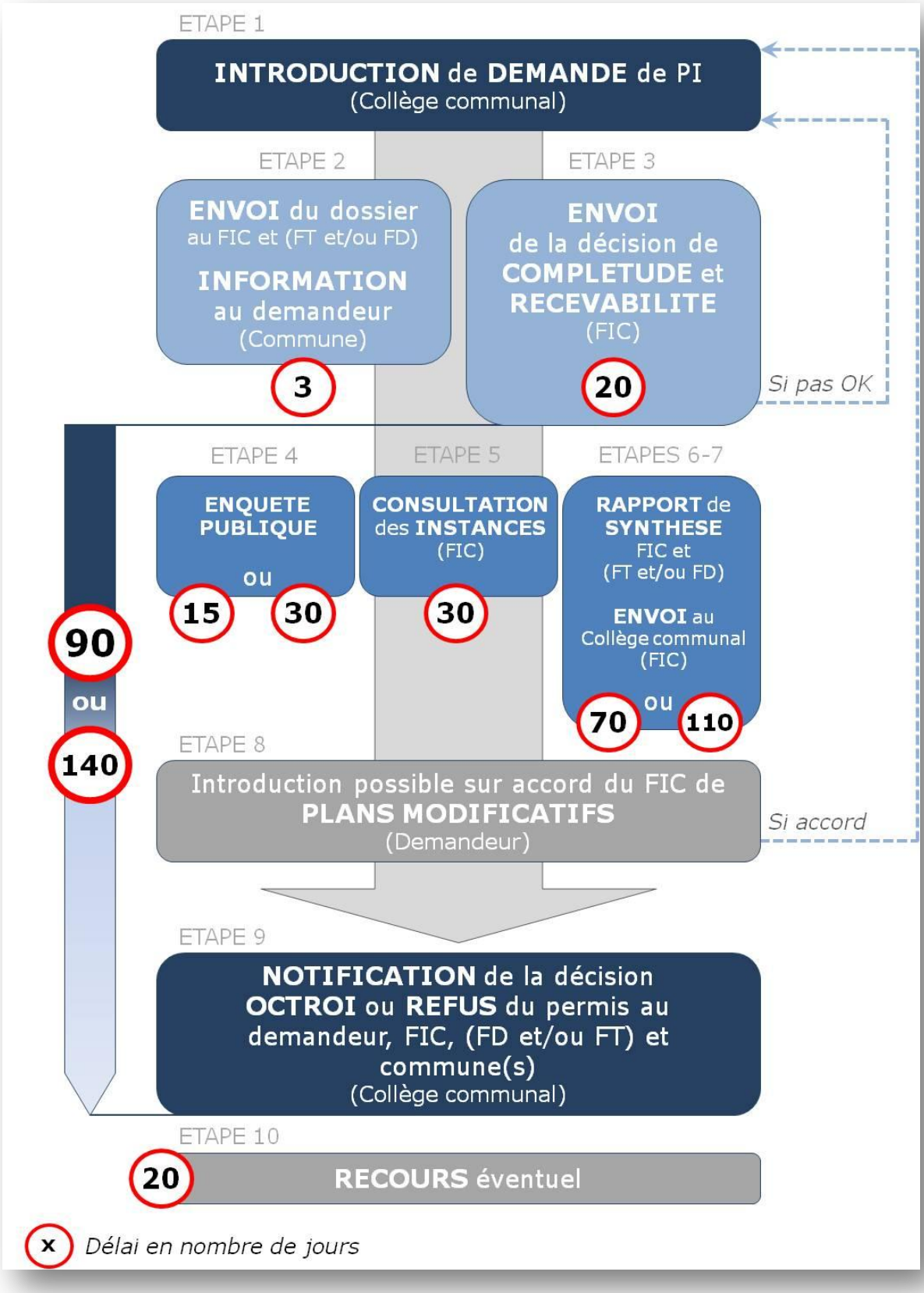


Figure 17 : Schéma de la procédure PI d'autorité communale

SYNTHESE LORSQUE L'AUTORITE COMPETENTE EST LE COLLEGE COMMUNAL

(400 m² < PI < 2.500 m² à l'exception des cas où le FIC, le FD et/ou FT)

ETAPE 1 : Introduction de la demande de permis à la commune

La demande de permis intégré est envoyée au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'établissement.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en quatre exemplaires**.

Le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale est repris à l'annexe II.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 3 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le **Collège communal** envoie au FIC (et/ou FD et FT) un exemplaire de la demande de permis et accuse réception auprès du demandeur.

ETAPE 3 : Décision relative au caractère complet et recevable de la demande de permis

Le FIC, le FD et/ou le FT examinent le caractère complet et recevable du dossier. Le FIC reçoit et synthétise les avis de complétude.

Le FIC adresse au demandeur la décision relative au caractère complet et recevable de la demande dans les 20 jours de la réception de la demande de permis.

Si la demande est jugée incomplète, le FIC adresse au demandeur un relevé des pièces manquantes dans les 20 jours de la réception. La procédure recommence à dater de leur réception.

Le demandeur envoie au FIC les compléments demandés dans un délai de 6 mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. La procédure recommence à l'étape 3. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

Toute demande de permis intégré est soumise à enquête publique organisée selon les modalités définies au Livre Ier du Code de l'Environnement.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Le FIC envoie le dossier pour avis. Les instances envoient leur avis dans un délai de 30 jours. A défaut, l'avis est réputé favorable.

ETAPE 6 : Rapport de synthèse

Un rapport de synthèse est rédigé conjointement par le FIC, le FT et/ou le FD. Le rapport comprend une proposition conjointe de décision motivée au regard des avis recueillis, des critères de délivrance du décret, etc.

ETAPE 7 : Envoi du rapport de synthèse

Le rapport de synthèse est envoyé au Collège communal dans un délai de 70 ou 110 jours. Les délais peuvent être prorogés.

ETAPE 8 : Introduction de plans modificatifs

Préalablement à la décision, le demandeur peut produire des plans modificatifs. La procédure recommence à l'étape 3.

ETAPE 9 : Octroi ou refus de permis

Le Collège communal envoie sa décision au demandeur, au FIC, au FT et/ou au FD, et le cas échéant, à chaque commune sur le territoire de laquelle les travaux sont situés, à chaque autorité consultée dans un délai de :

- 90 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 2 ;
- 140 jours si la demande de permis concerne un projet d'établissement de classe 1.

Si le rapport de synthèse est envoyé avant l'expiration du délai imparti, le **Collège communal** envoie sa décision au demandeur, au FIC, au FT et/ou au FD, et le cas échéant, à chaque commune, ainsi qu'à chaque autorité consultée :

- 20 jours à dater du jour où elle reçoit le rapport de synthèse des fonctionnaires conformément à l'article 95, § 3 du décret, si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 2 ;
- 30 jours à dater du jour où elle reçoit le rapport de synthèse des fonctionnaires conformément à l'article 95, § 3 du décret, si la demande de permis concerne un projet d'établissement de classe 1.

ETAPE 10 : Recours

Un recours est ouvert contre la décision de première instance :

- au demandeur ;
- au FIC, au FT, au FD, au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé ;
- à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt.

Ce recours est ouvert devant la Commission de recours. Le recours doit être envoyé dans un délai de 20 jours.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de 70 jours à dater du jour qui suit celui de la réception du recours. A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

Autorités conjointement compétentes en première instance :
FIC, FT et/ou FD

ETAPE 1 : Introduction de la demande de permis à la commune

La demande de permis intégré est envoyée au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'établissement par tout moyen conférant date certaine à l'envoi et à la réception de la demande quel que soit le service de distribution (ex. : lettre recommandée, dépôt contre accusé de réception…).

Lorsque l'établissement est situé sur le territoire de plusieurs communes, la demande est adressée à l'une des communes, au choix du demandeur, sur le territoire de laquelle l'établissement est projeté.

La demande pourra également être adressée par voie électronique lorsque le Gouvernement en aura déterminé les conditions et modalités.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en quatre exemplaires**. Si le projet d'implantation commerciale s'étend sur le territoire de plusieurs communes, le nombre d'exemplaires de la demande de permis est à augmenter du nombre d'autres communes sur le territoire desquelles est situé le projet. Si le projet d'implantation commerciale concerne une surface commerciale nette de plus de 20. 000 m² et est situé à une distance de moins de vingt kilomètres d'une autre région ou de plusieurs autres régions, le nombre d'exemplaires est à augmenter du nombre d'autres régions concernées.

Pour introduire une demande de permis intégré, il convient de remplir notamment le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale repris à l'annexe II.

Ce formulaire est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dont la forme et le contenu minimum sont définis à l'annexe VI de partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'environnement.

La demande contient notamment, selon qu'elle vise l'obtention d'un permis unique, d'un permis d'environnement ou d'un permis d'urbanisme, les éléments visés à l'article 17 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et/ou les pièces requises en vertu de l'article 115, alinéa 2, du CWATUPE.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 3 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le Collège communal envoie un exemplaire de la demande de permis, en ce compris la preuve de la réception de la demande simultanément :

- au Fonctionnaire des implantations commerciales ;
- selon le cas, au Fonctionnaire délégué et/ou au Fonctionnaire technique ;
- au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais.

Si l'administration communale n'a pas envoyé la demande dans le délai prévu, le demandeur peut saisir directement le Fonctionnaire des implantations commerciales en lui adressant une copie de la demande qu'il avait initialement adressée au collège communal. Dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le Fonctionnaire des implantations commerciales envoie celle-ci au Fonctionnaire délégué et/ou au Fonctionnaire technique.

ETAPE 3 : Avis de complétude de la demande de permis

Le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire délégué et/ou le Fonctionnaire technique examinent le caractère complet et recevable du dossier.

Le Fonctionnaire des implantations commerciales reçoit et synthétise les avis de complétude.

Le Fonctionnaire des implantations commerciales adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, la décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande dans les vingt jours de la réception de la demande de permis.

La décision relative au caractère complet et recevable de la demande mentionne :

1) l'autorité compétente ;
2) les instances d'avis, le cas échéant et les délais y afférents ;
3) la durée et la date du début de l'enquête publique, sauf dérogation prévue au présent décret, et les communes dans lesquelles l'enquête publique est réalisée ;
4) le délai dans lequel la décision est notifiée ;
5) la nécessité de l'intervention de la Commune, du Gouvernement ou du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation prévue aux articles

114 et 127, § 3 du CWATUPE ou par toute autre disposition qui s'y substituerait.

Lorsque la demande est incomplète, le Fonctionnaire des implantations commerciales adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, un relevé des pièces manquantes dans les vingt jours de la réception de la demande de permis. L'avis précise que la procédure recommence à dater de leur réception.

Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

Le demandeur envoie au Fonctionnaire des implantations commerciales les compléments demandés dans un délai de six mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. Si le demandeur n'a pas envoyé les compléments demandés dans le délai prescrit, le Fonctionnaire des implantations commerciales déclare la demande irrecevable. Les compléments sont fournis en autant d'exemplaires que la demande de permis initiale en compte.

Si le Fonctionnaire des implantations commerciales n'a pas envoyé au demandeur la décision de complétude ou de demande d'informations complémentaires, la demande est considérée comme recevable, au terme des délais prévus par ces dispositions. La procédure est poursuivie.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

Toute demande de permis intégré est soumise à enquête publique organisée selon les modalités définies au Livre Ier du Code de l'environnement. Une enquête publique est organisée dans les communes limitrophes.

La durée de l'enquête publique est de 15 jours « calendrier ». Ce délai est toutefois porté à 30 jours pour les projets intégrés soumis à étude d'incidences sur l'environnement en vertu du Livre Ier du Code de l'environnement. Elle est suspendue entre le 16 juillet et le 15 août.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Le jour où il envoie sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande, le Fonctionnaire des implantations commerciales envoie le dossier de la demande ainsi que ses compléments éventuels pour avis aux différentes instances qu'il désigne, en concertation avec le Fonctionnaire délégué et/ou le Fonctionnaire technique.

1) Les communes limitrophes remettent un avis si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m² ;

2) La (ou les) commune(s) sur laquelle (lesquelles) est situé tout ou partie du projet d'implantation commerciale remet(tent) un avis dans les cas visés à l'article 83, § 2, alinéa 2 ;

3) L'Observatoire du commerce remet un avis lorsque la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale tel que prévu à l'article 83, § 2, alinéa 2, 1° et 2°.

Les instances envoient leur avis motivé dans un délai de 30 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ou dans un délai de 60 jours si la demande concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou de plus de 2.500 m² à dater de la réception de la demande d'avis.

A défaut d'envoi d'avis dans les délais prévus, l'avis est réputé favorable.

A la demande de l'autorité compétente ou d'une des administrations et autorités consultées, celles-ci se concertent au moins une fois, afin d'harmoniser leur point de vue sur le projet.

ETAPE 6 : Introduction de plans modificatifs

Entre la date à laquelle le rapport de synthèse a été envoyé, ou aurait dû l'être, et la date à laquelle le Fonctionnaire des implantations commerciales envoie sa décision, le demandeur peut, préalablement à la décision du Fonctionnaire des implantations commerciales, moyennant l'accord ou à la demande de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences. L'envoi au demandeur de cet accord ou de cette demande a pour effet d'interrompre les délais.

Le Fonctionnaire des implantations commerciales informe le demandeur, par écrit, de la date de la réception des compléments.

La procédure recommence, à l'avis de complétude, à dater de la réception par le Fonctionnaire des implantations commerciales des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences. Dans la décision de complétude qu'ils rendent, le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et/ou le Fonctionnaire délégué indiquent que la demande fait l'objet de plans modificatifs. Il en va de même lors de la saisine des instances. L'enquête publique réalisée porte sur le dossier de la demande de permis initiale, ses compléments éventuels ainsi que sur les plans modificatifs et leur complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'étude d'incidences.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des autorités et instances précitées ne sont pas requises :

1) lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou dans un avis formulé par le Fonctionnaire des implantations commerciales ou une instance consultative ;

2) lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles ;

3) lorsque la modification projetée répond aux conditions, et qu'elle ne nécessite pas le dépôt de plans modificatifs, le permis impose la modification comme condition claire, précise et non aléatoire.

La production de plans modificatifs par le demandeur peut être mis en œuvre une seule fois pour la même demande.

ETAPE 7 : Octroi ou refus de permis

Le Fonctionnaire des implantations commerciales envoie sa décision au demandeur, au Fonctionnaire technique et/ou au Fonctionnaire délégué, et le cas échéant, à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement ou les actes et travaux sont situés, ainsi que, par pli ordinaire, à chaque autorité ou administration consultée dans un délai de :

- 90 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ou un établissement de classe 2 ;

- 140 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 1.

Le Fonctionnaire des implantations commerciales et la commune tiennent chacun un registre des permis. Le Gouvernement détermine la forme et le contenu du registre.

A défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu, le permis est censé être refusé.

ETAPE 8 : Recours

Un recours est ouvert contre la décision de première instance :

- au demandeur ;
- au FIC, au FT, au FD, au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé ;
- à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt.

Ce recours est ouvert devant la Commission de recours. Le recours doit être envoyé dans un délai de 20 jours. Le recours n'est pas suspensif de la décision attaquée sauf lorsqu'il est introduit par le FIC, le FD ou le FT.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de :

- 70 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ;
- 100 jours si le recours concerne projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m².

