Implantations commerciales : la rédaction des demandes de permis

Cédric Lambrechts
Directeur
Intersectio

Implantations commerciales :

La rédaction des demandes de permis

Régime en vigueur en Région wallonne à.p.d. 1/8/2024

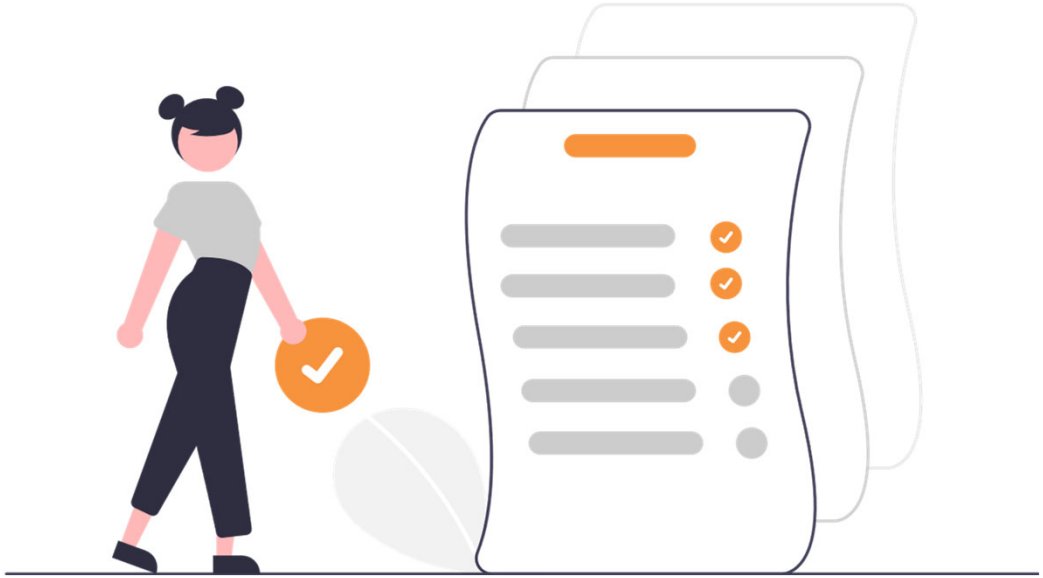
Intersectio S.R.L.
Cédric Lambrechts

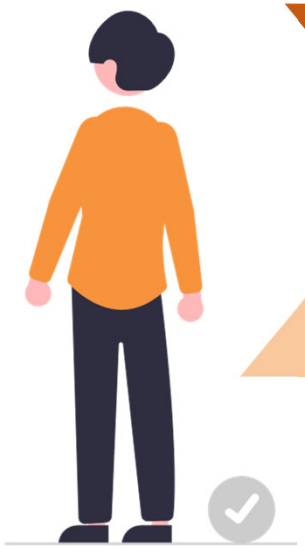
Union des Villes et Communes de Wallonie asbl

UVCW – Matinée d'Étude Mixte 12/6/2024

La rédaction des demandes de permis : programme

1. Contenu du volet implantation commerciale d'une demande de permis d'urbanisme : 2015 → 2024
2. Contenu du volet implantation commerciale d'une demande de permis d'urbanisme : > 1/8/2024
3. Annexes supplémentaires à celles requises par l'Annexe 5/1





1. Contenu d'une demande de permis d'implantation commerciale : 2015 → 2024

Contenu de la demande de permis

Régime 2015 → 2024

ALDI

Demande de permis intégré - Volet implantation commerciale

Extension (après reconstruction) du supermarché ALDI de Wavre.
Fait générateur : extension d'un ensemble commercial existant.

Chaussée de Louvain, 314, 1300 Wavre.

ID Logic : 25112_2023_10716

Le demandeur :

ALDI Real Estate S.A.
BE0759.588.984
Keerstraat, 4
9420 Erpe-Mere

SEPTEMBRE 2023
DOSSIER RÉALISÉ PAR INTERSECTIO S.R.L.

CONTACT : Cédric Lambrechts - 33, Avenue des Cinq Bonniers 1150 Bruxelles - +32.477.85.38.20
cedric.lambrechts@intersectio.be

1. PLAN DE L'ÉTUDE

1. PLAN DE L'ÉTUDE 2
2. INTRODUCTION GÉNÉRALE 3
2.1. OBJET DE LA DEMANDE 3
2.1.1. ALDI À WAVRE 3
2.1.2. L'EXTENSION PROJETÉE 5
2.1.3. FAIT GÉNÉRATEUR 6
2.2. NOTE À L'ATTENTION DU COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS DE LA VILLE DE WAVRE -APPLICATION DU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015 7
2.2.1. LA SIXIÈME RÉFORME DE L'ÉTAT 7
2.2.2. LE PERMIS INTÉGRÉ 7
2.2.3. LA PROCÉDURE DE DEMANDE DE PERMIS INTÉGRÉ CONFORMÉMENT AU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015 7
2.3. SYNTHÈSE DU PROJET - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX 11
3. FORMULAIRE D'INTRODUCTION D'UNE DEMANDE DE PERMIS INTÉGRÉ 14
4. LES EXPLOITANTS ALDI & RENMANS 28
4.1. ALDI 28
4.2. RENMANS 33
5. LOCALISATION SPATIALE DU PROJET 35
6. LES CRITÈRES DE DÉLIVRANCE 44
6.1. LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS 44
6.1.1. FAVORISER LA MIXITÉ COMMERCIALE 58
6.1.2. ÉVITER LE RISQUE DE RUPTURE D'APPROVISIONNEMENT DE PROXIMITÉ 63
6.2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN 68
6.2.1. ABSENCE DE RUPTURE D'ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTES FONCTIONS URBAINES 68
6.2.2. INSERTION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES PROJETS LOCAUX DE DÉVELOPPEMENT ET DANS LA DYNAMIQUE PROPRE DU MODÈLE URBAIN 72
6.3. LA POLITIQUE SOCIALE 78
6.3.1. DENSITÉ DE L'EMPLOI 78
6.3.2. QUALITÉ ET DURABILITÉ DE L'EMPLOI 80
6.4. LA CONTRIBUTION À UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE 82
6.4.1 MOBILITÉ DURABLE 82
6.4.1.1. Clientèle motorisée 82
6.4.1.2. Clientèle non-motorisée 84
6.4.2. ACCESSIBILITÉ SANS CHARGE SPÉCIFIQUE POUR LA COLLECTIVITÉ 88
7. NOTICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 91
8. CONCLUSION 92

2. INTRODUCTION GÉNÉRALE

2.1. OBJET DE LA DEMANDE

2.1.1. ALDI À WAVRE

Le supermarché concerné par la présente demande se trouve en Province du Brabant Wallon, sur le territoire de la Ville de Wavre, au nord de son centre-ville.

Il s'agit d'une configuration de type "ensemble commercial", ALDI faisant partie d'un complexe occupé également par DreamLand, Tom&Co et Extra.

Cet ensemble commercial se trouve le long de la Chaussée de Wavre (N268).

Le discounter allemand ALDI a ouvert sa filiale de Wavre en 2001, sur une surface commerciale nette de 650 m².

