



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

CoDT

Commerce et permis d'urbanisme Le champ d'application

THIBAUT CEDER

~~Décret du 5 février 2015
relatif aux implantations
commerciales~~



CoDT

1^{er} août 2024



~~Permis d'implantation
commerciale (PIC)~~

X

~~permis intégrés (PI)~~



Permis d'urbanisme

X

Permis unique



1

ACTIVITÉS

Commerce de détail ?



QUATRE *NOTIONS*

1

ACTIVITÉS

Commerce de détail ?



2

TYPOLOGIE

Léger/alimentaire/lourd ?



3

SURFACE

400 m²



4

PERMIS ?

D.IV.4 8° ?



1

ACTIVITÉS

Commerce de détail ?



D.IV.4/1

4 caractéristiques :

- 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.

~~Circulaire du 17 avril 2018~~

- ~~• Stations-services~~
- ~~• Concessions automobiles ou voitures d'occasions~~
- ~~• Les UD dédiées à l'exposition de sanitaires/SDB/cuisines/...~~

2

TYPOLOGIE

Léger/alimentaire/lourd ?



D.IV.4/1



LEGER

Non **pondéreux** ET
non **volumineux**

Relatifs à

- Équipement de la **personne**
- Équipement de la **maison**
- Aux **loisirs**



ALIMENTAIRE

Achats de produits
alimentaires pour
répondre aux
besoins de
**consommation
personnelle**



LOURD

Pondéreux OU
volumineux

Relatifs à

- Équipement de la **maison**
- Aux **loisirs**

2

TYPOLOGIE

Léger/alimentaire/lourd ?
« Isolés » / ensemble ?



D.IV.4/1



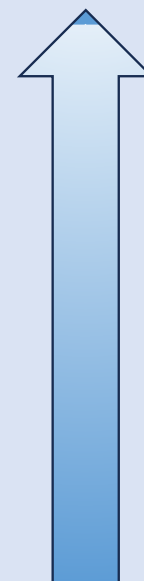
LEGER



ALIMENTAIRE



LOURD



+ sensible

- sensible

Un commerce appartient à la catégorie la plus sensible dont relève au minimum :

- **15 %** des articles commercialisés
- ou + **de 200m²** de surface commerciale nette.

2

TYPOLOGIE

Léger/alimentaire/lourd ?



D.IV.4/1

Etablissement de
commerce de détail

X

Ensemble
commercial



= **ensemble** d'établissements de commerce de détail :

- 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
- qui sont réunis sur un **même site**
- 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 ou de permis unique

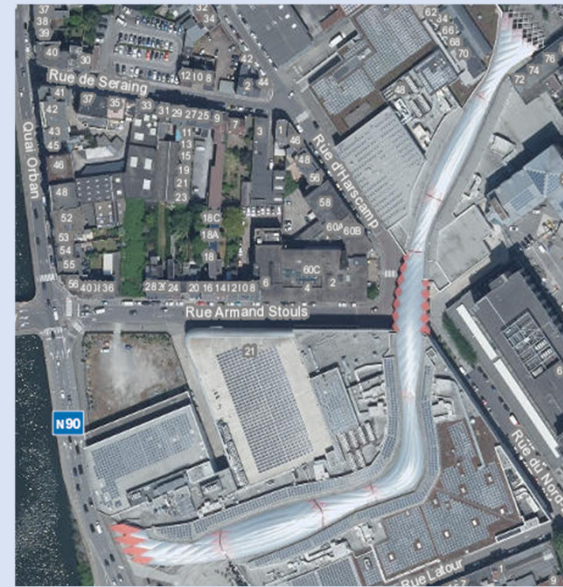
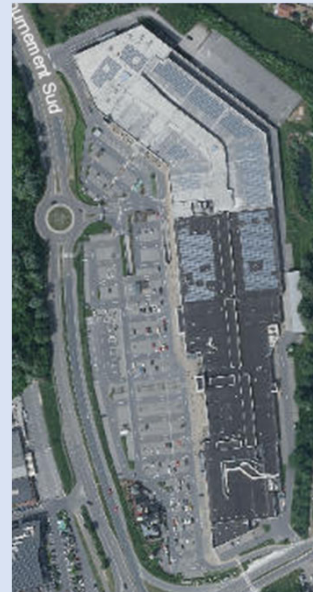
2

TYPOLOGIE

Léger/alimentaire/lourd ?



D.IV.4/1



3

SURFACE

400 m²



D.IV.4/1

La surface commerciale nette (SCN)

La surface *destinée à la vente* et *accessible au public* y compris les surfaces *non couvertes*.

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.

Fait générateur = **400 m²**

Mais, par délibération, le conseil communal peut baisser le seuil à **200 m²**

4

PERMIS ?

D.IV.4 8°



D.IV.4

5 hypothèses

- I. Construction *d'un établissement* de commerce de détail d'une surface commerciale nette $> 400 \text{ m}^2$
- II. Projet *d'ensemble commercial* $> 400 \text{ m}^2$
- III. Projet *d'extension*
 - de plus de 20 % de la SCN existante,
 - de plus 300 m^2 de SCN supplémentaire.D'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial :
 - ayant déjà $> 400 \text{ m}^2$
 - dépassant 400 m^2 par la réalisation du projet
- IV. Projet d'exploitation d'un commerce de détail/ensemble commercial $> \text{à } 400 \text{ m}^2$ dans un immeuble existant qui n'était *pas affecté à une activité commerciale*

4

PERMIS ?

D.IV.4 8°



D.IV.4

5 hypothèses

V. *Modifier de manière importante la nature de l'activité*
commerciale d'un établissement de commerce de
détail/ensemble commercial > 400 m²

→ commerce change de catégorie

→ **25 % ou +** des articles commercialisés changent de
catégorie :

- a) d'achat lourd vers achat alimentaire ou achat léger
- b) d'achat alimentaire vers achat léger

→ **200 m² ou +** de surface commerciale nette changent
de catégorie :

- a) d'achat lourd vers achat alimentaire ou achat léger
- b) d'achat alimentaire vers achat léger.

4

PERMIS ?

D.IV.4 8°



D.IV.4

≠ Activités de « services » (D.IV.4 7° et R.IV.4-1)

La modification de la destination de tout ou partie d'un bien (..) est celle qui crée, dans une construction existante, **dans une installation fixe ou mobile** ou en dehors de celle-ci, une nouvelle fonction différente de la fonction principale établie sur le bien et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre : (...)

5° d'une offre en vente ou en échange de ~~biens et~~ services sur un espace supérieur à trois cents mètres carrés, ~~dans la mesure où le bien se situe en dehors d'une zone de d'activité économique mixte visée à l'article D.II.29 ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique visée à l'article D.II.32 et destinée à recevoir les activités visées à l'article D.II.29.~~