A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

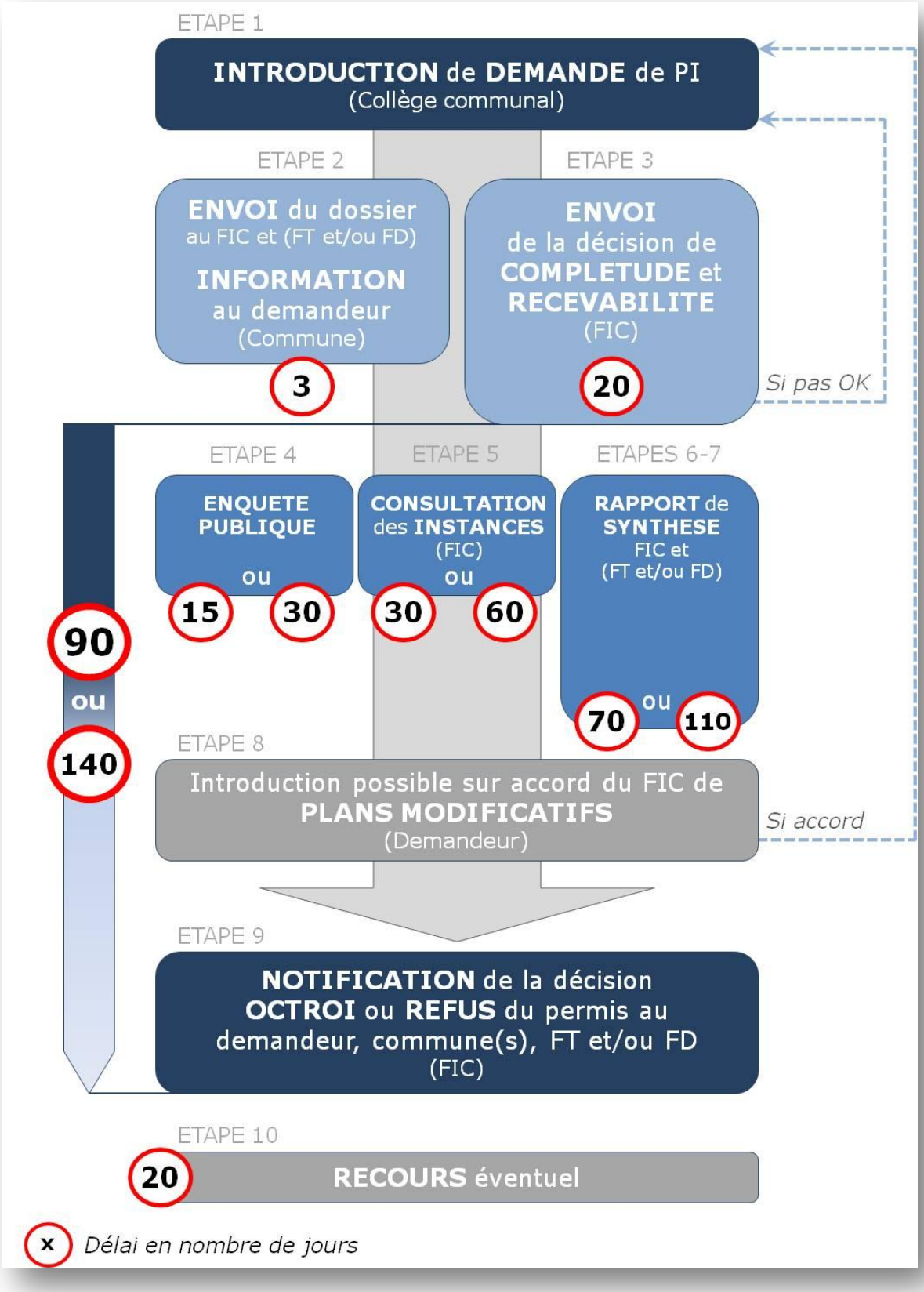


Figure 18 : Schéma de la procédure PI d'autorité régionale

SYNTHESE LORSQUE L'AUTORITE COMPETENTE EN PREMIERE INSTANCE EST LE FIC, FT ET/OU FD (PI ≥ 2.500 m² et autres cas)

ETAPE 1 : Introduction de la demande de permis à la commune

La demande de permis intégré est envoyée au **Collège communal** de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'établissement.

Lorsque la demande est envoyée en format papier, elle est introduite **en quatre exemplaires**. Si le projet d'implantation commerciale s'étend sur le territoire de plusieurs communes, le nombre d'exemplaires de la demande de permis est à augmenter du nombre d'autres communes sur le territoire desquelles est situé le projet. Si le projet d'implantation commerciale concerne une surface commerciale nette de plus de 20.000 m² et est situé à une distance de moins de vingt kilomètres d'une autre région ou de plusieurs autres régions, le nombre d'exemplaires est à augmenter du nombre d'autres régions concernées.

Le formulaire de demande de permis d'implantation commerciale est repris à l'annexe II.

ETAPE 2 : Transmission de la demande de permis

Dans un délai de 3 jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le **Collège communal** envoie au FIC (et/ou FD et FT) un exemplaire de la demande de permis et accuse réception auprès du demandeur.

ETAPE 3 : Décision relative à la recevabilité et la complétude de la demande de permis

Le FIC, le FD et/ou le FT examinent le caractère complet et recevable du dossier. Le FIC reçoit et synthétise les avis de complétude. Le FIC adresse au demandeur la décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande dans les 20 jours de la réception de la demande de permis.

Si la demande est jugée incomplète, le FIC adresse au demandeur, un relevé des pièces manquantes dans les 20 jours de la réception. La procédure recommence à dater de leur réception.

Le demandeur envoie au FIC les compléments demandés dans un délai de 6 mois à dater de l'envoi de la demande de compléments. La procédure recommence à l'étape 3. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

ETAPE 4 : Modalités d'enquête publique

Toute demande de permis intégré est soumise à enquête publique organisée selon les modalités définies au Livre Ier du Code de l'Environnement.

ETAPE 5 : Consultation des instances

Le FIC envoie le dossier pour avis. Les instances envoient leur avis dans un délai de 30 jours ou de 60 jours. A défaut, l'avis est réputé favorable.

ETAPE 6 : Introduction de plans modificatifs

Préalablement à la décision, le demandeur peut produire des plans modificatifs. La procédure recommence à l'étape 3.

ETAPE 7 : Octroi ou refus de permis

Le FIC envoie sa décision au demandeur, au FT et/ou au FD, et le cas échéant, à chaque commune sur le territoire de laquelle les travaux sont situés, à chaque autorité consultée dans un délai de :

- 90 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ou un établissement de classe 2 ;
- 140 jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 1.

ETAPE 8 : Recours

Un recours est ouvert contre la décision de première instance :

- au demandeur ;
- au FIC, au FT, au FD, au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé ;
- à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt.

Ce recours est ouvert devant la Commission de recours. Le recours doit être envoyé dans un délai de 20 jours.

La Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de :

- 70 jours si le recours concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² situé sur le territoire de plusieurs communes ;
- 100 jours si le recours concerne projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m².

A défaut d'envoi de la décision dans le délai imparti, la décision prise en première instance est confirmée.

Figure 19 : Médiacité, Liège 2014

5.3. Instance de recours

La Commission de recours est compétente pour connaître des recours introduits contre les décisions prises en première instance en matière de permis d'implantation commerciale ou de permis intégré.

Le recours est envoyé à la Commission de recours **en quatre exemplaires**, en son siège situé au sein de l'administration au moyen d'un formulaire dont le modèle figure à l'annexe V.

Elle est composée des Ministres ou de leur représentant ayant dans leurs attributions les matières suivantes : l'Economie, l'Emploi, l'Environnement, la Mobilité, l'Aménagement du territoire et l'Urbanisme.

La Commission de recours a son siège au sein des locaux de l'Administration.

5.4. Effets, durée, caducité et péremption des permis

5.4.1. Effets

Outre les conditions relatives au respect des critères de délivrance, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.

Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enterrés impétrants, ainsi que toutes mesures favorables à l'un des critères de délivrance.

Les permis délivrés en vertu du présent décret ne préjudicient pas aux droits des tiers.

La décision accordant le permis est exécutoire à partir du lendemain de la notification qui en est faite au demandeur ou, à défaut, du lendemain du délai qui était imparti à l'autorité de recours pour statuer si le permis est délivré sur recours.

Pour autant que les modalités de publicité prévues par le Gouvernement soient respectées, le permis a pour effet d'éteindre ou de modifier les servitudes du fait de l'homme et les obligations conventionnelles mentionnées dans la demande, sans préjudice de l'indemnisation des titulaires des droits, à charge du demandeur.

5.4.2. Durée

Le permis d'implantation commerciale et le permis intégré en ce qu'il tient lieu de permis d'implantation commerciale **sont accordés pour une durée indéterminée**.

Le Gouvernement wallon peut fixer une durée de validité maximale du permis pour les projets d'implantation commerciale qu'il désigne. Ce dernier n'ayant fixé ces projets pour l'instant, les permis sont accordés pour une durée indéterminée.

5.4.3. Péremption du permis

Le permis d'implantation commerciale est périmé pour les parties du projet non ouvertes au public dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision d'octroi du permis.

Toutefois, à la demande du demandeur, le permis peut être prorogé pour une période de deux ans par l'autorité compétente en première instance pour délivrer le permis.

- La demande de prorogation intervient par lettre recommandée ou par tout envoi conférant date certaine auprès du Collège communal deux mois au moins avant l'écoulement du délai à peine de non-recevabilité pour le **permis d'implantation commerciale**.
- La demande de prorogation intervient par lettre recommandée ou par tout envoi conférant date certaine auprès du Collège communal, 30 jours au moins avant l'écoulement du délai à peine de non-recevabilité pour le **permis intégré**.

L'administration communale envoie à l'autorité compétente (lorsque l'autorité compétente n'est pas le Collège communal) la demande de prorogation dans un délai de trois jours ouvrables à dater de sa réception.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat ou qu'une interruption de l'exploitation autorisée par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire le début et la fin de la période de suspension du délai de péremption.

5.4.4. Caducité

Le permis délivré est frappé de caducité si l'établissement autorisé n'est pas ouvert au public, de manière significative, durant deux années consécutives.

Afin d'établir si un permis est frappé de caducité, il conviendra de procéder à un examen concret du cas d'espèce. Il pourra être tenu compte notamment des éléments suivants : le nombre de jours d'ouverture au public, la fixation d'un horaire particulier, etc.

5.4.5. Obligations du titulaire de permis

Le titulaire du permis porte à la connaissance du collège communal et du Fonctionnaire des implantations commerciales la date fixée pour la mise en œuvre du permis au moins quinze jours avant celle-ci.

Un avis indiquant que le permis d'implantation commerciale a été délivré est affiché sur les lieux du projet d'implantation commerciale faisant l'objet du permis, par les soins du titulaire du permis, dans les huit jours qui suivent la notification de la décision, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de celui-ci.

Pendant le délai, l'autorisation ainsi que les dossiers y annexés ou une copie certifiée conforme des documents par l'autorité délivrante se trouvent en permanence à la disposition des agents désignés sur les lieux du projet d'implantation commerciale faisant l'objet du permis.

Le Gouvernement peut déterminer les modalités d'exécution du présent article.

5.4.6. Renonciation au permis

Le titulaire d'un permis d'implantation commerciale non mis en œuvre peut y renoncer. La renonciation ne se présume pas. Dès lors, le titulaire du permis notifie, par envoi, au Collège communal ayant délivré le permis et au Fonctionnaire des implantations commerciales sa renonciation.

5.4.7. Cession du permis

En cas de cession du permis d'implantation commerciale, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

La notification contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et des charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe le Fonctionnaire des implantations commerciales.

A défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges d'urbanisme.

Figure 20 : Cora, Châtelineau 2014

6. Motivation de la décision d'octroi ou de refus du permis

6.1. Contexte européen

Le permis d'implantation commerciale et le permis intégré tels que mis en place par le décret relatif aux implantations commerciales constituent un régime d'autorisation au sens de la directive « Services »[3]. Par régime d'autorisation, il convient d'entendre : « toute procédure qui a pour effet d'obliger un prestataire ou un destinataire à faire une démarche auprès d'une autorité compétente en vue d'obtenir un acte formel ou une décision implicite relative à une activité de service ».

La Région wallonne, en vertu de la directive « Services », ne peut subordonner l'accès à une activité commerciale et son exercice à un régime d'autorisation qu'aux conditions suivantes :

- le régime d'autorisation n'est pas discriminatoire à l'égard du prestataire visé ;
- la nécessité d'un régime d'autorisation est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général ;
- l'objectif poursuivi ne peut être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle.

A côté de cela, la directive stipule que les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente.

Les critères de délivrance des permis doivent être :

- **non-discriminatoires** ;
- justifiés **par des raisons impérieuses d'intérêt général** (cf. ci-après les critères de délivrance) ;
- **proportionnels** à l'objectif d'intérêt général poursuivi ;
- **clairs** et **non ambigus** ;
- **objectifs** ;
- **transparents et accessibles** ;

[3] Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur

- rendus **publics** à l'avance**.**

La Directive « Services » prohibe expressément « l'application au cas par cas d'un test économique » qui consiste à :

- subordonner l'octroi de l'autorisation à la preuve de l'existence d'un besoin économique ou d'une demande du marché ;
- évaluer les effets économiques potentiels ou actuels de l'activité ;
- évaluer l'adéquation de l'activité avec les objectifs de programmation économique fixés par l'autorité compétente.

Cette interdiction ne concerne pas les exigences en matière de programmation qui ne poursuivent pas des objectifs de nature économique mais relèvent de raisons impérieuses d'intérêt général.

Des considérations purement économiques ne constituent pas des raisons impérieuses d'intérêt général selon la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne. Des considérations peuvent être invoquées pour motiver une décision d'octroi ou de refus de permis lorsqu'elles poursuivent un objectif d'intérêt général[4].

Figure 21 : Crescend'Eau, Verviers 2014

[4] T. Hauzeur et S. Engelen, « Quel avenir pour les implantations commerciales au regard de la directive « services » et de la régionalisation ? », *Amén.*, 2011, p.107 et s.

6.2. Motivation de la décision accordant ou refusant d'octroyer le permis d'implantation commerciale ou le permis intégré

6.2.1. Introduction

La décision d'octroi ou de refus du permis d'implantation commerciale et du permis intégré en ce qu'il vaut permis d'implantation commerciale doit être motivée au regard :

1) du schéma régional de développement commercial pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne et du schéma communal de développement commercial (s'il existe) ;

2) des critères de délivrance fixés dans le décret et dans les arrêtés pris en exécution de celui-ci ;

3) des résultats fournis par l'outil LOGIC ;

4) des avis émis et des observations soulevées dans le cadre de l'enquête publique.

6.2.2. SRDC et SCDC

Les autorités chargées de délivrer les permis d'implantation commerciale et les permis intégrés DOIVENT motiver leurs décisions au regard du SRDC et des SCDC.

Toutefois, les permis d'implantation commerciale et les permis intégrés peuvent s'écarter des schémas de développement commercial MOYENNANT une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts.

6.2.3. Les critères de délivrance

Les critères de délivrance pour le permis d'implantation commerciale et pour le permis intégré en ce qu'il tient lieu de permis d'implantation commerciale tels qu'énoncés dans le décret relatif aux implantations commerciales constituent des raisons impérieuses d'intérêt général au sens de la directive « services » et de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne.

Les critères de délivrance sont les suivants :

- protection du consommateur ;
- protection de l'environnement urbain ;
- politique sociale ;
- contribution à une mobilité plus durable.

Ces critères de délivrance sont développés ci-dessous.

1) La protection des consommateurs

Il est devenu indispensable d'instaurer comme critère de délivrance la protection du consommateur compte tenu de l'actuel déséquilibre entre l'offre et la demande commerciale. Deux sous-critères viennent préciser la protection du consommateur.

a) favoriser la mixité commerciale

Ce sous-critère vise à favoriser une mixité d'offre via un libre accès au marché et ce, dans l'intérêt des consommateurs.

Les objectifs poursuivis, dans l'intérêt du consommateur, sont de :

- favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achat (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd) ;
- maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe.

b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Ce sous-critère vise à éviter les situations commerciales extrêmes de sur ou sous-offre commerciale qui risquent d'entrainer une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur.

Les objectifs poursuivis dans l'intérêt du consommateur sont :

- de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à

différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné.

2) La protection de l'environnement urbain

La protection de l'environnement urbain recouvre les objectifs qui permettront d'éviter un déséquilibre entre la fonction commerciale et les autres fonctions intrinsèques au bon développement d'une ville et/ou d'une commune rurale. Ce critère est précisé par deux sous-critères qui sont développés ci-dessous.

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

L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non-bâti, etc.

Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres-villes.

Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat.

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

Les deux objectifs poursuivis par ce sous-critère sont de :

- garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique ;
- optimaliser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti.

L'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.).

Quant au modèle urbain, il définit la manière dont est structuré le territoire en fonction de ses différentes utilisations (agriculture, habitation, industrie, commerce, administration, transport…).

Les projets qui s'inscrivent dans la vision stratégique de la commune peuvent être évalués favorablement au niveau de ce sous-critère.

Ensuite, l'optimisation de l'utilisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. La contribution à la réhabilitation de tout type de friches qu'elles soient d'origine commerciale ou industrielle en fait partie intégrante.

Concrètement, on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant.

3) La politique sociale

La politique sociale recouvre l'ensemble des mesures pouvant être mises en œuvre afin de maintenir et de développer des emplois de qualité dans le cadre des implantations commerciales. Ce critère est précisé par deux sous-critères. Ceux-ci sont explicités ci-dessous.

a) la densité de l'emploi

Ce sous-critère vise à faciliter la création d'emplois en accord avec la politique sociale et économique de la région.