En 2008, ALDI obtint un permis socio-économique ainsi qu'un permis d'urbanisme lui permettant de passer à 1.004 m² (Renmans inclus) de surface commerciale nette (copie du permis socio-économique en annexe).

ALDI y propose, depuis plus de 20 ans déjà, un assortiment de proximité aux meilleurs prix à toute une poche de population.

Mais le gabarit ne correspond plus aux normes actuelles d'ALDI qui ont considérablement évolué les dernières années. La surface commerciale nette "type" d'ALDI se décline aujourd'hui selon 2 formats (qui dépendent de la localité, de la densité, de la concurrence et de la couverture propre de l'enseigne). Elle oscille désormais entre 1.000 et 1.350 m², pour le confort de la clientèle comme du personnel et l'élargissement de l'assortiment.

ALDI a donc entrepris une vaste opération de rénovation et d'extension de son parc de magasins il y a quelques années. L'image de marque du distributeur a évolué et l'identité d'un concept passe également par l'aspect esthétique du point de vente, quel que soit le profil socio-économique de la région.

ALDI à Wavre :

Identité visuelle ALDI 2023 (ne correspond pas exactement au concept déployé à Wavre) :

Projection 3D ALDI Wavre après reconstruction :

Contenu de la demande de permis

Régime 2015 → 2024

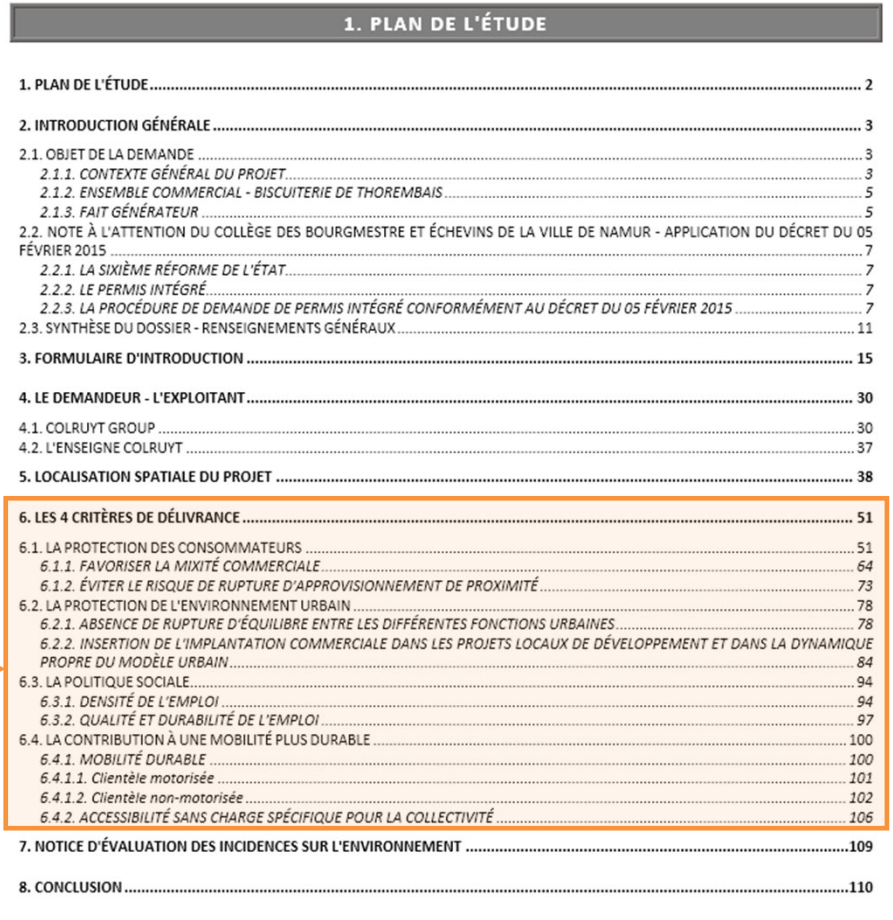
1. Identification de l'auteur de l'étude sous-tendant le projet
2. Présentation du projet
3. Description de la stratégie globale de l'entreprise dans laquelle le projet s'inscrit ainsi que des raisons justifiant le projet ;
4. Dans le cas d'une relocalisation : la valeur ajoutée pour le magasin, son 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.)
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 4 critères d'appréciation**

Contenu de la demande de permis

Régime 2015 → 2024

Décret 2015 : 4 critères d'appréciation

1. Protection du consommateur
2. Environnement urbain
3. Politique sociale
4. Mobilité durable



1. PLAN DE L'ÉTUDE

1. PLAN DE L'ÉTUDE 2

2. INTRODUCTION GÉNÉRALE 3

2.1. OBJET DE LA DEMANDE 3
2.1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET 3
2.1.2. ENSEMBLE COMMERCIAL - BISCUITERIE DE THOREMBAIS 5
2.1.3. FAIT GÉNÉRATEUR 5
2.2. NOTE À L'ATTENTION DU COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS DE LA VILLE DE NAMUR - APPLICATION DU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015 7
2.2.1. LA SIXIÈME RÉFORME DE L'ÉTAT 7
2.2.2. LE PERMIS INTÉGRÉ 7
2.2.3. LA PROCÉDURE DE DEMANDE DE PERMIS INTÉGRÉ CONFORMÉMENT AU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015 7
2.3. SYNTHÈSE DU DOSSIER - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX 11

3. FORMULAIRE D'INTRODUCTION 15

4. LE DEMANDEUR - L'EXPLOITANT 30

4.1. COLRUYT GROUP 30
4.2. L'ENSEIGNE COLRUYT 37

5. LOCALISATION SPATIALE DU PROJET 38

6. LES 4 CRITÈRES DE DÉLIVRANCE 51

6.1. LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS 51
6.1.1. FAVORISER LA MIXITÉ COMMERCIALE 64
6.1.2. ÉVITER LE RISQUE DE RUPTURE D'APPROVISIONNEMENT DE PROXIMITÉ 73
6.2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN 78
6.2.1. ABSENCE DE RUPTURE D'ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTES FONCTIONS URBAINES 78
6.2.2. INSERTION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES PROJETS LOCAUX DE DÉVELOPPEMENT ET DANS LA DYNAMIQUE PROPRE DU MODÈLE URBAIN 84
6.3. LA POLITIQUE SOCIALE 94
6.3.1. DENSITÉ DE L'EMPLOI 94
6.3.2. QUALITÉ ET DURABILITÉ DE L'EMPLOI 97
6.4. LA CONTRIBUTION À UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE 100
6.4.1. MOBILITÉ DURABLE 100
6.4.1.1. Clientèle motorisée 101
6.4.1.2. Clientèle non-motorisée 102
6.4.2. ACCESSIBILITÉ SANS CHARGE SPÉCIFIQUE POUR LA COLLECTIVITÉ 106

7. NOTICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 109

8. CONCLUSION 110

Contenu de la demande de permis

Régime 2015 → 2024

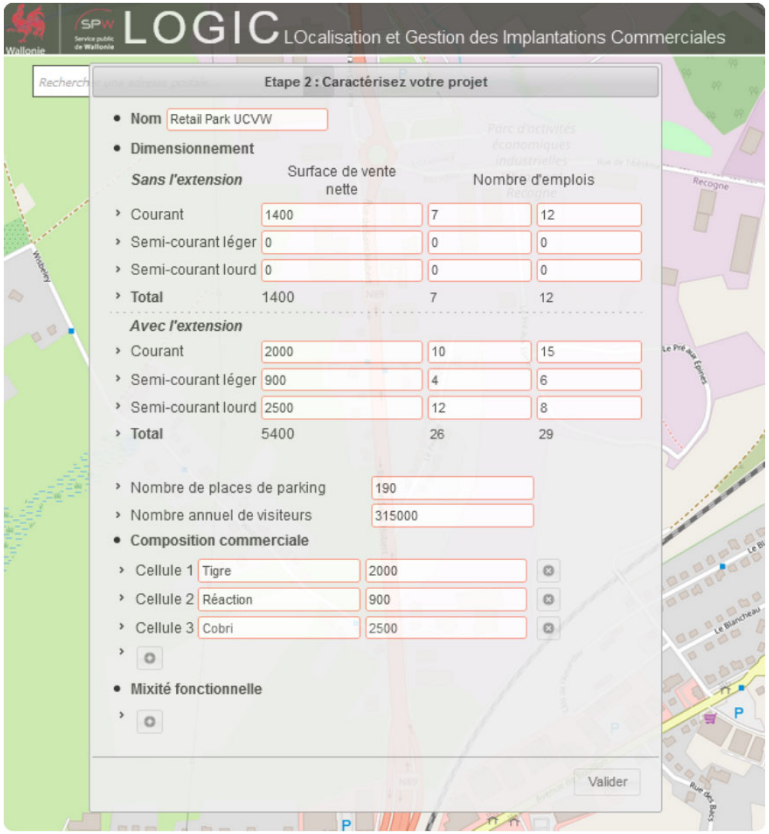
Contenu de la demande de permis

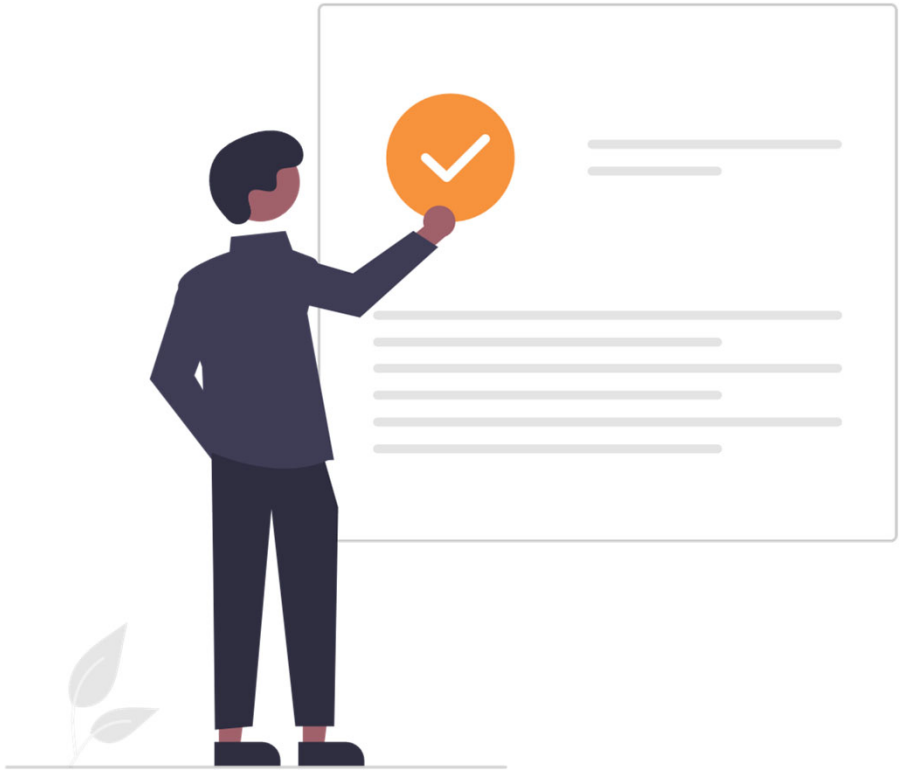
Régime 2015 → 2024

Actuellement : courants d'achat « dominants »

1. Courant
2. Semi-courant léger
3. Semi-courant lourd

Pas de sous-secteur à renseigner dans Logic



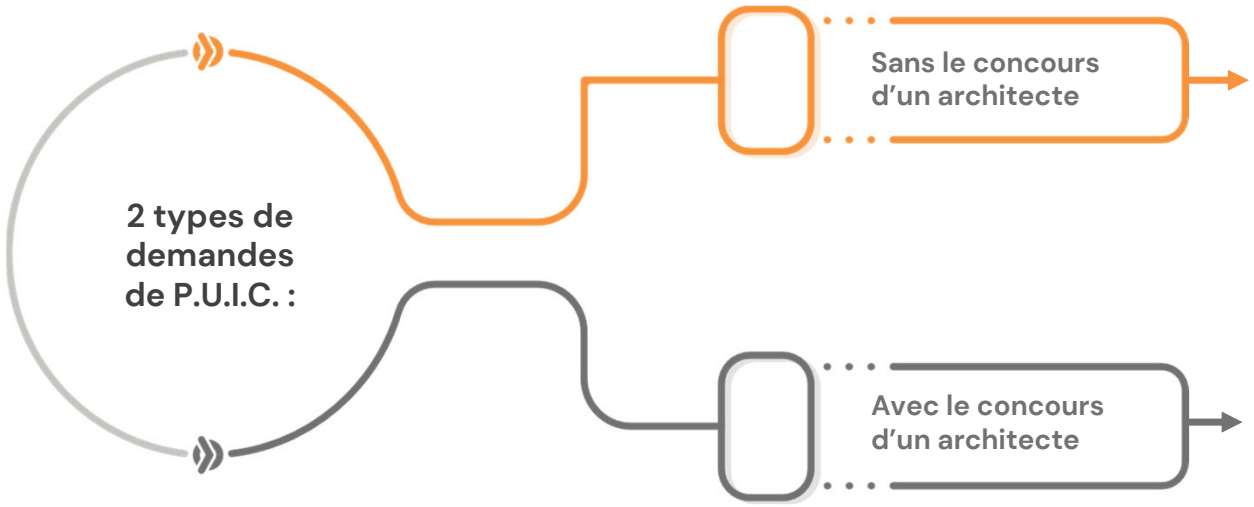


2. Contenu du volet implantation commerciale d'une demande de permis d'urbanisme : > 01/08/2024

Contenu de la demande de permis

Types de demandes de permis

Permis d'urbanisme pour implantations commerciales



Principalement :

- modification importante de la nature de l'activité commerciale
- réaffectation à des fins commerciales d'un immeuble existant

Principalement:

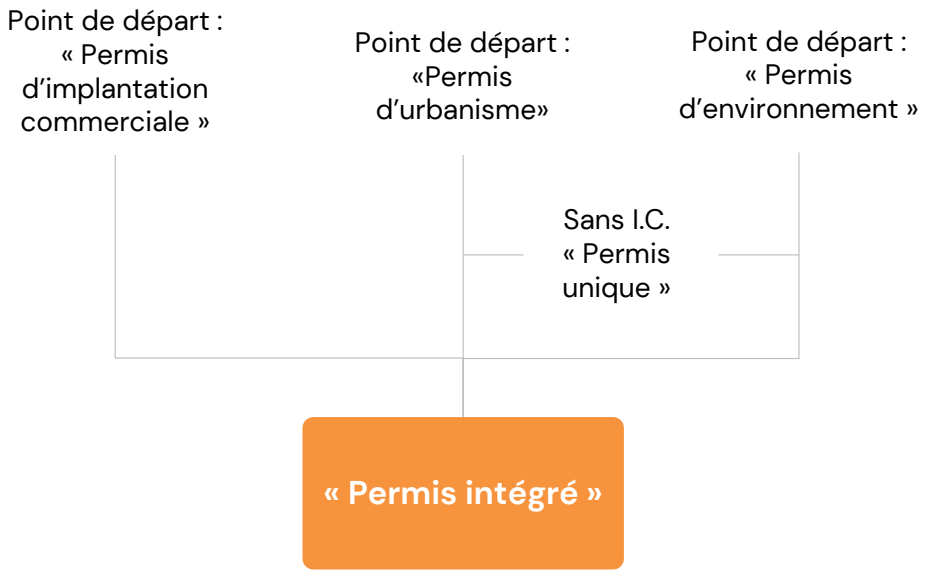
- nouvelle construction
- extension
- modification avec transformations nécessitant P.U.

Implantation commerciale : contenu identique (mais formulaires supplémentaires si urba)

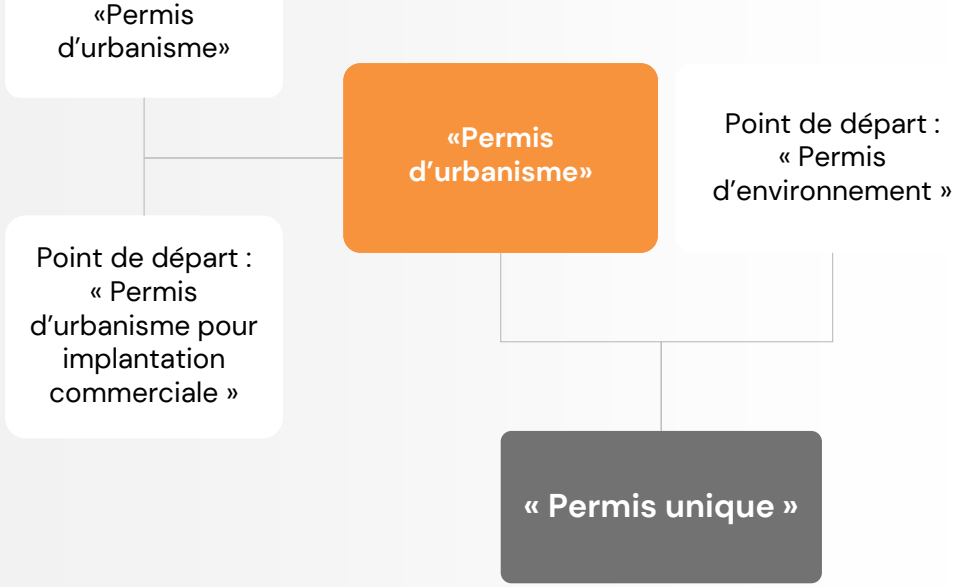
Région wallonne : 2015 vs 2024

Comparaison des systèmes

Système actuel (2015 → 2024)



>01/08/2024



Contenu de la demande de permis

Impact principal de la réforme 01/08/2024 sur le **contenu** des demandes de permis IC

Suppression des 4 critères de délivrances spécifiques aux commerces

1. Protection consommateur
2. Environnement urbain
3. Politique sociale
4. Mobilité durable

Désormais : critères généraux du CoDT & S.D.T

Contenu de la demande de permis

Bon sens : informer au mieux l'autorité compétente

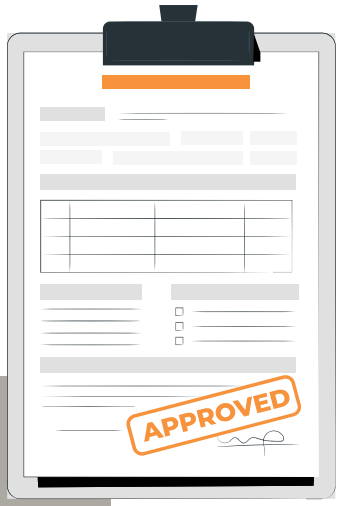
Bien informer l'autorité compétente afin de lui permettre d'évaluer correctement le projet

- Qui ?
- Quoi ?
- Où ?
- Combien ?

Contenu de la demande de permis

Annexe 5/1

Annexe 5/1 au Code du Développement Territorial



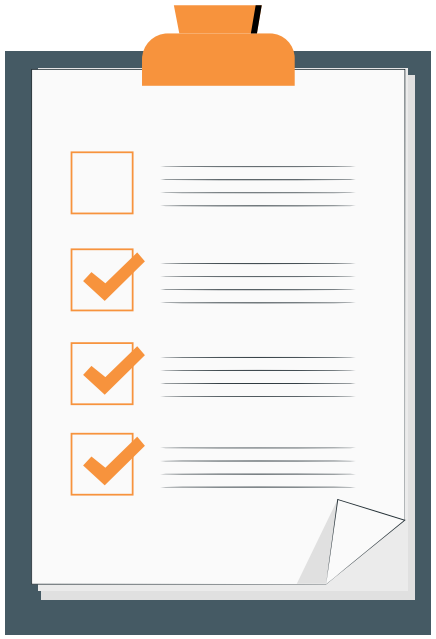
Demande de permis d'urbanisme portant sur l'implantation d'un commerce au sens de l'article D. IV.4, alinéa 1er, 8° du CoDT

Contenu de la demande de permis

Annexe 5/1

Cadres à compléter dans l'Annexe 5/1

- Demandeur/auteur
- Objet de la demande (fait générateur)
- Commerces & catégories
- Coordonnées d'implantation
- Antécédents
- Situation juridique du bien
- Optimalisation spatiale (S.D.T.)
- Dérogations & écarts
- Code de l'environnement
- Formulaire statistique
- Annexes à fournir



Contenu de la demande de permis

Annexe 5/1

N° CELLULE	SCN EXISANTE ET AUTORISÉE (m²)	SCN PROJETÉE (m²)
SCN LÉGER TOTAL		
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE : vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps,…		
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON : article de ménage, décoration,..		
ÉQUIPEMENT DE LOISIRS : sport, librairie-papeterie, multimédia, animaux…		
SCN ALIMENTAIRE TOTAL: alimentation générale ou spécialisée		
SCN LOURD		
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON (mobilier, textiles, électroménagers, bricolage,…)		
LOISIRS (transports, sport, animaux…)		
SURFACE COMMERCIALE NETTE TOTALE		

Au regard de la SCN de la cellule, ce commerce présent les pourcentages suivants:
……% d´activités commerciales de type « achats légers » ;
……% d´activités commerciales de type « achats alimentaires » ;
……% d´activités commerciales de type « achats lourds ».