Pour examiner ce critère, il convient de prendre en considération le nombre total d'emplois prévus dans la nouvelle implantation commerciale et de le rapporter à la superficie commerciale prévue. Les projets générateurs de nombreux emplois sont évidemment évalués plus favorablement.

Pour des raisons pratiques et juridiques, les emplois qui risquent d'être perdus en raison d'un déclin éventuel de commerces existants ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de ce critère.

b) <u>la qualité et la durabilité de l'emploi</u>

Ce sous-critère vise à assurer des emplois durables et de qualité.

L'objectif visé est de garantir le respect des conventions collectives du secteur dans les contrats commerciaux.

Les caractéristiques de durabilité et de qualité sont difficiles à appréhender en raison du nombre et de l'évolutivité des facteurs qui peuvent les influencer. Attention, il n'est donc pas possible de définir quantitativement les conditions de travail. Dès lors, l'outil LOGIC (voir ci-dessous) n'évalue pas ce sous-critère.

4) <u>La contribution à une mobilité plus durable</u>

La mobilité durable recouvre l'ensemble des démarches qui favorisent une mobilité partagée, peu polluante et respectueuse de l'environnement ainsi que du cadre de vie. Ce critère est décliné en deux sous-critères. Ceux-ci sont présentés ci-dessous.

a) <u>la mobilité durable</u>

Ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux.

Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture.

b) <u>l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité</u>

Ce sous-critère vise à garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure.

L'objectif visé est de garantir une accessibilité suffisante de l'activité commerciale par une voirie en adéquation avec la nouvelle activité commerciale, sans charge spécifique pour la collectivité et sans affecter la sécurité routière.

Trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun ; l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement.

Ces critères doivent être évalués dans leur ensemble au regard des SRDC et SCDC.

6.2.4. L'outil LOGIC

L'outil « LOGIC[5] » est un logiciel d'aide à la décision en matière d'Implantations Commerciales qui **permet d'analyser les critères de délivrance et d'évaluer le projet d'implantation commerciale** en croisant de nombreuses sources :

- les informations concernant le projet d'implantation commerciale (localisation, superficie, etc.) telles qu'encodées par le demandeur avant le dépôt de sa demande de permis ;
- l'offre commerciale en Wallonie (base de données spatiale « LOGIC »), issue d'un relevé de terrain de plus de 30.000 points de vente répartis sur l'ensemble du territoire wallon (reprenant les principaux espaces commerçants de Wallonie ainsi que les commerces de plus de 400 m² de surface de vente nette) ;
- la demande commerciale en Wallonie (données « MOVE »), issue d'une enquête téléphonique auprès de 16.000 ménages résidant en Wallonie (mettant en évidence le comportement spatial d'achat des ménages wallons).

L'ensemble de ces données sont intégrées dans l'outil LOGIC qui est mis à la disposition des diverses autorités compétentes à l'adresse suivante : www.logic2.be.

L'analyse fournie par LOGIC constitue une aide à la décision pour l'autorité compétente. Bien que l'autorité compétente doit prendre en considération le résultat fourni par LOGIC, chaque projet doit néanmoins

[5] **LO**calisation et **G**estion des **I**mplantations **C**ommerciales.

faire l'objet d'une évaluation singulière tenant compte de sa spécificité par rapport aux critères et sous-critères.

L'autorité compétente peut s'écarter du résultat fourni par LOGIC moyennant motivation.

1) Le tableau d'évaluation fourni par LOGIC

Pour qu'une demande d'implantation commerciale puisse être déclarée complète et recevable, le demandeur doit avoir correctement encodé sa demande et l'ensemble des informations liées à son projet dans LOGIC.

Dès lors, la commune doit, via l'outil LOGIC, accéder à l'évaluation produite automatiquement par le programme pour la demande d'implantation commerciale en question. Cette évaluation est consultable en ligne et exportable en *fichier.pdf* via LOGIC.

Cette évaluation analyse chacun des 8 sous-critères tels que définis par le décret relatif aux implantations commerciales en fonction des différents types d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) présents dans le projet d'implantation commerciale.

Cette évaluation se présente sous la forme d'un tableau ayant en entrées, d'une part, les 8 sous-critères et, d'autre part, les 3 types d'achats que tout projet peut potentiellement rencontrer.

SOUS-CRITERES	COURANT	SEMI-COURANT LEGER	SEMI-COURANT LOURD
Favoriser la mixité commerciale	V		
Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	X	O	V
Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines	V	V	V
L'insertion de l'implantation commerciale	X	O	O
La densité d'emploi	V	O	V
La qualité et la durabilité de l'emploi	-	-	-
Mobilité durable	V	V	V
Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité	V		-

Tableau 1 : Tableau d'évaluation fourni par LOGIC

Les résultats de cette analyse se présentent sous forme de symboles (V-O-X) de couleurs verte, orange ou rouge qui donnent une mesure indicative de la satisfaction de chaque sous-critère pour le projet d'implantation commerciale.

2) Les données de l'évaluation des sous-critères par LOGIC

L'évaluation de la satisfaction des sous-critères pour un projet d'implantation s'appuie sur des **indicateurs quantitatifs** qui traduisent les objectifs de la politique de régulation des implantations commerciales.

Pour chacun des sous-critères, un indicateur a été créé afin d'analyser de manière objective et quantitative la valeur de ce sous-critère pour le projet évalué par rapport à une valeur de référence. Ces valeurs de référence sont déterminées à l'aide de bases de données sur l'offre commerciale (LOGIC et MOVE) et sur le contexte territorial (SPF Economie STATBEL, SPF Finances CADASTRE, SRWT-TEC, etc.). Ces valeurs de référence sont mises à jour annuellement.

En annexe de ce vade-mecum est repris un tableau mettant en perspective les sous-critères et leurs indicateurs calculés dans LOGIC. En annexe également se trouve la méthode d'évaluation détaillée telle qu'implémentée dans l'outil LOGIC avec les formules des différents indicateurs.

La mise en perspective de la valeur de chaque indicateur calculé pour le projet en question avec les valeurs de référence donne lieu à quatre niveaux d'évaluation :

- **V** : niveau acceptable (l'écart entre la situation projetée et les valeurs de référence est **non significatif**) ;
- **O** : niveau problématique (l'écart entre la situation projetée et les valeurs de référence est **significatif**) ;
- **X** : niveau critique (l'écart entre la situation projetée et les valeurs de référence est **extrême**) ;
- **-** : **cas particulier : absence d'évaluation**, c'est-à-dire, des sous-critères pour lesquels aucune évaluation quantitative n'est possible par manque d'indicateurs objectifs (qualité d'emploi) ou par inadéquation (accessibilité TEC pour les achats lourds).

L'évaluation fournie par LOGIC présentera donc, pour chaque sous-critère, la position de la valeur de l'indicateur calculé pour le projet par rapport aux valeurs de référence tel qu'illustré ci-dessous.

Indicateur	Valeur projet	Valeur référence	Limite significative	Limite extrême
Mixité commerciale (MC)	13.4	20.1	7.4 et 32.8	45.5
Taux d'équipement de la commune (TEc en m²/100hab)	75.8	47	95.2	143.4
Taux d'équipement du bassin (TEb en m²/100hab)	30.6	44.4	55.8	67.2
Mixité fonctionnelle (MF en %)	28.3	24.6	30.7	36.8
Poids commercial (P)	0.2	-	0.2	0.4
Densité d'emploi (DE en emplois/m²)	6	20	20	15
Mobilité durable (MD en log/m²)	29.67	4.3	3.25	2.2
Fréquence cumulée des bus (Fbus en nb de passages)	50	210	105	53

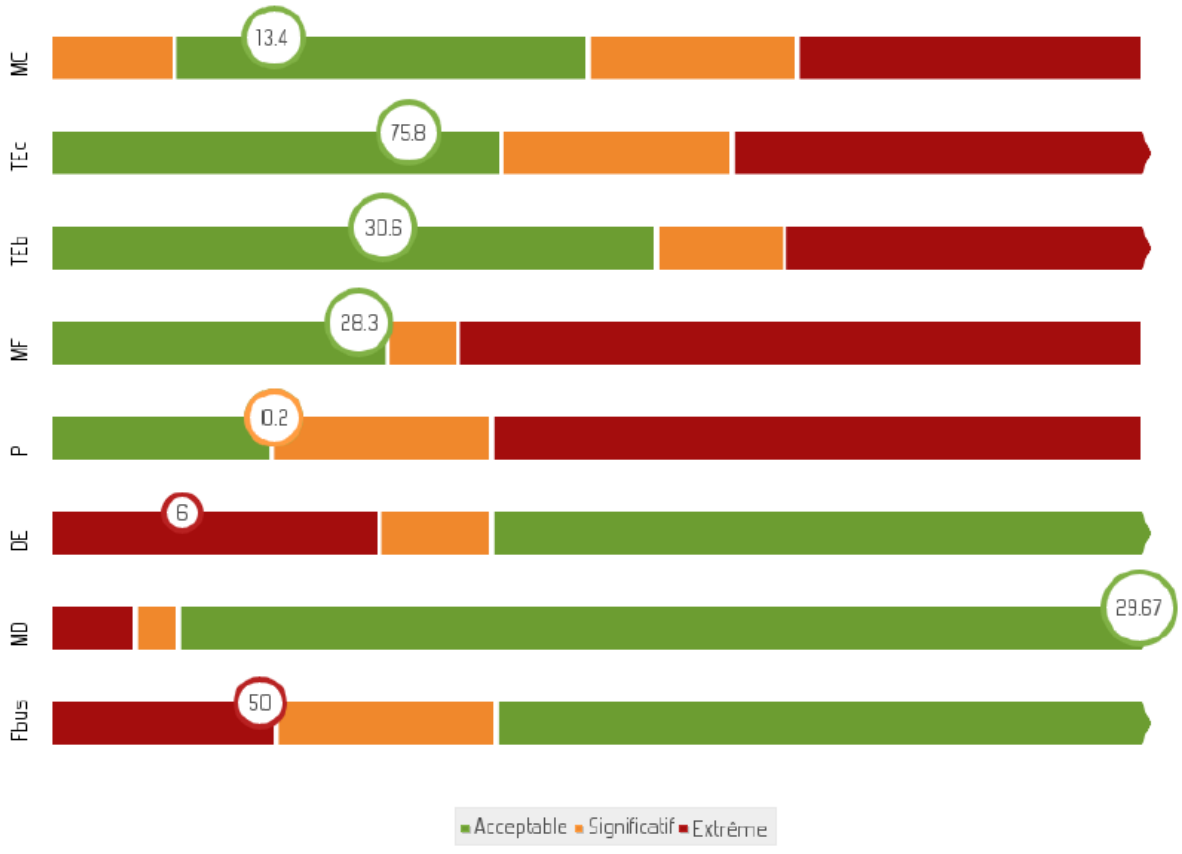


Figure 22 : Valeurs des indicateurs relatifs aux sous-critères de l'évaluation LOGIC

La Cour de justice de l'Union européenne a admis[6] qu'il est difficile pour ce type de critères de spécifier à l'avance des seuils ou des plafonds précis sans introduire un degré de rigidité susceptible de restreindre davantage la liberté d'établissement.

Il convient donc d'analyser ces résultats de manière flexible. La satisfaction des critères et sous-critères doit être examinée de manière globale. Il est implicite que certains sous-critères « peu satisfaisants » puissent être compensés par d'autres « très satisfaisants » et vice-versa.

Un mode d'emploi de LOGIC a été réalisé et est disponible par ailleurs via notre site internet.

6.2.5. Avis et observations issus de l'enquête publique

L'autorité devra également motiver sa décision au regard des différents avis émis et des remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Figure 23 : MédiaCité, Liège 2014

[6] Affaire C-400/08 et la règlementation catalane

7. Ouverture, extension ou modification de la nature commerciale d'un établissement de commerce détail non soumise à PIC, à déclaration ou à permis intégré

Le Collège communal doit être informé de toute ouverture, extension ou modification de la nature de l'activité d'un commerce de détail d'une surface commerciale nette égale ou inférieure à 400 m² non soumise à déclaration, permis d'implantation commerciale ou permis intégré.

8. Observatoire du commerce

L'Observatoire du commerce a pour mission de remettre des rapports, des avis dans le cadre de la procédure d'octroi de permis d'implantation commerciale ou de permis intégré. Il remet également des observations, suggestions et propositions.

Le Gouvernement doit solliciter l'avis de l'Observatoire sur les avant-projets de décrets et d'arrêtés relatifs aux implantations commerciales.

L'Observatoire du Commerce remet au Gouvernement, en concertation avec le Fonctionnaire des implantations commerciales, au plus tard six mois avant la fin de chaque législature ou à la demande du Gouvernement :

1) un rapport sur ses activités ;

2) un rapport motivé sur l'évolution du schéma régional de développement commercial ;

3) un rapport motivé sur les schémas communaux de développement commercial.

Le Gouvernement détermine la composition de l'Observatoire suivant les principes suivants :

1) la représentation des instances consultatives compétentes en matière économique et sociale, d'environnement, de logement et de mobilité dont la liste est établie par le Gouvernement ;

2) un représentant de l'administration des implantations commerciales ;

3) la désignation de deux experts indépendants pour chaque critère de délivrance.

9. Surveillance et dispositions pénales

9.1. Infractions

Commettent une infraction, ceux qui, par l'exploitation d'un établissement de commerce de détail, ou de quelque matière que ce soit :

1) mettent en œuvre un projet d'implantation commerciale, sans déclaration ou permis préalable, postérieurement à sa péremption, sa caducité ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis ou à la déclaration ;

2) poursuivent la mise en œuvre d'un projet d'implantation commerciale, sans permis, au-delà de la durée de validité du permis, postérieurement à sa péremption, sa caducité ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis ou à la déclaration ;

3) maintiennent des infractions visées au 1° et 2°;

4) ne respectent pas les conditions reprises dans la décision autorisant l'implantation commerciale.

Commettent également une infraction, les personnes ayant fourni des renseignements inexacts ou incomplets aux fins d'obtenir indûment l'autorisation de réaliser le projet d'implantation commerciale.

9.2. Surveillance et inspection

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de la police judiciaire, les fonctionnaires et agents techniques des communes désignés par le Gouverneur de Province ainsi que les fonctionnaires et agents de la Région désignés à cette fin par le Gouvernement ont qualité pour rechercher et constater, le cas échéant par procès-verbal, les infractions déterminées.

Le procès-verbal décrit la ou les infraction(s) constatée(s) et la ou les disposition(s) du décret non-respectée(s). Il fait foi jusqu'à preuve du contraire. Copie en est remise au contrevenant, ou lui est signifiée par recommandé postal ou par tout envoi conférant date certaine, dans les 10 jours qui suivent les constatations.

Dans l'accomplissement de leur mission, les agents visés peuvent :

a) accéder aux emplacements et aux terrains à construire, aux terrains et bâtiments accueillant l'implantation commerciale ou pénétrer dans les bâtiments, cours et enclos adjacents dont l'accès est nécessaire à l'accomplissement de leur mission ;

b) faire toutes les constatations utiles, se faire produire, sur première réquisition et sans déplacement, les documents, pièces ou livres nécessaires pour leurs recherches et constatations et prendre copie ;

c) requérir l'assistance de la police.

Les agents habilités exercent les compétences qui leur sont conférées ci-dessus sous la surveillance du Procureur du Roi.

Les agents visés peuvent ordonner verbalement et sur place l'interruption des travaux de construction, de transformation ou d'installation lorsqu'ils constatent que ceux-ci ne sont pas conformes à l'autorisation ou sont exécutés sans autorisation.

L'ordre est, à peine de péremption, confirmé, soit par le bourgmestre, soit le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, dans les dix jours.

Les agents précités sont habilités à prendre toutes les mesures, y compris la mise sous scellés, pour assurer l'application immédiate de l'ordre d'interrompre les travaux, l'interdiction de la mise en exploitation ou de la décision de confirmation.

Le procès-verbal de constat et la décision de confirmation sont notifiés par lettre recommandée ou par tout envoi conférant date certaine avec avis de réception selon le cas au maître de l'ouvrage, au propriétaire ou au titulaire du permis et à la personne ou l'entrepreneur qui exécute les travaux.

L'intéressé peut, par voie de référé, demander la suppression de la mesure à l'encontre du Gouvernement ou de la commune selon que la décision de confirmation a été notifiée par le ministre compétent ou par le bourgmestre.

La demande est portée devant le président du Tribunal de première instance dans le ressort duquel les constatations ont été faites. Le livre II, titre VI, de la quatrième partie du Code judiciaire est applicable à l'introduction et à l'instruction de la demande.

Quiconque n'a pas donné suite à l'ordre ou à la décision de confirmation est puni, d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de 26 à 2.000 euros ou d'une des peines seulement.

9.3. Action pénale

Les infractions peuvent être punies d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et/ou d'une amende de 100 à 300.000 euros.

10.Dispositions transitoires

Les procédures d'instruction des demandes et de délivrance de l'autorisation ainsi que le traitement des recours organisés, lorsque ceux-ci ont été introduits avant l'entrée en vigueur du décret relatif aux implantations commerciales, se font conformément aux règles en vigueur au moment de l'introduction de la demande et ce, jusqu'à l'entrée en vigueur du décret.

Figure 24 : MédiaCité, Liège 2014

11.Adresses

Direction des Implantations Commerciales

SPW - DGO6 - Département du Développement Economique
Place de Wallonie, 1
B-5100 Jambes
Tél.: 081 33 46 10
E-mail: implantations.commerciales@spw.wallonie.be

Sylvain ANTOINE, Fonctionnaire des Implantations Commerciales
sylvain.antoine@spw.wallonie.be

Secrétariat : Vanessa GREGOIRE, Graduée
vanessa.gregoire@spw.wallonie.be

Caroline FOULON, Attachée
caroline.foulon@spw.wallonie.be

Marc LANNOY, Attaché
marc.lannoy@spw.wallonie.be

Allyson MAREK, Attachée
allyson.marek@spw.wallonie.be

Pierre NERI, Attaché
pierre.neri@spw.wallonie.be

Geoffrey POLEUR, Gradué
geoffrey.poleur@spw.wallonie.be

Laurent LIBERTON, Gradué
laurent.liberton@spw.wallonie.be

Laurence TAILFER, Graduée
laurence.tailfer@spw.wallonie.be

Cellule de Recours sur Implantations Commerciales (CRIC)

SPW - DGO6
Place de Wallonie, 1
B-5100 Jambes
Responsable : Isabelle GODFROID
Tél.: 081 33 43 25
E-mail: isabelle.godfroid@spw.wallonie.be

Observatoire du Commerce Wallon

Conseil Economique et Social de Wallonie (CESW)
Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège

Cabinet du Ministre de l'Economie, de l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique

Rue Kefer, 2
B-5100 Jambes
Tél.: 081/234.115

12.Index

A

Affichage *29, 111*
Agrément *25, 26, 101*
Aide à la décision..... *10, 87*
Atlas du Commerce wallon..... *11, 33, 148*
Autorité compétente *10, 13, 28, 29, 37, 38, 39, 42, 47, 48, 50, 51, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 68, 70, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 87, 88*

C

Cession *78, 79*
Construction nouvelle..... *13, 32*
Contribution à une mobilité plus durable..... *15, 41,83, 86*
Critères de délivrance ...*15, 18, 19, 50, 54, 59, 65, 76, 80, 82, 83, 87, 92*

D

Déclaration .. *10, 16, 21, 28, 29, 30 32, 35, 36, 92, 103, 108*
Déménagement.....*28*
Directive « Services » *80, 81, 82*
Dispositions transitoires *27, 95*
Durée....*14, 26, 29, 38, 39, 41, 48, 49, 57, 58, 59, 68, 69, 76, 77, 78, 93*

E

Effets.....*16, 18, 19, 27, 76, 81, 148*
Ensemble commercial *13, 14, 28, 32, 33, 35, 37*

F

FIC ..... *Voir "Fonctionnaire des implantations commerciales"*
Fonctionnaire des implantations commerciales ..*12, 14, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 37, 38, 39, 40, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 68, 69, 70, 71, 78, 79, 92*
Formulaire de demande d'agrément..... *101*
Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale *105*

G

Guichet unique.....*10*

H

Hiérarchie.....*27*

I

Implantation commerciale temporaire *14*
Infraction *93, 95*

L

L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité *41, 86, 88, 126, 145*
La densité de l'emploi *41, 85*
La mobilité durable .....*Voir "Contribution à une mobilité plus durable"*
La qualité et la durabilité de l'emploi *41, 86, 88, 126, 138, 140, 141*
L'insertion de l'implantation commerciale.... *41, 84, 88, 126, 138, 140, 141*
LOGIC..... *10, 12, 82, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 100, 120, 125, 126, 127, 130 ,135, 136, 138, 140, 142, 143, 145*

M

Mixité commerciale *41, 83, 88, 126, 127, 128, 129*
Modification importante de la nature commerciale *35*
Motivation de la décision *41, 45, 50, 54, 80, 82*

O

Obligations *76, 78*
Observatoire du Commerce. *11, 16, 20, 39, 49, 58, 70, 92, 97*

P

Parc commercial *33*
Péremption *76, 77, 93, 94*
Permis d'implantation commerciale . *10, 12, 13, 16, 18, 19, 31, 32, 35, 37, 39, 45, 47, 53, 55, 65, 67, 74, 76, 77, 78, 80, 82, 92, 105*
Permis intégré...*10, 13, 16, 19, 27, 55, 56, 58, 65, 67, 69, 74, 76, 77, 80, 82, 92*
Politique sociale.....*15, 81, 83*
Projet d'extension..... *13, 28, 35, 37*

Projet d'implantation commerciale .. *12, 13, 14, 28, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 59, 61, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 78, 87, 88, 89, 93, 128, 129, 130, 131, 133, 137, 140, 146*
Protection de l'environnement urbain ... *15, 41, 83, 84*
Protection du consommateur..... *41, 83*

R

Recours.... *11, 12, 25, 42, 43, 46, 51, 54, 62, 63, 66, 72, 75, 76, 77, 95, 97, 112*
Renonciation *78*
Retail park *33,34*
Rupture d'approvisionnement de proximité *41, 83, 88, 126, 130, 147*
Rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines *41, 84, 88, 126, 135, 137*

S

SCDC ....*Voir "Schéma Communal de Développement Commercial"*
Schéma Communal de Développement Commercial *12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 82, 85*
Schéma Régional de Développement Commercial *10, 11, 12, 15, 16, 17, 22, 27, 82, 85, 87, 92, 142, 143, 144*
Shopping center 33
SRDC .... *Voir "Schéma Régional de Développement Commercial"*
Surface commerciale nette ... *9, 12, 13, 28, 31, 32, 35, 37, 39, 40, 42, 45, 46, 47, 49, 50, 53, 54, 55, 58, 59, 61, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 92*
Surveillance *93, 94*
Synthèse *66, 70, 147*

T

Test économique *81*

13.Annexes

Liste des annexes :

I. Formulaire de demande d'agrément

II. Formulaire de demande de permis

III. Formulaire de déclaration

IV. Avis d'affichage

V. Formulaire de recours

VI. Exemple de formulaire de demande LOGIC

VII. Exemple d'analyse LOGIC

VIII. Documentation détaillée de l'évaluation LOGIC

IX. Atlas du commerce wallon

13.1. Annexe I. Formulaire de demande d'agrément

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire de demande d'agrément

Adresse à laquelle ce formulaire doit être transmis :

Service public de Wallonie (SPW)
Direction générale opérationnelle de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche
Département du Développement économique
Direction des implantations commerciales
Place de la Wallonie, 1
5100 Namur

1. Identification du demandeur

A. Si personne physique:

Nom : .....

Prénom : .....

Date de naissance : .....

Numéro de registre national : .....
(Joindre une copie de la carte d'identité)

Adresse : .....
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

Numéro d'entreprise : .....
(TVA si présent) (BE si présent) (numéro à 10 chiffres)

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire de demande d'agrément

B. Si personne morale (autre qu'une personne morale de droit public) :

Dénomination de l'entreprise : .....

.....

Adresse du siège social :
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser) .....

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Adresse du siège d'exploitation :
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser) .....

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

Numéro d'entreprise : .....
(TVA si présent) (BE si présent) (numéro à 10 chiffres)

Liste nominative des administrateurs, gérants ou personnes pouvant engager la société (joindre une copie actualisée des statuts) :

.....

.....

.....

.....

.....

Personne de contact : .....

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire de demande d'agrément

C. Si personne morale droit public :

Dénomination : .....

Adresse : .....
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

Personne de contact : .....

2. Objectivité - indépendance

- Fournir une attestation sur l'honneur selon laquelle le demandeur et, s'il s'agit d'une personne morale, les administrateurs, gérants ou personnes ayant le pouvoir d'engager cette personne morale, ne se trouve(nt) pas dans une situation susceptible de compromette son objectivité et l'exercice indépendant de ses missions.

3. Matériel et moyens techniques

- Fournir une note reprenant la liste du matériel et des moyens techniques nécessaires pour assurer les missions au titre desquelles l'agrément est requis.

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire de demande d'agrément

4. Renseignements spécifiques

- Fournir une note démontrant que le demandeur d'agrément a, en son sein :

  1. les compétences nécessaires pour coordonner le schéma communal de développement commercial ;

  2. des compétences dans les disciplines relatives à la géographie, géomarketing, l'économie, l'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement.

La note mentionne notamment les titres, qualifications et références du demandeur, des collaborateurs liés au demandeur par un contrat d'emploi et des sous-traitants éventuels.

Signature du demandeur

Je certifie que toutes les données renseignées dans ce formulaire sont exactes et correspondent à la situation du jour.

Date : .....

Nom, Prénom, Signature

13.2. Annexe II. Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

A. <u>Informations obtenues</u> :

<u>Profil</u> :

- Nom et dénomination sociale de la société ;
- Adresse de la société (rue, n°, code postal, pays) ;
- Statut juridique ;
- Numéro d'entreprise ;
- Statut du demandeur ;
- Nom et prénom de la personne de contact ;
- Adresse de la personne de contact (rue, n°, code postal, pays).

<u>Parcelle</u> :

- Localisation de chaque parcelle ;
- Rapport de propriété pour chaque parcelle.

<u>Caractéristique du projet</u> :

- Nom du projet ;
- Type de projet tel que visé à l'article 1er, 3° du décret ;
- Surface (m²) du courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre d'emplois à temps partiel dans le courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre d'emplois à temps plein dans le courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre de places de parking ;
- Nombre annuel de visiteurs ;
- Surface (m²) de chaque cellule du projet ;
- Identification précise d'un seul type d'enseigne pour chaque cellule du projet ;
- Type de chaque fonction si présente dans le projet (Bureau, logement, horeca, service, autre) ;
- Surface (m²) de chaque fonction si présente dans le projet.

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

Justifications sur les critères de délivrance définis à l'article 44 du décret et les dispositions prises sur son fondement

- Justification du critère 1 **Protection du consommateur** :
  a) favoriser la mixité commerciale ;
  b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

- Justification du critère 2 **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.

- Justification du critère 3 **Politique de l'emploi** :
  a) la densité de l'emploi ;
  b) la qualité et la durabilité de l'emploi.

- Justification du critère 4 **Mobilité durable** :
  a) la mobilité durable ;
  b) l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité.

B. Informations complémentaires à celles obtenues

1. Le cas échéant, l'identification de l'auteur de l'étude sous-tendant le projet ;
2. Une présentation du projet ;
3. Description de la stratégie globale de l'entreprise dans laquelle le projet s'inscrit ainsi que des raisons justifiant le projet ;
4. Dans le cas d'une relocalisation : la valeur ajoutée pour le magasin, son attractivité et son environnement, la fermeture de l'établissement de commerce de détail existant et la nouvelle destination du bâtiment ;
5. Un historique de l'entreprise et une description de son activité (type de vente, etc.) ;
6. Le montant de l'investissement ;
7. Toute cartographie relative à la localisation du projet (plan cadastral, plan de secteur, plan communal d'aménagement, etc.) ;

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

8. Tout document existant au niveau communal permettant d'évaluer correctement ledit projet (plan de mobilité, aménagement du territoire, schéma de développement commercial, etc.) ;
9. Toute représentation graphique ou photographique permettant de visualiser la future implantation dans son espace (modèles graphiques, plans, etc.) ;
10. Plan masse de l'établissement de commerce de détail et de ses cellules identifiant la surface commerciale nette ;
11. Tout document complémentaire permettant au demandeur de préciser ou documenter la justification des critères suivants :

- Protection du consommateur
  1. favoriser la mixité commerciale ;
  2. éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.
- Protection de l'environnement urbain
  1. 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 ;
  2. 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.
- Politique de l'emploi
  1. la densité de l'emploi ;
  2. la qualité et la durabilité de l'emploi.
- Contribution à une mobilité plus durable
  1. la mobilité durable ;
  2. l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité (par exemple : l'accessibilité de l'implantation via les transports en commun existants et les moyens de transport individuels).

Date : .....

Lieu : .....

Signature du demandeur ou de son représentant autorisé :

DGO 6

13.3. Annexe III. Formulaire de déclaration

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

FORMULAIRE DE DÉCLARATION

A. <u>Informations obtenues</u>

<u>Profil</u> :

- Nom et dénomination sociale de la société ;
- Adresse de la société (rue, n°, code postal, pays) ;
- Statut juridique ;
- Numéro d'entreprise ;
- Statut du demandeur ;
- Nom et prénom de la personne de contact ;
- Adresse de la personne de contact (rue, n°, code postal, pays).

<u>Parcelle</u> :

- Localisation de chaque parcelle ;
- Rapport de propriété pour chaque parcelle.

<u>Caractéristique du projet</u> :

- Nom du projet ;
- Type de projet ;
- Surface (m²) du courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre d'emplois à temps partiel dans le courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre d'emplois à temps plein dans le courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre de places de parking ;
- Nombre annuel de visiteurs ;
- Surface (m²) de chaque cellule du projet ;
- Identification précise d'un seul type d'enseigne pour chaque cellule du projet ;
- Type de chaque fonction si présente dans le projet (Bureau, logement, horeca, service, autre) ;
- Surface (m²) de chaque fonction si présente dans le projet.

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

FORMULAIRE DE DÉCLARATION

B. <u>Informations complémentaires à celles obtenues</u> :

<u>Détails concernant le permis d'implantation commerciale ou le permis intégré</u> :

Date du permis : .....

Numéro de référence du permis : .....

Autorité compétente : .....

Adresse du projet d'implantation commerciale autorisé :

.....

.....

.....

Numéro parcellaire cadastral : .....

Surface commerciale nette actuelle du projet d'implantation commerciale : .....

Ce formulaire est utilisé comme déclaration préalable telle que prévue dans l'article 46 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales (ci-après «le décret») pour le projet d'implantation commerciale suivant :

☐ Un **projet d'extension** conformément à l'article 28 du décret (extension n'excédant pas 20 % de la surface commerciale nette avec un plafond de 300 m²).

Surface du projet d'extension : ..... m²

☐ Un **déménagement** conformément à l'article 28, alinéa 2, du décret (déménagement dans un rayon de 1000 mètres et ne dépassant pas 400 m²).

Adresse de l'ancienne implantation :

.....

.....

.....

Numéro parcellaire cadastral : .....

DGO 6

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

FORMULAIRE DE DÉCLARATION

Surface de la nouvelle implantation : ..... m²

Adresse de la nouvelle implantation :

.....

.....

.....

Numéro parcellaire cadastral de la nouvelle implantation :

.....

Date : .....

Lieu : .....

Signature du demandeur ou de son représentant autorisé :

13.4. Annexe IV. Avis d'affichage

AVIS D'AFFICHAGE

Région Wallonne

Commune de : .....

AVIS

Application de l'article 61, alinéa 2, du décret relatif aux implantations commerciales.

- Permis d'implantation commerciale(1)
- Permis intégré(1)

délivré le : .....

à : .....

par : .....

- prorogé le(1) : .....
- prorogation reconduite le(1) : .....

OBJET DU PERMIS : .....

DUREE PREVUE DU CHANTIER: .....

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER:

Nom : .....

Adresse :

.....

.....

.....

Numéro de téléphone : .....

HORAIRES DU CHANTIER : .....

(1) Biffer la mention inutile.

Avis d'affichage

13.5. Annexe V. Formulaire de recours

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire d'introduction d'un recours

Adresse à laquelle ce formulaire doit être transmis :

Service public de Wallonie (SPW)
Direction générale opérationnelle de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche
Cellule de recours sur implantations commerciales
Place de la Wallonie, 1
5100 Namur

1. Identification du requérant

A. Si personne physique:

Nom : .....

Prénom : .....

Date de naissance : .....

Numéro de registre national : .....
(Joindre une copie de la carte d'identité)

Adresse : .....
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

DGO 6

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire d'introduction d'un recours

B. Si personne morale (autre qu'une personne morale de droit public) :

Dénomination ou raison sociale : .....

Forme juridique : .....