Contenu de la demande de permis

Annexe 5/1

Cadre 7 – Optimisation Spatiale Lutte contre l'étalement urbain	
Centralité villageoise	Oui/Non Justification :_____
Centralité urbaine	Oui/Non Justification :_____
Centralité urbaine de pôle	Oui/Non Justification :_____
Cœur de centralité	Oui/Non Justification :_____
Axe structurant de centralité	Oui/Non Justification :_____

Contenu de la demande de permis

Annexe 5/1

Cadre 8 – Liste et motivation des dérogations et écarts

Lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, aux indications d'un guide d'urbanisme, ou au permis d'urbanisation, la justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT :

_____

_____

_____

Contenu de la demande de permis

Catégories d'achat

Bien estimer et préciser les catégories d'achat (ex-courants d'achat) :

1. **Commerces d'achats légers**
   - Équipement personne
   - Équipement maison
   - Équipement loisirs

2. **Commerces d'achats alimentaires**

3. **Commerces d'achats lourds**
   - Équipement maison
   - Équipement loisirs

Préciser les m² et les % en cas de mix et en cas d'ensembles commerciaux

Désormais (↔ 2015) :

- Ventiler/panacher (léger/alimentaire/lourd)
- Renseigner sous-catégories

Contenu de la demande de permis

Catégories d'achat

Sensibilité :

CoDT : "Un commerce appartient à la catégorie la plus sensible dont relève au minimum 15 % des articles commercialisés ou >200 m² S.C.N."

Contenu de la demande de permis

Catégories - exemple 1

Exemple 1 : nouveau magasin de non-food « Réaction » (S.C.N. totale 900 m²)

N° CELLULE	SCN PROJETÉE (m²)
SCN LÉGER TOTAL	**630 m²**
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE : vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps,...	*45 m²*
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON : article de ménage, décoration,..	*405 m²*
ÉQUIPEMENT DE LOISIRS : sport, librairie-papeterie, multimédia, animaux...	*180 m²*
SCN ALIMENTAIRE TOTAL: alimentation générale ou spécialisée	**90 m²**
SCN LOURD	**180 m²**
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON (mobilier, textiles, électroménagers, bricolage,...)	*135 m²*
LOISIRS (transports, sport, animaux...)	*45 m²*
SURFACE COMMERCIALE NETTE TOTALE	**900 m²**

Au regard de la SCN de la cellule, ce commerce présent les pourcentages suivants:
70,00 % d´activités commerciales de type « achats légers » ;
10,00 % d´activités commerciales de type « achats alimentaires » ;
20,00 % d´activités commerciales de type « achats lourds ».

Contenu de la demande de permis

Catégories - exemple 2

Exemple 2 : nouveau magasin de bricolage « Cobri » (S.C.N. totale 2.500 m²)

N° CELLULE	SCN PROJETÉE (m²)
SCN LÉGER TOTAL	**300 m²**
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE : vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps,...	*50 m²*
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON : article de ménage, décoration,..	*200 m²*
ÉQUIPEMENT DE LOISIRS : sport, librairie-papeterie, multimédia, animaux...	*50 m²*
SCN ALIMENTAIRE TOTAL: alimentation générale ou spécialisée	**0 m²**
SCN LOURD	**2.200 m²**
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON (mobilier, textiles, électroménagers, bricolage,...)	*2.150 m²*
LOISIRS (transports, sport, animaux...)	*50 m²*
SURFACE COMMERCIALE NETTE TOTALE	**2.500 m²**

Au regard de la SCN de la cellule, ce commerce présent les pourcentages suivants:
12,00 % d´activités commerciales de type « achats légers » ;
0,00 % d´activités commerciales de type « achats alimentaires » ;
88,00 % d´activités commerciales de type « achats lourds ».

Contenu de la demande de permis

Catégories - exemple 3

Exemple 3 : extension d'un supermarché « Tigre » (S.C.N. totale 1.400 → 2.000 m²)

N° CELLULE	SCN EXISANTE ET AUTORISÉE (m²)	SCN PROJETÉE (m²)
SCN LÉGER TOTAL	**225 m²**	**325 m²**
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE : vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps,...	*100 m²*	*125 m²*
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON : article de ménage, décoration,..	*50 m²*	*75 m²*
ÉQUIPEMENT DE LOISIRS : sport, librairie-papeterie, multimédia, animaux...	*75 m²*	*125 m²*
SCN ALIMENTAIRE TOTAL: alimentation générale ou spécialisée	**1.125 m²**	**1.600 m²**
SCN LOURD	**50 m²**	**75 m²**
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON (mobilier, textiles, électroménagers, bricolage,...)	*25 m²*	*50 m²*
LOISIRS (transports, sport, animaux...)	*25 m²*	*25 m²*
SURFACE COMMERCIALE NETTE TOTALE	**1.400 m²**	**2.000 m²**

Au regard de la SCN de la cellule, ce commerce présent les pourcentages suivants:
16,25 % d´activités commerciales de type « achats légers » ;
80,00 % d´activités commerciales de type « alimentaires » ;
3,75 % d´activités commerciales de type « achats lourds ».

Contenu de la demande de permis

Catégories - exemple 4

Exemple 4 : ensemble commercial (S.C.N. totale 5.400 m²).

Annexe 5/1 : « Si le projet comprend plusieurs cellules commerciales, il y a lieu de produire un cadre par cellule. »

En cas d'ensemble commercial, un tableau récapitulatif n'est pas un luxe superflu!

RETAIL PARK UVCW : CATÉGORIES & SCN												
Catégories & assortiments								Proportions catégories par enseigne			
Enseigne		Léger			Alimentaire	Lourd		Total par enseigne	Léger %	Alimentaire %	Lourd %	Check
		Personne	Maison	Loisirs		Maison	Loisirs					
Réaction (non-food)		45 m²	405 m²	180 m²	90 m²	135 m²	45 m²	900 m²	*70,00%*	*10,00%*	*20,00%*	**100,00%**
Cobri (bricolage)		50 m²	200 m²	50 m²	0 m²	2.150 m²	50 m²	2.500 m²	*12,00%*	*0,00%*	*88,00%*	**100,00%**
Tigre (supermarché)		125 m²	75 m²	125 m²	1.600 m²	50 m²	25 m²	2.000 m²	*16,25%*	*80,00%*	*3,75%*	**100,00%**
Assortiment		220 m²	680 m²	355 m²	1.690 m²	2.335 m²	120 m²	5.400 m²				
Catégorie	SCN	1.255 m²			1.690 m²	2.455 m²						
	% de l'ensemble comm	23,24%			31,30%	45,46%		100%				

Contenu de la demande de permis

Surface commerciale nette : 2 types d'implantations commerciales

Implantation solitaire

- À.p.d. **400 m²** *(ou 200 m²…)*
- De surface commerciale **nette**
- = surface de vente accessible au public

Ensemble commercial

- À.p.d. **400 m²** *(ou 200 m²…)*
- De surface commerciale **nette**
- = surface de vente accessible au public
- Il faut toujours prendre en considération la surface nette globale du complexe!

Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - **vision/intention d'Intersectio**

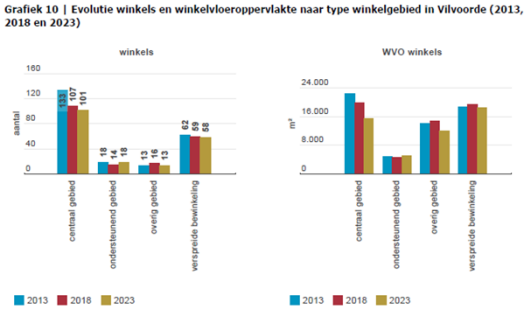
Informations **de base** permettant de bien cerner le projet :

1. Introduction générale & contexte
2. Antécédents éventuels
3. Aspects particuliers (p.ex. ensemble commercial, déménagement)
4. Synthèse procédure
5. **Formulaire (Annexe 5/1)** – surfaces et catégories
6. Le demandeur
7. L'exploitant
8. **Localisation spatiale & cartographie**
9. Zone de chalandise
10. Paramètres socio-économiques (démographie, revenus)
11. **Accessibilité & mobilité**
12. **Atouts majeurs du projet**

Contenu de la demande de permis

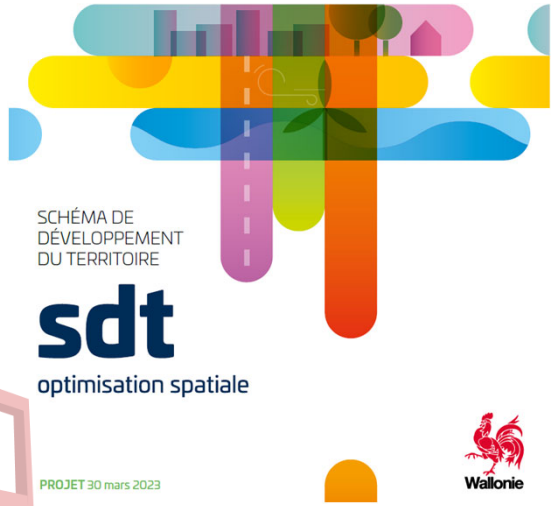
Régime à.p.d. 01/08/2024 - **vision/intention d'Intersectio**

Précisions attendues – diagnostic offre commerciale (région) et fiches communes



Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - **vision/intention d'Intersectio**

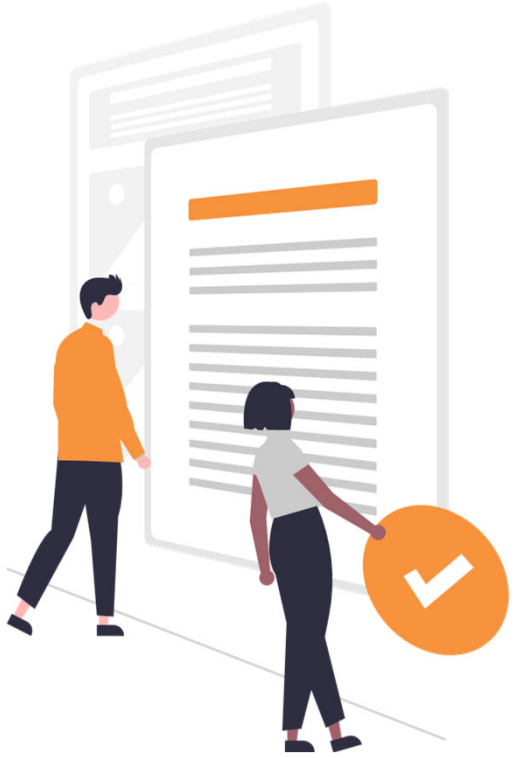


Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - **vision/intention d'Intersectio**

Informations **plus pointues** (& "nouvelles") permettant de bien cerner le projet

- Objectifs généraux du S.D.T. :
  - lutte contre étalement urbain & utilisation rationnelle territoire et ressources
  - développement socio-économique & attractivité territoriale
  - gestion qualitative du cadre de vie
  - maîtrise de la mobilité
- Cartographie S.D.T.
- Mesures de gestion et de programmation (région & commune) : check si projet compatible

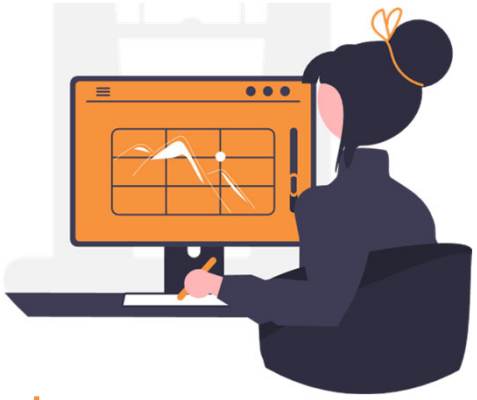


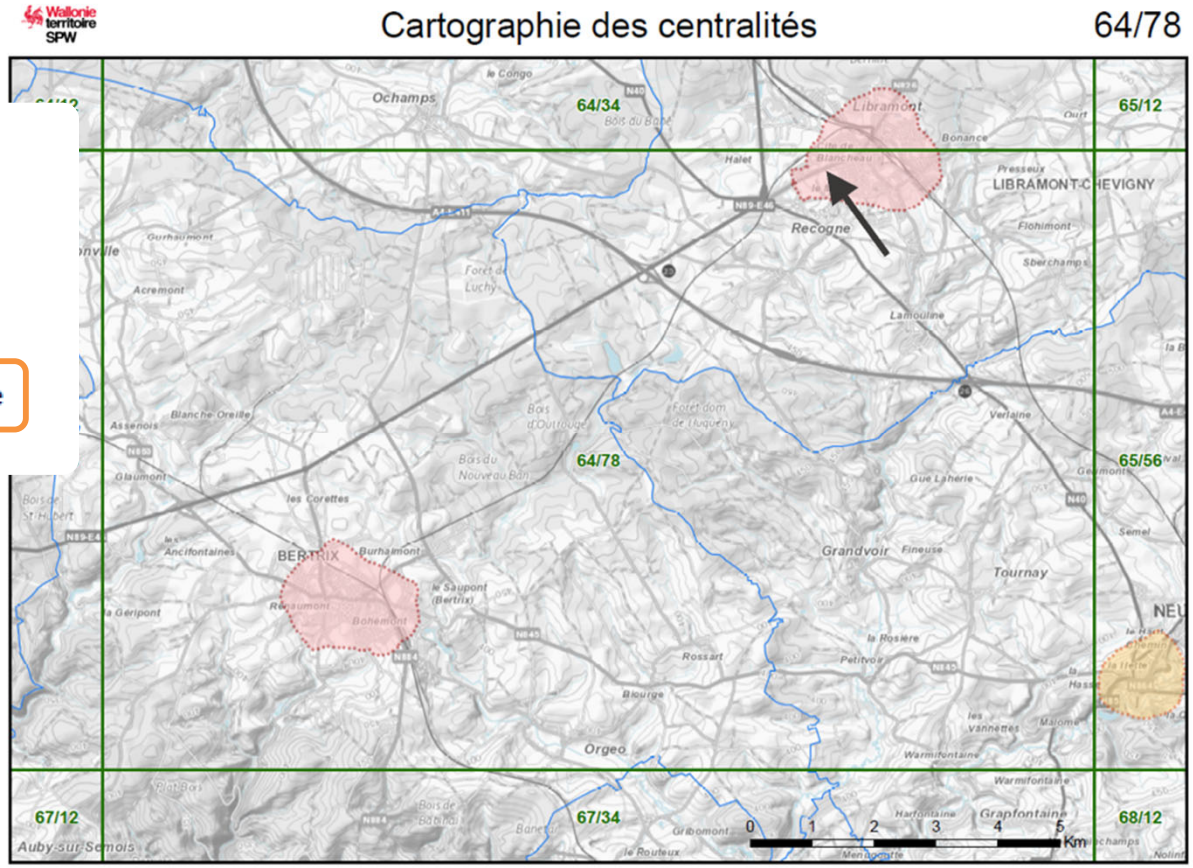
Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - **vision/intention d'Intersectio**