Adresse du siège social : .....
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

Numéro d'entreprise : .....
(TVA si présent) (BE si présent) (numéro à 10 chiffres)

Personne mandatée pour l'introduction du recours :

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

DGO 6

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire d'introduction d'un recours

Personne de contact :

Nom : .....

Prénom : .....

Numéro de téléphone : .....

E-Mail : .....

C. Si personne morale droit public :

Dénomination : .....

Adresse : .....
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

Personne de contact :

Nom :

Prénom : .....

Numéro de téléphone : .....

E-Mail : .....

2. Informations sur la demande de permis

- Permis d'implantation commerciale[1]
- Permis intégré[1]

Autorité ayant statué en première instance : .....

Références de la demande : .....

[1] Biffer la mention inutile.

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Formulaire d'introduction d'un recours

Objet de la demande de permis: .....

Date de la décision attaquée : .....

Identification du projet : .....

3. Intérêt du requérant à l'introduction du recours

- dans les cas visés à l'article 101, § 1er, 3° du décret.

.....

.....

.....

.....

4. Moyens développés à l'encontre de la décision attaquée

.....

.....

.....

.....

Ce formulaire peut être complété par tout document que le requérant juge utile.

Pour rappel, une audition du requérant peut être organisée à sa demande.

Signature du requérant

Je certifie que toutes les données renseignées dans ce formulaire sont exactes et correspondent à la situation du jour.

Date : .....

Nom, Prénom, Signature

13.6. Annexe VI. Exemple de formulaire de demande pour le volet LOGIC

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale

Wallonie

ID projet: 92094_2015_1182
Demandeur: GreenShop SCRL
Nom du projet: GreenShop

1. Profil du demandeur

› Entreprise

- Nom et dénomination sociale: GreenShop SCRL
- Numéro: 0865.254.963
- Statut juridique: SCRL
- Adresse: Rue de Fer n° 32, 5000 Namur
- Statut du demandeur: Promoteur

› Personne de contact

- Nom: Guy
- Prénom: Lemarchand
- Adresse: Rue de Fer n°32, 5000 Namur
- Téléphone: 081222222
- Courriel: info@greenshop.be

2. Liste des parcelles

• Nombre de parcelles du projet: 1 (0.059 ha)

Code INS	Commune	Capakey	Superficie (ha)	Rapport de propriété
92094	NAMUR	92094C0051/00C000	0.059	propriétaire

3. Descriptif du projet

› Type: Nouvelle construction (Etablissement)

› Nom: GreenShop

› Dimensionnement:

Type d'achat	Surface de vente (m²)	Nombre d'emplois (T. Plein)	Nombre d'emplois (T. Partiel)
› Courant	0	0	0
› Semi-courant léger	500	2	1
› Semi-courant lourd	0	0	0
Total	500	2	1

Nombre de places de parking: Pas d'info
Nombre annuel de visiteurs: 1000

Date d'envoi: 01/03/2015 Page 1/4

LOGIC
Localisation et gestion de l'implantation commerciale

Wallonie

› Composition commerciale:

Implantation individuelle

N° cellule	Surface de vente nette (m²)	Nom de l'enseigne
1	500	GreenShop

4. Environnement du projet

› Commune de NAMUR

- Commune d'agglomération
- 110096 habitants
- Densité: 625 hab/km²
- Offre commerciale (surface de vente nette):
  - Courant: 42300 m²
  - Semi-courant léger: 82500 m²
  - Semi-courant lourd: 77800 m²

› Environnement urbain

- Quartiers statistiques:
  - HOTEL DE VILLE (Urbain dense)
  - CASERNES (Urbain dense)
  - QUARTIER SAINT-LOUP (Urbain dense)
- 4128 habitants
- Densité: 236 hab/km²

› Environnement commercial

- Nodule de NAMUR - CENTRE (Centre principal d'agglomération)
- 873 commerces
- Offre commerciale (surface de vente nette)
  - Courant: 3900 m²
  - Semi-courant léger: 44500 m²
  - Semi-courant lourd: 2400 m²

› Bassin de consommation

	Nom	Nombre de communes	Population	Offre commerciale (m²)
› Courant:	Namur	7	167526	52100
› Semi-courant léger:	Namur	30	354591	158000
› Semi-courant lourd:	Namur	9	184917	106500

› Transport en commun

- Nombre d'arrêts: 3
- Nombre de lignes: 11
  - 11 : JAMBES (PETIT RY) - SAINT-SERVAIS (BEAU-VALLON)
  - 11B : JAMBES (PETIT-RY) - NAMUR (PLACE DE LA STATION)

- 2B : JAMBES (AMÉE) - SAINT-MARC
- 3 : NAMUR (LA PLANTE) - NAMUR (CITADELLE)
- 33 : NAMUR (GARE) - NAMUR (PIED-NOIR)
- 5 : SALZINNES (HAYETTES) - BEEZ
- 51 : NAMUR (P+R ST-NICOLAS - P+R NAMUR EXPO)
- 8 : BELGRADE - JAMBES/ ERPENT
- 80 : NAMUR - JAMBES (SOUVENIR)
- 9 : JAMBES (AMÉE) - FLAWINNE
- 8R : NAMUR - JAMBES / ERPENT

5. Justification du projet

› La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

GreenShop est un projet mixte de dimension modeste parfaitement adapté à l'offre actuelle de Namur (244.000 m²) et à la structure commerciale d'une commune d'agglomération. L'offre eco-bio du projet devrait, sans en augmenter considérablement la taille (1%), compléter le mix commercial namurois et renforcer son attraction.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

GreenShop assure aux namurois et, plus largement, aux habitants des bassins de consommation courants (167500 hab.), légers (354500 hab.) et lourds (185000 hab.) de Namur, un approvisionnement en produits locaux, bio et de qualité. Selon une étude menée par le bureau shopconsulting en avril 2014 (cf. annexes B), le bassin de consommation de Namur souffre actuellement d'un fort déficit pour ce type d'approvisionnement.

› La protection de l'environnement

- 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

Le projet GreenShop composé de plusieurs fonctions (commerces, services, horeca, bureaux) est typiquement un projet des milieux urbains. Les quartiers de "Basse Anhaive" et de "Pont des Ardennes" au sein desquels il prend place ont un profil urbain (type urbain dense) parfaitement adapté à ce type de projet.

- L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de points de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

A l'échelle du nodule commercial de Jambes-Chaussée de Liège, le projet GreenShop ne représente que 10% de surface de vente supplémentaire. Il s'agit d'un complément à l'offre existante du nodule non seulement d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif. Par ailleurs, le projet renforce la cohésion spatiale du nodule suite à la densification de ce dernier.

› La politique de l'emploi

- La densité d'emploi

Le projet assure la création de 2 emplois nouveaux directement sur le site. Par ailleurs, la réalisation du projet devrait générer 1 ETP durant plus d'une année.

- La qualité et la durabilité de l'emploi:

La durabilité des emplois générés par GreenShop est un des 5 principaux axes de la charte de qualité du projet. GreenShop scrl s'intègre dans des valeurs sociales et environnementales fortes afin de proposer un modèle de consommation progressant vers plus de développement durable.

› La contribution à une mobilité plus durable

- La mobilité durable:

Le projet GreenShop se loge au cœur d'un quartier hébergeant plus de 3500 habitants. Au regard de sa mixité, le projet devrait être particulièrement attractif pour ces résidents locaux qui sont susceptibles d'accéder à pied au magasin projeté.

- L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité:

Outre les éléments repris dans la notice d'incidences en matière de mobilité (cf. annexes B), le projet GreenShop peut s'appuyer sur une offre en transport en commun conséquente assurée par 4 lignes de bus TEC importantes à Namur (lignes 12,66,8 et 80). Le projet est accessible en bus depuis les centres de Namur et de Jambes, la vallée de la Meuse et le plateau du Condroz.

13.7. Annexe VII. Exemple d'analyse LOGIC

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale

Wallonie

ID projet: 92094_2015_1182
Demandeur: GreenShop SCRL
Nom du projet: GreenShop

1. Caractéristiques générales du projet

› Demandeur

• Nom et dénomination sociale: GreenShop SCRL • Numéro: 0865.254.963 • Statut juridique: SCRL

• Adresse: Rue de Fer n° 32 BE5000

• Statut: Promoteur

› Personne de contact

• Nom: Guy • Prénom: Lemarchand

• Adresse: Rue de Fer n° 32 BE5000

• Téléphone: 081222222

• Courriel: info@greenshop.be

› Projet

• Nom: GreenShop • Type: Nouvelle construction (Etablissement)

• Composition: - Semi-courant léger: 500 m²

› Environnement

• Commune: NAMUR (Commune d'agglomération)
- Courant: 42300 m²
- Semi-courant léger: 82500 m²
- Semi-courant lourd: 77800 m²

• Quartiers statistiques:
- HOTEL DE VILLE (Urbain dense)
- CASERNES (Urbain dense)
- QUARTIER SAINT-LOUP (Urbain dense)

• Nodule commercial: NAMUR - CENTRE (Centre principal d'agglomération)
- Courant: 3900 m²
- Semi-courant léger: 44500 m²
- Semi-courant lourd: 2400 m²

• Bassin de consommation:
- Courant: NAMUR - 52100 m²
- Semi-courant léger: NAMUR - 158000 m²
- Semi-courant lourd: NAMUR - 106500 m²

• Transport en commun:
- Nombre d'arrêts: 3
- Nombre de lignes: 11
  - 11 : JAMBES (PETIT RY) - SAINT-SERVAIS (BEAU-VALLON)
  - 11B : JAMBES (PETIT-RY) - NAMUR (PLACE DE LA STATION)
  - 2B : JAMBES (AMÉE) - SAINT-MARC
  - 3 : NAMUR (LA PLANTE) - NAMUR (CITADELLE)
  - 33 : NAMUR (GARE) - NAMUR (PIED-NOIR)

Date d'envoi: 01/03/2015 1

LOGIC
Localisation et gestion de l'implantation commerciale

Wallonie

- 5 : SALZINNES (HAYETTES) - BEEZ
- 51 : NAMUR (P+R ST-NICOLAS - P+R NAMUR EXPO)
- 8 : BELGRADE - JAMBES/ ERPENT
- 80 : NAMUR - JAMBES (SOUVENIR)
- 9 : JAMBES (AMÉE) - FLAWINNE
- 8R : NAMUR - JAMBES / ERPENT

• Périmètres de proximité:
- 350 m: 1547 logements
- 3 km: 32225 logements
- 10 km: 63945 logements

2. Evaluation du projet

• Tableau d'évaluation

Sous-critères	Courant	Semi-courant léger	Semi-courant lourd
› Favoriser la mixité commerciale	-	V	-
› Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	-	V	-
› 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	-	V	-
› L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de points de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain	-	V	-
› La densité d'emploi	-	X	-
› La qualité et la durabilité de l'emploi	-	-	-
› La mobilité durable	-	V	-
› L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité	-	X	-

LOGIC

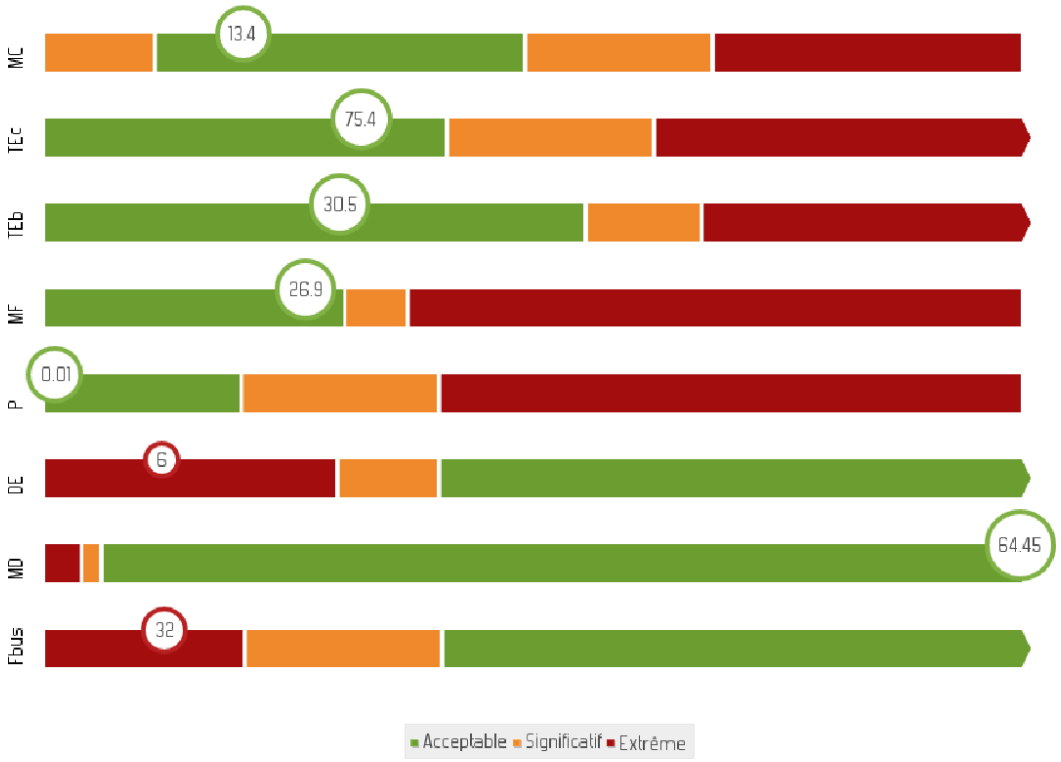
Localisation et gestion de l'implantation commerciale

Wallonie

• Données de l'évaluation

› Semi-courant léger

Indicateur	Valeur projet	Valeur référence	Limite significative	Limite extrême
Mixité commerciale (MC)	13.4	20.1	7.4 et 32.8	45.5
Taux d'équipement de la commune (TEc en m²/100hab)	75.4	47	95.2	143.4
Taux d'équipement du bassin (TEb en m²/100hab)	30.5	44.4	55.8	67.2
Mixité fonctionnelle (MF en %)	26.9	24.6	30.7	36.8
Poids commercial (P)	0.01	-	0.2	0.4
Densité d'emploi (DE en emplois/m²)	6	20	20	15
Mobilité durable (MD en log/m²)	64.45	4.3	3.25	2.2
Fréquence cumulée des bus (Fbus en nb de passages)	32	210	105	53



Date d'envoi: 01/03/2015

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale

Wallonie

• Argumentaire du demandeur

› La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale:

GreenShop est un projet mixte de dimension modeste parfaitement adapté à l'offre actuelle de Namur (244.000 m²) et à la structure commerciale d'une commune d'agglomération. L'offre eco-bio du projet devrait, sans en augmenter considérablement la taille (1%), compléter le mix commercial namurois et renforcer son attraction.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité:

GreenShop assure aux namurois et, plus largement, aux habitants des bassins de consommation courants (167500 hab.), légers (354500 hab.) et lourds (185000 hab.) de Namur, un approvisionnement en produits locaux, bio et de qualité. Selon une étude menée par le bureau shopconsulting en avril 2014 (cf. annexes B), le bassin de consommation de Namur souffre actuellement d'un fort déficit pour ce type d'approvisionnement.

› La protection de l'environnement

- 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 :

Le projet GreenShop composé de plusieurs fonctions (commerces, services, horeca, bureaux) est typiquement un projet des milieux urbains. Les quartiers de "Basse Anhaive" et de "Pont des Ardennes" au sein desquels il prend place ont un profil urbain (type urbain dense) parfaitement adapté à ce type de projet.

- L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de points de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain :

A l'échelle du nodule commercial de Jambes-Chaussée de Liège, le projet GreenShop ne représente que 10% de surface de vente supplémentaire. Il s'agit d'un complément à l'offre existante du nodule non seulement d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif. Par ailleurs, le projet renforce la cohésion spatiale du nodule suite à la densification de ce dernier.

› La politique de l'emploi

- La densité d'emploi:

Le projet assure la création de 2 emplois nouveaux directement sur le site. Par ailleurs, la réalisation du projet devrait générer 1 ETP durant plus d'une année.

- La qualité et la durabilité de l'emploi:

La durabilité des emplois générés par GreenShop est un des 5 principaux axes de la charte de qualité du projet. GreenShop scrl s'intègre dans des valeurs sociales et environnementales fortes afin de proposer un modèle de consommation progressant vers plus de développement durable.

› La contribution à une mobilité plus durable

- La mobilité durable:

Le projet GreenShop se loge au cœur d'un quartier hébergeant plus de 3500 habitants. Au regard de sa mixité, le projet devrait être particulièrement attractif pour ces résidents locaux qui sont susceptibles d'accéder à pied au magasin projeté.

- L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité:

Outre les éléments repris dans la notice d'incidences en matière de mobilité (cf. annexes B), le projet GreenShop peut s'appuyer sur une offre en transport en commun conséquente assurée par 4 lignes de bus TEC importantes à Namur (lignes 12,66,8 et 80). Le projet est accessible en bus depuis les centres de Namur et de Jambes, la vallée de la Meuse et le plateau du Condroz.

Date d'envoi: 01/03/2015 %

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale

Wallonie

• Avis LOGIC

› La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale:

V Le projet ne modifie pas de manière significative la mixité commerciale de la commune de Namur (Commune d'agglomération)

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité:

V Le projet ne modifie pas de manière significative le taux d'équipement semi-courant léger de la commune de Namur (Commune d'agglomération) ni celui du bassin de consommation en achat semi-courant léger de Namur

› La protection de l'environnement

- 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 :

V La partie achat semi-courant léger du projet est en équilibre avec les autres fonctions de l'environnement urbain (Urbain dense)

- L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de points de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain :

V L'insertion de la partie achat semi-courant léger du projet au sein du nodule commercial de Namur - Centre n'est pas déstructurante

› La politique de l'emploi

- La densité d'emploi:

X La densité d'emploi de la partie achat semi-courant léger du projet est extrêmement faible

- La qualité et la durabilité de l'emploi:

- LOGIC ne dispose pas de suffisamment d'information afin d'évaluer la qualité de l'emploi du projet

› La contribution à une mobilité plus durable

- La mobilité durable:

V La partie achat semi-courant léger du projet est conforme aux objectifs de mobilité durable du SRDC

- L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité:

X L'accessibilité en transport en commun pour la partie achat semi-courant léger du projet est extrêmement faible

13.8. Annexe VIII. Documentation détaillée de l'évaluation LOGIC

Ce document présente la méthode d'évaluation de l'outil LOGIC afin de proposer des mesures objectives et indicatives de la satisfaction de chaque projet d'implantation aux regards des critères et sous-critères.

Le décret relatif aux implantations commerciales et ses arrêtés d'application identifient 4 critères et 8 sous-critères.

13.8.1. Principes généraux de l'évaluation

L'évaluation de la satisfaction d'un projet d'implantation au regard des critères de la loi s'appuie sur des indicateurs quantitatifs objectivant et traduisant, pour chaque sous-critère, la philosophie et les objectifs de la régulation[7].

SOUS-CRITERES	INDICATEURS	ÉCHELLE SPATIALE	NIVEAU DE DETAIL
Favoriser la mixité commerciale	Indice de mixité commerciale (**M_{com}**)	Commune	Analyse globale
Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	Taux d'équipement (**TE**)	Commune et Bassin de consommation	Analyse par type d'achat
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	Indice de mixité fonctionnelle (**M_f**)	Quartier statistique	Analyse globale
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	Poids commercial (**P**)	Nodule commercial	Analyse par type d'achat
La densité d'emploi	Densité d'emploi (**D_e**)	Site d'implantation	Analyse par type d'achat
La qualité et la durabilité de l'emploi	-	-	-
Mobilité durable	Indice de mobilité durable (**MD**)	Périmètres de proximité	Analyse par type d'achat
Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité	Fréquence de passage cumulée des bus (**F_{bus}**)	Périmètre de 350m autour du site	Analyse globale

Tableau 2

Dans un premier temps, ces indicateurs sont calculés à l'aide d'un système d'information géographique autour duquel l'outil LOGIC est construit. Ensuite,

[7] En ce qui concerne le critère 3.2 « qualité et durabilité de l'emploi », celui-ci n'a pas pu être objectivé et quantifié et, par conséquent, n'est pas évalué directement par l'outil.

une fois la valeur de l'indicateur calculée, LOGIC la compare avec des valeurs de références déterminées à l'aide de bases de données de référence (LOGIC et MOVE) et sur le contexte territorial (SPF Ecomomie STATBEL, SPF Finance CADASTRE, SRWT-TEC …).

13.8.2. Fonctionnement de l'évaluation d'un projet d'implantation

Ce point passe en revue de manière détaillée la méthode d'évaluation implémentée dans l'outil LOGIC pour chaque sous critère. Cet exercice est illustré à l'aide de l'exemple relativement simple de projet d'implantation suivant :

Un projet d'implantation de 2500 m² de surface de vente nette et générant 46 emplois directs souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m²

1.1. Favoriser la mixité commerciale

Statistiquement, LOGIC évalue la mixité commerciale d'une commune à l'aide d'une valeur synthétique calculée au départ de la contribution de chaque type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale.

En posant les conditions suivantes :

- $\mathbf{C_{alim}}$ = Exprimée en %, il s'agit de la part qu'occupent les biens de consommation courante dans la surface de vente totale de la commune ;
- $\mathbf{C_{léger}}$ = Exprimée en %, il s'agit de la part qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans la surface de vente totale de la commune ;
- $\mathbf{C_{lourd}}$ = Exprimée en %, il s'agit de la part qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans la surface de vente totale de la commune ;
- $\mathbf{C_{alim} + C_{léger} + C_{lourd}}$ = **100 %** de la surface de vente nette totale de la commune.

LOGIC définit la mixité commerciale à l'aide de l'indice $\mathbf{M_{com}}$ qui correspond à la moyenne de la valeur absolue des écarts entre les contributions des types de biens considérés deux à deux :

$$M_{com} = \frac{|(C_{alim}-C_{léger})|+|(C_{alim}-C_{lourd})|+|(C_{léger}-C_{lourd})|}{3}$$

La valeur de l'indice $\mathbf{M_{com}}$ varie entre 0 et 66. Une valeur proche de 0 signifie que la contribution de chaque type de biens dans la surface de vente nette totale de

la commune est équivalente. Une valeur extrême de 66 signifie que la fonction commerciale de la commune est dominée en termes de surface de vente nette par un seul type de bien. Par sa taille et son mix commercial, un projet d'implantation commerciale va influencer la mixité commerciale de la commune au sein de laquelle il prend place. Les caractéristiques du projet vont donc modifier la valeur initiale de l'indice M_{com} de la commune. Celle-ci doit par conséquent être recalculée en intégrant dans la surface de vente nette de la commune les surfaces prévues dans le projet.

Une fois la valeur de l'indice $M_{com\text{-}projet}$ calculée en situation projet, celle-ci est comparée aux valeurs des communes de même classe dans la typologie des communes. Pour rappel, les communes de Wallonie ont été classées selon les caractéristiques de l'offre commerciale. Chaque classe se caractérise par une mixité commerciale moyenne spécifique. Dans le cadre de ce critère, l'objectif de la régulation est d'éviter qu'un projet d'implantation commerciale n'éloigne la commune de la mixité commerciale moyenne observée au sein de sa classe.

D'un point de vue statistique :

- un projet modifie de manière significative la mixité commerciale de la commune si sa valeur d'indice $M_{com\text{-}projet}$ calculée en situation projet s'éloigne d'un écart-type de la moyenne de la classe dont la commune fait partie ;
- un projet modifie de manière extrême la mixité commerciale de la commune si sa valeur d'indice $M_{com\text{-}projet}$ calculée en situation projet s'éloigne de deux écarts-types de la moyenne de la classe dont la commune fait partie.

Exemple

Un projet de 2500 m² souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Calcul de la valeur de mixité commerciale de la commune

Les valeurs suivantes sont observées au sein de la commune X :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 3000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 5000 m² ;

Par conséquent :

- $\mathbf{C_{alim}}$ = 20 %, $\mathbf{C_{léger}}$ = 30 %, $\mathbf{C_{lourd}}$ = 50 %
- $\mathbf{M_{com}}$ **= 20,00**

Étape 2 – Calcul de la valeur de mixité commerciale de la commune en situation projet

Les valeurs au sein de la commune X sont augmentées et valent :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 4000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 6000 m² ;

Par conséquent, en situation projet :

- **$C_{alim\text{-}projet}$** = 20 %, **$C_{léger\text{-}projet}$** = 32 %, **$C_{lourd\text{-}projet}$** = 48 %
- **$M_{com\text{-}projet}$ = 18,66**

Étape 3 – Évaluation de l'impact du projet sur la mixité commerciale de la commune

Le projet d'implantation commerciale a légèrement augmenté la mixité commerciale de la commune X faisant passer la valeur de l'indice M_{com} de 20,00 à 18,66. Par ailleurs, la commune X fait partie de la classe « commune moyennement équipée ». La moyenne de la valeur de mixité commerciale de cette classe s'élève à 18,21 et l'écart type à 10,99. L'intervalle au sein duquel un projet ne modifie pas significativement la mixité commerciale de la commune est compris entre 7,22 et 29,20.

En conclusion, la valeur de mixité commerciale de la commune X en situation projet de 18,66 est comprise dans l'intervalle 7,22 – 29,20. Par conséquent, la modification de la mixité commerciale de la commune X suite à l'implantation du projet n'est ni significative ni extrême. Cette modification est acceptable au regard du type de la commune X.

1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Statistiquement, LOGIC évalue le risque de rupture d'approvisionnement de proximité au départ des valeurs de taux d'équipement par type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd).

En considérant les valeurs suivantes :

- **$S_{alim-com}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans la commune ;
- **$S_{léger-com}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans la commune ;
- **$S_{lourd-com}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans la commune ;
- **$S_{alim-bcalim}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le bassin de consommation courant au sein duquel se trouve la commune ;
- **$S_{léger-bcléger}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans le bassin de consommation semi-courant léger au sein duquel se trouve la commune ;
- **$S_{lourd-bclourd}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans le bassin de consommation semi-courant lourd au sein duquel se trouve la commune ;
- **Pop_{com} =** Nombre d'habitants de la commune ;
- **Pop_{bcalim} =** Nombre d'habitants du bassin de consommation courant au sein duquel se trouve la commune ;
- **$Pop_{bcléger}$ =** Nombre d'habitants du bassin de consommation semi-courant léger au sein duquel se trouve la commune ;
- **$Pop_{bclourd}$ =** Nombre d'habitants du bassin de consommation semi-courant lourd au sein duquel se trouve la commune ;

LOGIC définit les valeurs de taux d'équipement suivantes (exprimées en m² pour 100 habitants):

- $TE_{alim-com} = \frac{S_{alim-com}}{Pop_{com}}$
- $TE_{alim-bc} = \frac{S_{alim-bcalim}}{Pop_{bcalim}}$
- $TE_{léger-com} = \frac{S_{léger-com}}{Pop_{com}}$
- $TE_{léger-bc} = \frac{S_{léger-bcléger}}{Pop_{bcléger}}$
- $TE_{lourd-com} = \frac{S_{lourd-com}}{Pop_{com}}$
- $TE_{lourd-bc} = \frac{S_{lourd-bclourd}}{Pop_{bclourd}}$

Par sa taille, un projet d'implantation commerciale va influencer le taux d'équipement de la commune et du bassin de consommation au sein desquels il prend place. Les caractéristiques du projet vont donc modifier la valeur initiale de TE de la commune et du bassin. Celle-ci doit par conséquent être recalculée en

intégrant dans les surfaces de vente nette de la commune et du bassin les surfaces prévues dans le projet pour chaque type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd). Une fois les taux d'équipement calculés en situation projet, ceux-ci sont comparés aux valeurs des communes de même classe dans la typologie des communes (cf. fiche sur la typologie des communes) et aux valeurs des autres bassins de consommation. Pour rappel, les communes de Wallonie ont été classées selon les caractéristiques de l'offre commerciale. Chaque classe se caractérise par un taux d'équipement spécifique à chaque type de biens. Dans le cadre de ce critère, l'objectif de la régulation est d'éviter qu'un projet d'implantation commerciale n'éloigne la commune du taux moyen observé au sein de sa classe d'une part, et n'éloigne le bassin de consommation du taux moyen observé au sein de l'ensemble des bassins.

D'un point de vue statistique :

- un projet modifie de manière significative le taux d'équipement de la commune si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne d'un écart-type de la moyenne de la classe dont la commune fait partie ;
- un projet modifie de manière extrême le taux d'équipement de la commune si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne de deux écarts-types de la moyenne de la classe dont la commune fait partie ;
- un projet modifie de manière significative le taux d'équipement du bassin de consommation si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne d'un écart-type de la moyenne des bassins de consommation ;
- un projet modifie de manière extrême le taux d'équipement du bassin de consommation si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne de deux écarts-types de la moyenne des bassins de consommation ;

Exemple

Un projet de 2500 m² souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Calcul des taux d'équipement initiaux

Les valeurs suivantes sont observées au sein de la commune X :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 3000 m² ;

- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 5000 m² ;
- Population de 10 000 habitants ;

La commune X se trouve dans le bassin de consommation courant A, dans le bassin de consommation semi-courant léger B et dans le bassin de consommation semi-courant lourd C. Les valeurs suivantes sont observées au sein des bassins A, B et C :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante dans le bassin A : 20 000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers dans le bassin B : 60 000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds dans le bassin C : 40 000 m² ;
- Population du bassin A : 40 000 habitants ;
- Population du bassin B : 100 000 habitants ;
- Population du bassin C : 80 000 habitants ;

Par conséquent :

- $TE_{alim\text{-}com}$= 20 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}com}$= 30 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}com}$= 50 m²/100hab
- $TE_{alim\text{-}bc}$= 50 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}bc}$= 60 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}bc}$= 50 m²/100hab

Étape 2 – Calcul des taux d'équipement en situation projet

Suite à l'implantation du projet, les valeurs de surface de vente nette au sein de la commune X sont augmentées et valent :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 4000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 6000 m² ;

L'augmentation concerne également les bassins de consommation A, B et C :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante dans le bassin A : 20 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers dans le bassin B : 61 000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds dans le bassin C : 41 000 m² ;

Par conséquent, en situation projet :

- $TE_{alim\text{-}com}$= 25 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}com}$= 40 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}com}$= 60 m²/100hab
- $TE_{alim\text{-}bc}$= 51,25 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}bc}$= 61 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}bc}$= 51,25 m²/100hab

Étape 3 – Évaluation de l'impact du projet sur les taux d'équipement

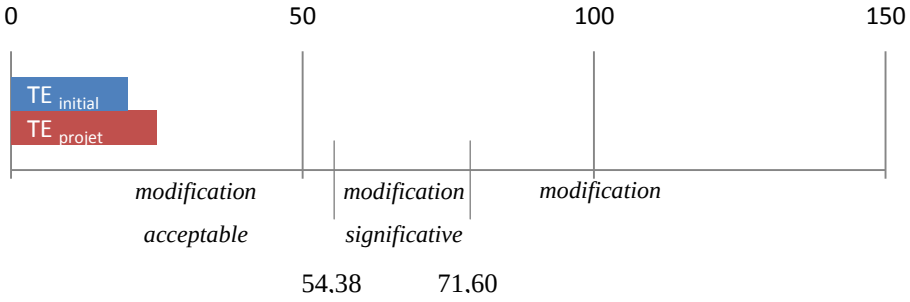
Le projet d'implantation commerciale a augmenté le taux d'équipement pour l'ensemble des types de biens de la commune X et des bassins de consommation A, B et C. La commune X fait partie de la classe « commune moyennement équipée » dont les valeurs de référence de taux d'équipement sont connues.

Par ailleurs, les valeurs de références de taux d'équipement des bassins de consommation sont également connues.

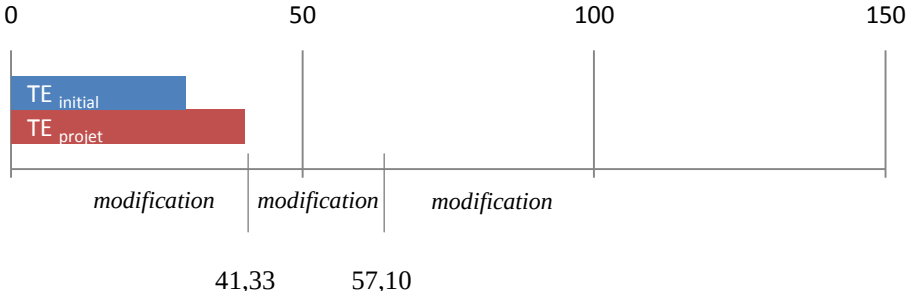
La comparaison des valeurs des taux d'équipement de la commune X et des bassins A,B et C aux valeurs de référence montre que l'augmentation du taux d'équipement suite à l'implantation du projet est acceptable à l'échelle communale pour tous les types de biens mais présente plusieurs problèmes à l'échelle des bassins de consommation. Dans le cas des biens courants et semi-courants lourds, le projet a permis de combler au niveau communal une situation de sous-offre commerciale. Par contre, l'augmentation des taux d'équipement suite à la réalisation du projet pose plusieurs problèmes à l'échelle des bassins de consommation. En matière de biens courants, le projet aggrave la situation déjà de suroffre extrême dans le bassin de consommation A. E

n matière de biens semi-courants légers, le projet complique la situation dans le bassin de consommation B déjà en suroffre significative. En matière de biens semi-courants lourds, l'augmentation est acceptable. Les 6 figures suivantes illustrent l'impact acceptable du projet en matière de taux d'équipement.