Check planologique S.D.T.

- Trame des cartes | Raamwerk van de kaarten
- Communes | Gemeenten
- Centralité villageoise | Centrale dorpsfunctie
- Centralité urbaine | Centrale stadsfunctie
- Centralité urbaine de pôle | Centrumstedelijke kernfunctie





Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - **vision/intention d'Intersectio**

Check mesures S.D.T.

Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux de 400 m² à 1.500 m²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter	À éviter, excepté pour les commerces considérés comme "centralisants".	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail a moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants.	Admissible	Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail a moins de 500 m de cheminement piéton	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux denses existants présentant une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	Admissible	Admissible, à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton	

Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - exemple

Exemple : construction nouvelle d'un supermarché dont SCN >1.500 m²

FICHE TECHNIQUE DU PROJET			
S.C.N. totale	1.600 m²		
Catégories d'achat	Léger	160 m²	10 %
	Alimentaire	**1.360 m²**	**85 %**
	Lourd	80 m²	5 %
Localisation (S.D.T.)	Centralité urbaine de pôle		

Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - exemple

Check mesures S.D.T.

Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux de plus de 1.500 m²	Dans les espaces excentrés		Dans la centralité	
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter	À éviter	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail a moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants.	Admissible	**Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail a moins de 500 m de cheminement piéton**	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux existants, et à condition que le projet présente une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	À éviter	Admissible, si la centralité est située à plus de 30 minutes en transports en commun d'une centralité urbaine de pôle, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton	Admissible, à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton

Contenu de la demande de permis

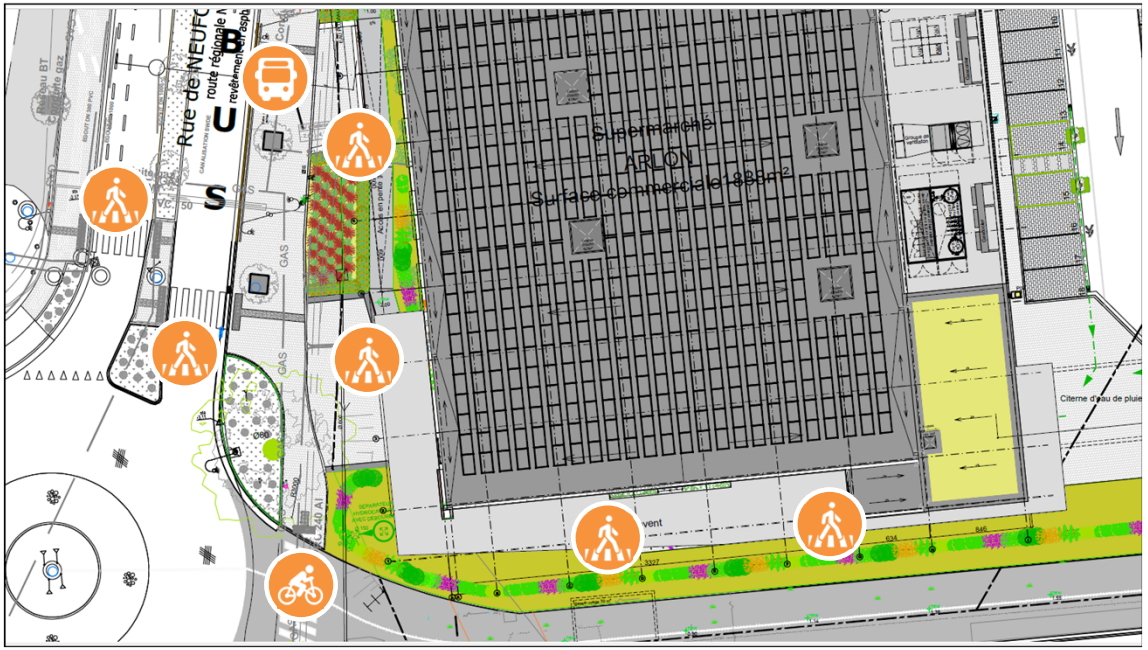
Régime à.p.d. 01/08/2024 – analyse spatiale requise par le S.D.T.

Analyse spatiale requise :
y a-t-il au moins
10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton autour du projet ?

Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 – analyse spatiale requise par le S.D.T.

Analyse spatiale requise :
accessibilité en transports en commun et en modes actifs



Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 - **vision/intention d'Intersectio**

S.C.D.C. 2015 → S.D.C.

Pôles urbains - hypercentre et gare

- Acceptation de la perte du rôle de shopping du centre-ville et positionnement comme pôle convivial spécialisé en HoReCa, commerces de proximité et spécifiques
- Amélioration de la lisibilité de l'offre commerciale en travaillant sur la spécialisation et le positionnement des différents quartiers

Pôles de retail parks planifiés

- Développement sur les superficies autorisées au moment de la rédaction de ce rapport
- Renforcement de la spécialisation de chacun de ces pôles : équipement de la personne pour l'Hydrion et équipement de la maison et sport à Sterpenich
- Déplacement possible depuis l'extérieur de ces périmètres de développement prioritaire vers l'intérieur si un projet de requalification existe pour la cellule désertée
- Superficie minimale des cellules : 400 m²