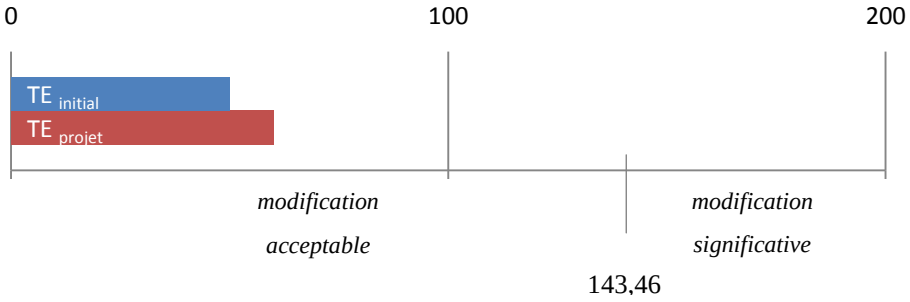
1. Taux d'équipement en biens **courants** de la **commune** X (m²/100hab)



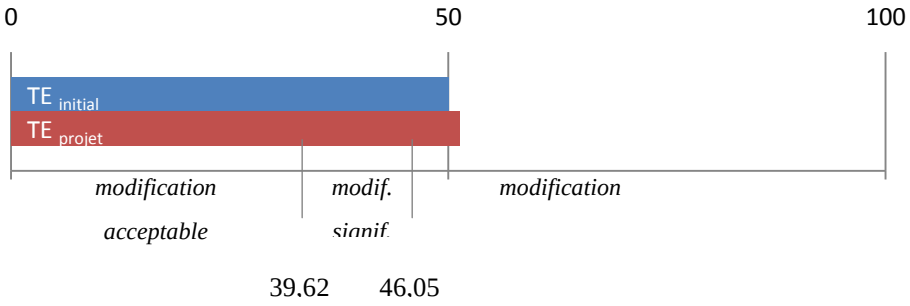
2. Taux d'équipement en biens **semi-courants légers** de la **commune** X (m²/100hab)



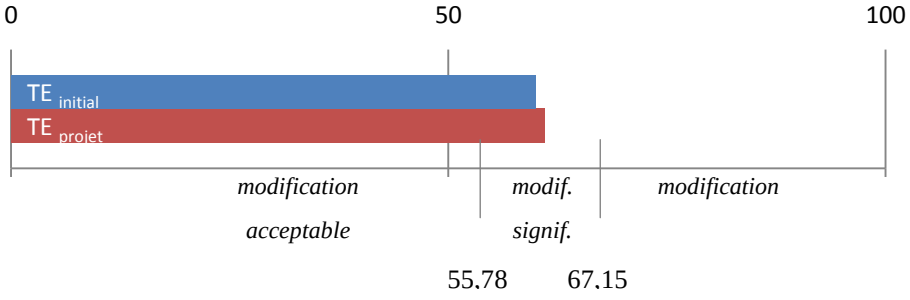
3. Taux d'équipement en biens **<u>semi-courants lourds</u>** de la **commune** X (m²/100hab)



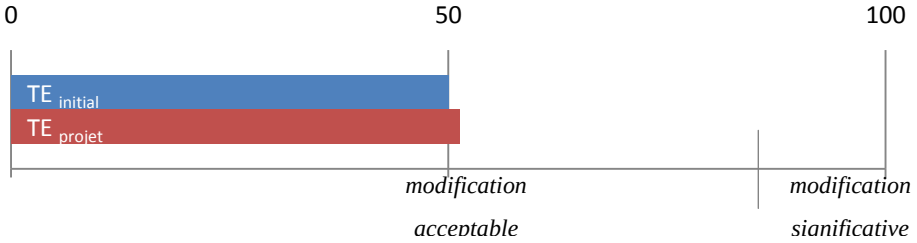
4. Taux d'équipement en biens **<u>courant</u>** du **bassin de consommation** A (m²/100hab)



5. Taux d'équipement en biens **<u>semi-courants légers</u>** du **bassin de consommation** B (m²/100hab)



6. Taux d'équipement en biens **<u>semi-courants lourds</u>** du **bassin de consommation** C (m²/100hab)



2.1. 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

LOGIC vérifie l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines au départ d'une caractérisation de la mixité fonctionnelle de l'environnement urbain du projet. Dans le cadre de l'évaluation de ce critère, LOGIC définit l'environnement urbain comme l'espace délimité par le quartier statistique au sein duquel est implanté le projet ainsi que les quartiers statistiques situés à une distance euclidienne (« à vol d'oiseau ») de moins de 250 mètres du projet.

Concrètement, LOGIC se base sur un calcul à l'échelle des quartiers statistiques[8] de l'espace qu'occupe chaque fonction urbaine dans la superficie du quartier. Ce calcul se base lui-même sur les données du cadastre en regroupant les natures cadastrales en 6 grandes catégories de fonction :

1. Logement ;
2. Bâtiment agricole ;
3. Industrie et artisanat ;
4. Commerce et service ;
5. Lieu public et infrastructure ;
6. Espace non bâti.

En posant les conditions suivantes :

- **C_{log}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le logement dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- **C_{ser}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le service et/ou le commerce de détail dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- **C_{inf}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le bâtiment public ou l'infrastructure publique dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- **C_{ind}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est l'activité industrielle dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- **C_{agr}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le bâtiment agricole dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- **C_{nb}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales non bâties dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet.

[8] Le quartier statistique (ou secteur statistique) est l'unité territoriale de base du territoire belge pour laquelle des statistiques sont collectées – Statbel, SPF Economie

LOGIC définit la mixité fonctionnelle à l'aide de l'indice **M_f** qui correspond à la contribution des logements et des principales fonctions urbaines dans l'urbanisation de l'environnement urbain :

$$M_f = \frac{|(C_{log}-C_{nb})|+|((C_{ser}+C_{inf})-C_{nb})|+|(C_{log}-(C_{ind}+C_{agr}))|+|((C_{ser}+C_{inf})-(C_{ind}+C_{agr}))|}{4}$$

La valeur de l'indice **M_f** varie entre 0 et 50. Une valeur proche de 0 signifie que l'environnement urbain est presque entièrement dévolu aux fonctions urbaines comme le logement, les services, les bureaux, les commerces et les bâtiments publiques. *A contrario*, une valeur extrême proche de 50 signifie que l'environnement urbain est dépourvu de fonctions urbaines parce qu'il s'agit soit d'un espace peu bâti soit d'un espace industriel. Des valeurs référence ont été établies pour chaque type d'achat au départ d'une mise en perspective de l'indice de mixité fonctionnelle avec la localisation de l'offre commerciale actuelle.

D'un point de vue statistique :

- Pour un type d'achat donné, un projet provoque une rupture d'équilibre significative entre les différentes fonctions urbaines si l'indice de mixité fonctionnelle de l'environnement urbain est supérieur d'un écart-type à la moyenne wallonne ;
- Pour un type d'achat donné, un projet provoque une rupture d'équilibre extrême entre les différentes fonctions urbaines si l'indice de mixité fonctionnelle de l'environnement urbain est supérieur de deux écarts-type à la moyenne wallonne ;

Exemple

Un projet de 2500 m² souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Délimitation de l'environnement urbain

Sur base de la localisation parcellaire du projet, LOGIC délimite l'environnement urbain du projet par les quartiers statistiques A (quartier d'implantation du projet), B et C (quartiers situés à moins de 250 mètres du projet).

Étape 2 – Caractérisation de l'environnement urbain

Le tableau suivant reprend la surface occupée par chacune des 6 catégories de fonction pour chaque quartier statistique concerné par le projet. L'addition des surfaces des quartiers A, B et C permet de caractériser l'environnement urbain

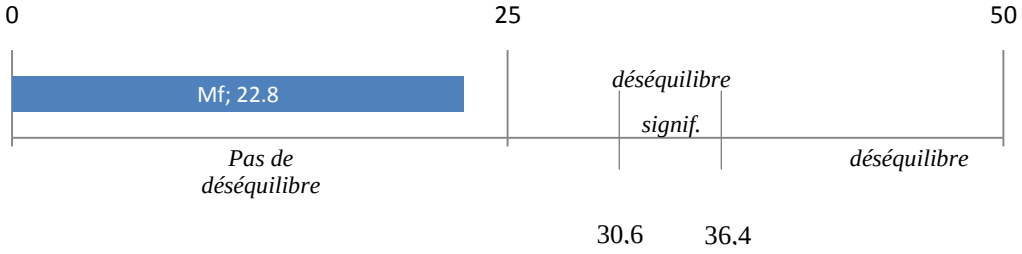
du projet (dernière colonne du tableau) et de calculer l'indice de mixité fonctionnelle : **M_f = 22,8**

Surface occupée (m²)	Quartier A	Quartier B	Quartier C	Environnement urbain du projet	
Logement	10 000	480 000	250 000	740 000	**33,5 %**
Bâtiment agricole	0	3 000	4 000	7 000	**0,4 %**
Industrie et artisanat	160 000	6 500	2 000	168 500	**7,6 %**
Commerce et service	10 000	13 500	7 000	30 500	**1,4 %**
Lieu public et infrastructure	1 000	40 500	71 000	112 500	**5,1 %**
Non bâti	319 000	356 500	476 000	1 151 500	**52,1 %**
Total	500 000	900 000	810 000	2 210 000	**100,0 %**

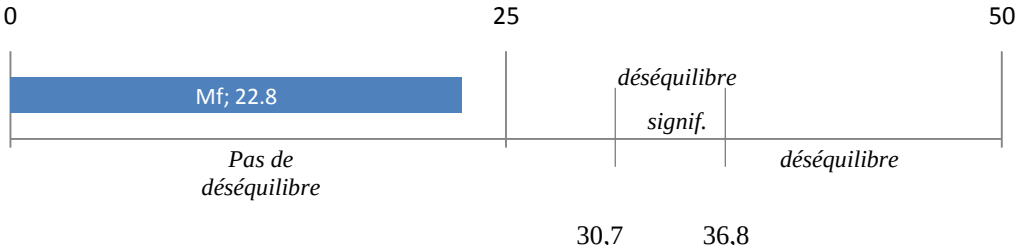
Étape 3 – Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines

Le projet d'implantation commerciale est localisé dans un environnement fonctionnel caractérisé par un indice de mixité fonctionnelle de 22,8. Au regard des valeurs de référence, le projet semble être adapté à son environnement urbain. En effet, quel que soit le type d'achat, aucune rupture d'équilibre entre fonctions urbaines n'est observée :

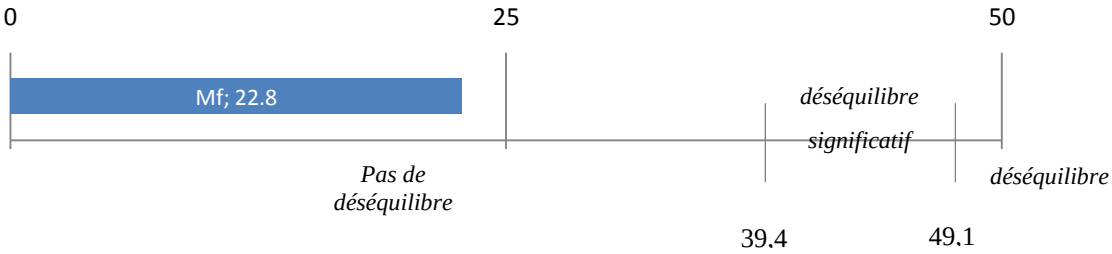
1. Courant



2. Semi-courant léger



3. Semi-courant lourd



2.2. 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/ou dans la dynamique propre du modèle urbain

LOGIC évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant la taille du projet à la taille du nodule commercial au sein duquel il prend place. Concrètement, le rapport entre la surface de vente nette du projet avec celle du nodule commercial est calculé par type de biens de consommation (courant, semi-courant léger et semi-courant lourd). L'identification du nodule commercial auquel est associé le projet est réalisée sur base d'un périmètre de 250 mètres autour du projet. Dans ce périmètre, la distance minimale entre les parcelles cadastrales du projet et les parcelles cadastrales du (ou des) nodule commercial permet d'identifier le nodule commercial associé (notamment lorsqu'il y a plusieurs nodules commerciaux dans le périmètre). Si la distance euclidienne entre le projet et le nodule commercial le plus proche excède les 350 mètres, aucun nodule commercial n'est associé au projet.

Par conséquent, considérant les valeurs suivantes :

- $\mathbf{S_{alim\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le projet ;
- $\mathbf{S_{alim\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le projet ;
- $\mathbf{S_{léger\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans le projet ;
- $\mathbf{S_{lourd\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans le projet ;
- $\mathbf{S_{alim\text{-}nodule}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le nodule commercial au sein duquel se trouve le projet ;
- $\mathbf{S_{léger\text{-}nodule}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans le nodule commercial au sein duquel se trouve le projet ;
- $\mathbf{S_{lourd\text{-}nodule}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans le nodule commercial au sein duquel se trouve le projet ;

- $\mathbf{S_{projet} = S_{alim\text{-}projet} + S_{léger\text{-}projet} + S_{lourd\text{-}projet}}$;
- $\mathbf{S_{nodule} = S_{alim\text{-}nodule} + S_{léger\text{-}nodule} + S_{lourd\text{-}nodule}}$;

Le poids du projet dans le nodule commercial par type de biens de consommation est défini de la manière suivante :

- $P_{alim} = \frac{S_{alim\text{-}projet}}{S_{alim\text{-}nodule}}$
- $P_{léger} = \frac{S_{léger\text{-}projet}}{S_{léger\text{-}nodule}}$
- $P_{lourd} = \frac{S_{lourd\text{-}projet}}{S_{lourd\text{-}nodule}}$
- $P_{total} = \frac{S_{projet}}{S_{nodule}}$

Dans le cadre de ce critère, l'objectif de la régulation est d'éviter qu'un projet d'implantation commerciale ne déstructure, par une taille inadaptée, le nodule commercial dans lequel il prend place.

D'un point de vue statistique :

- L'insertion de l'implantation commerciale est significativement déstructurante si la valeur de son poids global ou de son poids pour un type de biens de consommation (courant ou semi-léger ou semi-courant lourd) est comprise dans l'intervalle [0,2 – 0,4[;
- L'insertion de l'implantation commerciale est extrêmement déstructurante si la valeur de son poids global ou de son poids pour un type de biens de consommation (courant ou semi-léger ou semi-courant lourd) est supérieur ou égale à 0,4 ou si le projet n'est associé à aucun nodule commercial

Les projets qui s'inscrivent dans la vision stratégique de la commune telle que définie dans son schéma local de développement commercial ou plus largement dans un schéma de structure communal doivent être favorisés. Les projets qui s'en écartent significativement doivent être évités.

Exemple

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Identification de l'environnement commercial

Sur base de la localisation parcellaire du projet, LOGIC l'associe au nodule commercial A car celui-ci est le plus proche du projet et est situé à moins de 250 mètres de ce dernier.

Étape 2 – Calcul du poids commercial du projet

Considérant les valeurs de surfaces de vente nettes du nodule commercial A :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 750 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 3 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 3 000 m² ;

- Surface de vente nette totale en biens de consommation : 7 250 m².

Le poids commercial du projet au niveau local atteint les valeurs suivantes :

- P_{alim} = 0,66 ;
- $P_{léger}$ = 0,28 ;
- P_{lourd} = 0,33 ;
- P_{total} = 0,34 ;

Étape 3 – Évaluation de l'insertion de l'implantation commerciale

D'une manière générale, avec un poids de 34 % du nodule commercial A, l'insertion du projet est significativement déstructurante. L'évaluation est identique par type de biens de consommation et est même extrêmement déstructurante en matière de biens de consommation courante.

3.1. La densité d'emploi

Exprimée en emplois par millier de m², la densité d'emploi **D_e** est le rapport entre le nombre d'emplois sur site et la surface de vente nette du projet commercial. Elle doit être calculée séparément pour l'ensemble des types d'achat prévus dans l'implantation (biens de consommation courante, biens de consommation semi-courante légers, biens de consommation semi-courante lourds) sur base des superficies commerciales et des emplois prévus pour chaque type d'achat. Dans le cas où un nombre d'emplois ne peut être directement alloué aux différents types d'activité, il peut être réparti sur base des proportions de superficies commerciales prévues pour ces derniers. Ceci pourrait être le cas par exemple pour des emplois liés à une activité de gardiennage partagée par l'ensemble des commerces de l'implantation.

Ainsi, d'un point de vue statistique :

- Pour un type d'achat donné, la densité d'emploi du projet est significativement faible si elle est inférieure de moins de 5 emplois à la valeur basse de l'intervalle de la moyenne wallonne ;
- Pour un type d'achat donné, la densité d'emploi du projet est extrêmement faible si elle est inférieure de plus de 5 emplois à la valeur basse de l'intervalle de la moyenne wallonne ;

Exemple

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette générant 46 emplois souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Il devrait par ailleurs générer les emplois suivants :

- 13 emplois dans le domaine des biens de consommation courante ;
- 18 emplois dans le domaine des biens de consommation semi-courante légers ;
- 15 emplois dans le domaine des biens de consommation semi-courante lourds ;

Étape 1 – Calcul des densités d'emploi du projet

La densité d'emploi totale et par type d'achat :

- $D_{e\text{-}tot}$ = 18,4 emplois/1000m² ;
- $D_{e\text{-}alim}$ = 26,0 emplois/1000m² ;
- $D_{e\text{-}léger}$ = 18,0 emplois/1000m² ;
- $D_{e\text{-}lourd}$ = 15,0 emplois/1000m²

Étape 2 – Évaluation de l'importance de la densité d'emploi du projet

Le projet présente des valeurs de densité d'emploi satisfaisantes et conformes aux moyennes wallonnes en ce qui concerne les achats courants et semi-courants lourds. Par contre, la densité d'emploi en matière d'achat semi-courant léger est relativement faible.

3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ce sous-critère vise à garantir que les emplois créés par la nouvelle implantation commerciale seront durables et de qualité. Ces deux caractéristiques sont difficiles à appréhender en raison du nombre et de l'évolutivité des facteurs qui peuvent les influencer. Il n'apparait donc pas possible de définir automatiquement les conditions de travail à considérer comme durables et de qualité.

<u>Attention</u>, LOGIC n'évalue donc pas le projet sur ce critère car il ne dispose pas d'éléments suffisamment objectifs pour se positionner.

4.1. Mobilité durable

D'un point de vue plus pratique, LOGIC évalue la durabilité de la mobilité générée par le projet en quantifiant la présence de logements à proximité de ce dernier. Dans un premier temps, LOGIC définit trois périmètres pertinents au regard des objectifs généraux du SRDC (notamment la réduction des distances effectuées en voiture pour réaliser ses achats) et liés aux trois types d'achat (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) :

1. Périmètre « courant » : isochrone de 350 mètres au départ du projet ;
2. Périmètre « semi-courant léger » : isochrone de 3 kilomètres au départ du projet ;

3. Périmètre « semi-courant lourd » : isochrone de 10 kilomètres au départ du projet.

Ces périmètres respectent les mesures mises en évidence par l'enquête MOVE selon lesquelles plus la fréquence d'achat est faible plus la distance qu'accepte de parcourir un consommateur pour effectuer cet achat est longue. La logique de ce critère consiste donc bien à rapprocher des consommateurs les équipements les plus fréquentés et générant le plus de flux (afin de diminuer l'impact environnemental de ces derniers).

Dans un second temps, LOGIC calcule le nombre de logements dans chacun des périmètres au départ des données du cadastre et les rapporte à la taille du projet (en m² de surface de vente nette). Exprimé en logements par m² de surface de vente nette, LOGIC détermine ainsi un indice de mobilité durable MD pour chaque type d'achat :

- $MD_{alim} = \frac{\text{Nbre logements du périmètre "courant"}}{S_{alim\text{-}projet}}$
- $MD_{léger} = \frac{\text{Nbre logements du périmètre "semi-courant léger"}}{S_{léger\text{-}projet}}$
- $MD_{lourd} = \frac{\text{Nbre logements du périmètre "semi-courant lourd"}}{S_{lourd\text{-}projet}}$

Enfin, LOGIC compare les valeurs obtenues à des valeurs de référence déterminées selon la proximité à la fonction d'habitat de l'offre commerciale actuelle.

D'un point de vue statistique :

- Pour un type d'achat donné, un projet est significativement défavorable aux objectifs de mobilité durable fixés par le SRDC si son indice de mobilité durable est inférieur d'un écart-type de la moyenne wallonne ;
- Pour un type d'achat donné, un projet est extrêmement défavorable aux objectifs de mobilité durable fixés par le SRDC si son indice de mobilité durable est inférieur de deux écarts-type de la moyenne wallonne ;

Exemple

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Identification et quantification des périmètres de proximité

Le projet est concerné par les trois périmètres de proximité suivants :

- Périmètre « courant » : 300 logements dans l'isochrone des 350 mètres ;
- Périmètre « semi-courant léger » : 9000 logements dans l'isochrone des 3 kilomètres ;
- Périmètre « semi-courant lourd » : 32000 logements dans l'isochrone des 10 kilomètres.

Étape 2 – Calcul des indices de mobilité durable

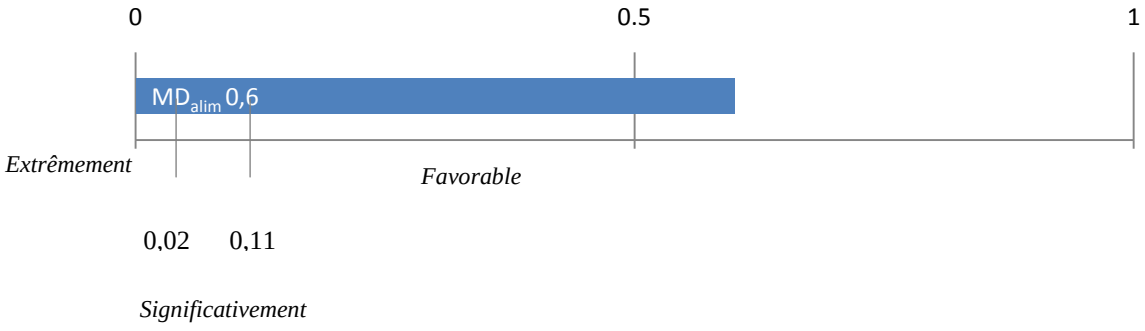
Le projet se caractérise par les trois indices de mobilité durable suivants :

- MD_{alim} : 0,6 log/m²
- $MD_{léger}$: 18 log/m²
- MD_{lourd} : 32 log/m²

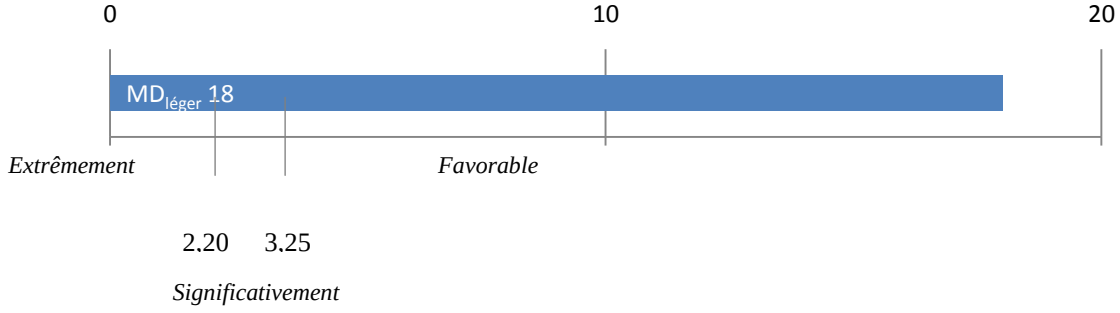
Étape 3 – Évaluation de la mobilité durable du projet

Les valeurs d'indices de mobilité durable sont, quel que soit le type d'achat, largement supérieure aux moyennes wallonnes (voir graphiques suivants). Suite à sa taille modeste et sa proximité aux zones d'habitat, le projet s'intègre dans les objectifs de mobilité durable du SRDC.

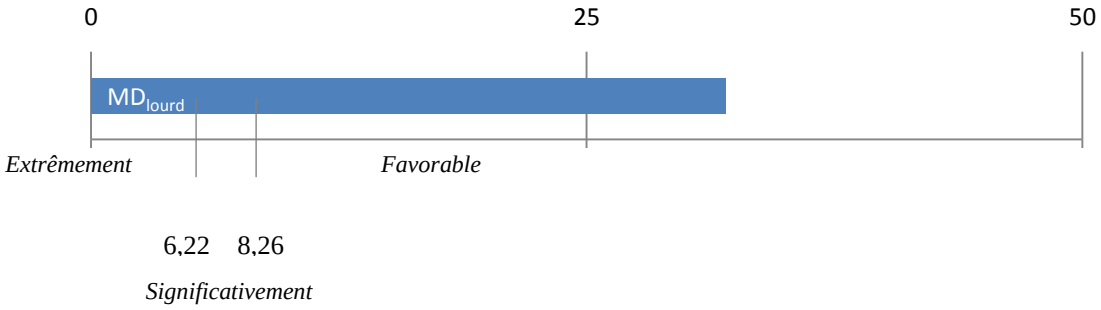
1. Courant



2. Semi-courant léger



3. Semi-courant lourd



4.2. Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité

Deux aspects de l'accessibilité doivent donc être pris en compte : l'accès par les transports en commun et l'adéquation de la voirie environnante au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale. **Attention, pour ce sous-critère, LOGIC n'évalue le projet que sur le volet lié à l'accessibilité en transport en commun ». En ce qui concerne le volet lié à l'adéquation de la voirie d'accès et des aires de stationnement, LOGIC renvoie à la note d'incidences en matière de mobilité que le demandeur a joint à son dossier.**

LOGIC évalue l'accessibilité en transport en commun du projet au départ de la fréquence de passage des bus aux arrêts situés à moins de 350 mètres du projet. Ce calcul de la fréquence cumulée $\mathbf{F_{bus}}$ des lignes de bus se fait en plusieurs étapes :

1. LOGIC identifie les arrêts de bus situés à une distance euclidienne de moins de 350 mètres des parcelles composants le projet ;
2. LOGIC individualise les lignes de bus desservant les arrêts identifiés à l'étape 1 ;
3. LOGIC somme les passages du samedi[9] des lignes de bus identifiées et individualisées à l'étape deux.

La valeur obtenue est ensuite comparée à des valeurs de référence déterminée selon le type de commune sur base de l'accessibilité en transport en commun de l'offre commerciale actuelle (voir tableau suivant). Á noter que l'évaluation ne concerne que les projets dotés d'une surface de vente nette en biens de consommation courante et semi-courante légers. L'évaluation de l'accessibilité en transport en commun pour les biens de consommation semi-courante lourds n'est donc pas réalisée par LOGIC car jugée peu pertinente.

[9] La fréquence de passage du samedi reflète mieux l'accessibilité en transport en commun d'un lieu commerçant car elle évite une surestimation de la fréquence de passages liés au ramassage scolaire durant les jours de semaine.

Fréquence de passage de bus cumulée F_{bus}	Moyenne wallonne	Faiblesse significative	Faiblesse extrême
Commune d'agglomération	210	105	53
Commune bien équipée	55	28	14
Autre type de commune	25	12	6

Ainsi, d'un point de vue statistique :

- Pour un type de commune donné, l'accessibilité en transport en commun du projet est significativement faible si la fréquence de passage de bus cumulée est inférieure à 50 % de la fréquence moyenne wallonne ;
- Pour un type de commune donné, l'accessibilité en transport en commun du projet est extrêmement faible si la fréquence de passage de bus cumulée est inférieure à 75 % de la fréquence moyenne wallonne ;

Exemple

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 –Quantification de la fréquence de passage cumulée de bus

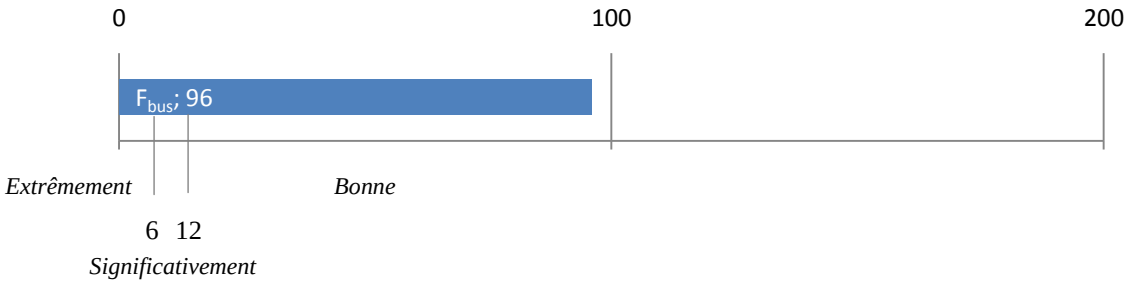
Deux arrêts de bus se situent à moins de 350 mètres du projet. Ceux-ci se caractérisent de la manière suivante :

- Arrêt 1 : Ligne 23 (60 passages le samedi), Ligne 4 (30 passages le samedi) et Ligne 78b (6 passages le samedi) ;
- Arrêt 2 : Ligne 23 (60 passages le samedi) et Ligne 4 (30 passages le samedi).

Le projet est donc concerné par trois lignes de bus distinctes : la ligne 23, la ligne 4 et la ligne 78b. Ces trois lignes cumulent le samedi 96 passages.

Étape 2 –Évaluation de l'accessibilité en transport en commun

Par rapport au type de commune dans lequel s'implante le projet, l'accessibilité en transport en commun du projet d'implantation commerciale est bonne. La fréquence cumulée de 96 passages le samedi est largement supérieure à la moyenne wallonne de 25 passages pour ce type de commune.



Synthèse de l'évaluation

Dans le cadre de cet exemple simple mais complet, le projet présente certains problèmes en matière d'insertion dans son environnement commercial et, dans une moindre mesure, en matière de rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur. Par contre, le projet est bien coté sur l'ensemble des autres sous-critères.

SOUS-CRITÈRES	COURANT	SEMI-COURANT LÉGER	SEMI-COURANT LOURD
Favoriser la mixité commerciale		V	
Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	X	O	V
Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines	V	V	V
L'insertion de l'implantation commerciale	X	O	O
La densité d'emploi	V	O	V
La qualité et la durabilité de l'emploi	-	-	-
Mobilité durable	V	V	V
Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité	V		-

Ce document est une partie d'une étude réalisée par le Service d'Étude en Géographie Économique Fondamentale et Appliquée (SEGEFA) de l'Université de Liège.

Étude réalisée par Mathieu Jaspard, Géographe-Géomaticien

Sous la direction de Guénaël Devillet, Docteur en Sciences

13.9. Annexe VIII. Atlas du Commerce wallon

L'ouvrage présente les dynamiques et l'état du commerce de détail en Wallonie grâce à une analyse croisée de l'offre commerciale et des comportements spatiaux des consommateurs wallons. La plupart des représentations sont cartographiques et basées sur des données spatiales inédites et homogènes sur l'ensemble du territoire. Le commerce de détail est d'abord analysé comme une fonction induite. Les commerces se regroupent le plus souvent aux nœuds du territoire et induisent des effets de polarisation. En interagissant avec les concurrents et selon les spécificités de chacun, ils montrent des déploiements en réseaux, un dynamisme différencié et des effets particuliers.

Le paysage commercial wallon est ensuite appréhendé en comparant les communes à travers des indicateurs traitant aussi bien de l'offre commerciale, comme la répartition de l'activité, ses tendances et évolutions, que de la demande, avec un focus sur la mobilité des chalands. Une nouvelle structuration du territoire est alors proposée grâce à la détermination de bassins de consommation pour différents types d'achat. Enfin, les principales agglomérations commerciales sont abordées afin de détailler les particularités sous régionales. L'Atlas du commerce en Wallonie constitue ainsi une référence en matière de localisation du commerce de détail et un outil de communication entre les différents acteurs du commerce agissant sur le territoire wallon. Il permet aussi à chaque consommateur de mettre en perspective ses propres comportements d'achat.

L'ouvrage est disponible auprès des Presses Universitaires de Liège.

SPW | Éditions

Éditeur responsable : Yves SENNEN, Directeur général f.f. • 1, place de Wallonie - 5100 Namur

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche
Département du Développement Economique
Direction des Implantations Commerciales (DIC)
place de Wallonie, 1 • 5100 Namur (Jambes)
081/33.46.10 • implantations.commerciales@spw.wallonie.be

wallonie.be

Wallonie