Polarités d'axe

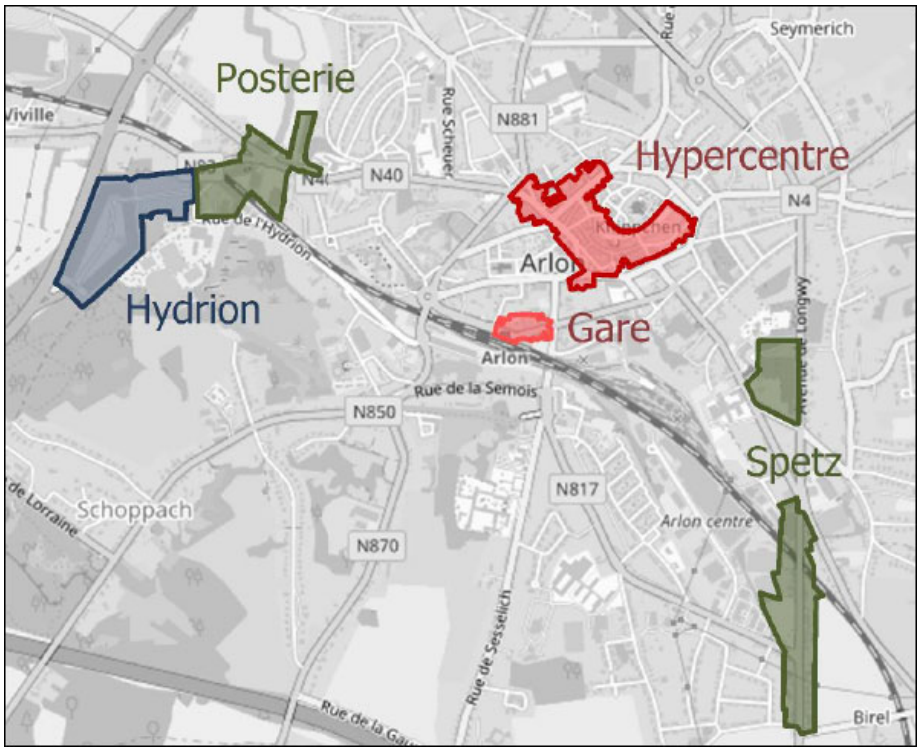
- Renforcement de la spécialisation existante pour chacune de ces polarités : équipement de la maison et grandes surfaces alimentaires pour La Posterie et équipement de la maison, grandes surfaces alimentaires et combustibles et matériel de transport pour La Spetz
- Développement possible du solde de m² calculé dans le potentiel de développement dans ces polarités
- Déplacement possible depuis l'extérieur de ces périmètres de développement prioritaire vers l'intérieur si un projet de requalification existe pour la cellule désertée
- Superficie minimale des cellules : 400 m² (sauf pour des déplacements de commerces existants)

Axe de commerces individuels

- Développement uniquement dans le secteur des combustibles et matériel de transport pour renforcer cette spécialisation déjà existante
- Déplacement possible depuis l'extérieur de ces périmètres de développement prioritaire vers l'intérieur si un projet de requalification existe pour la cellule désertée

Périmètres stratégiques
- Pôle urbain - hypercentre
- Pôle urbain - gare
- Pôle retail park planifié
- Pôle d'axe

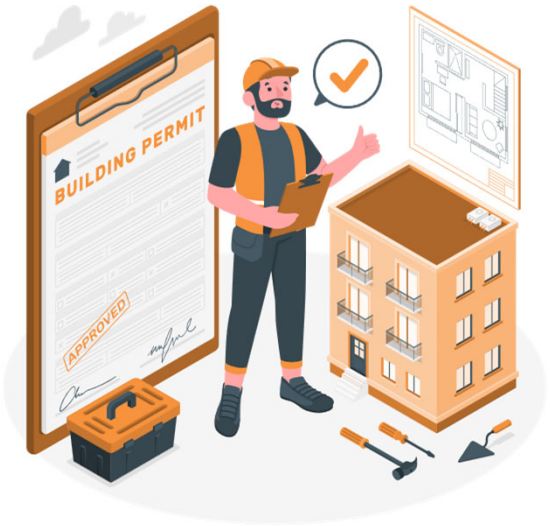
Axe stratégique
- Commerces d'axe individuels



Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 – annexes requises par l'Annexe 5/1

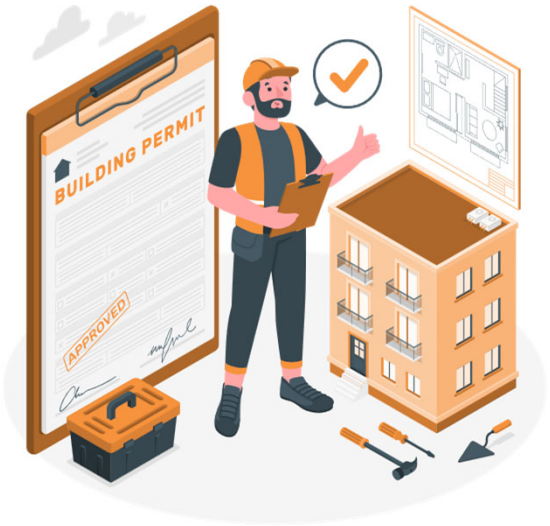
- Plan contexte urbanistique et paysager (échelle 1/1.000 ou 1/500)
  - orientation
  - voies de desserte
  - dans rayon 50 m : implantation, nature, affectation des constructions existantes
  - indication numérotée des prises de vues du reportage photographique
  - dans rayon 100 m : indication des emplacements des aires de stationnement
- Reportage photographique
  - 2 prises de vue (front de voirie & depuis le bien vers en face)
  - 3 prises de vue afin de visualiser les limites du bien et les constructions voisines



Contenu de la demande de permis

Régime à.p.d. 01/08/2024 – annexes requises par l'Annexe 5/1

- Plan occupation parcelle
  - limites de la parcelle
  - implantation constructions existantes
  - servitudes
  - aménagement maintenu/projeté (+ recul, clôtures, dépôts, stationnement, végétation, …)
  - aménagement abords
- Vue en plan de chaque niveau avec affectations
  - délimitation cellules commerciales
  - nom des enseignes & surfaces commerciales nettes
  - délimitation autres fonctions & superficies
  - accès et sortie de secours
- **Plan ou schéma des enseignes et dispositifs publicitaires**

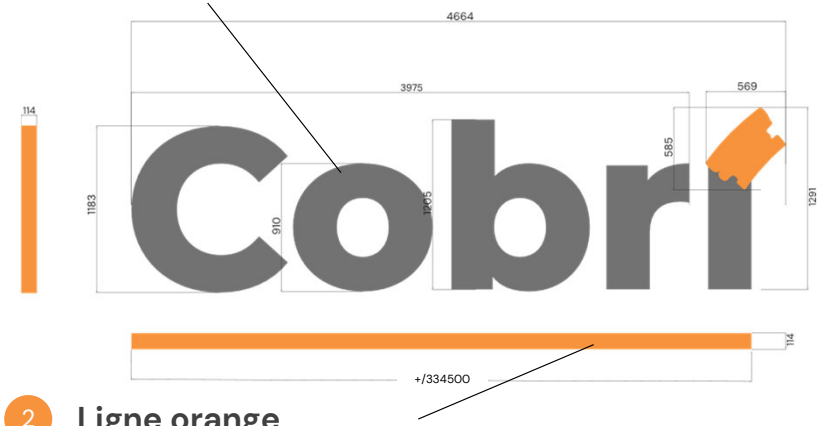


Contenu de la demande de permis

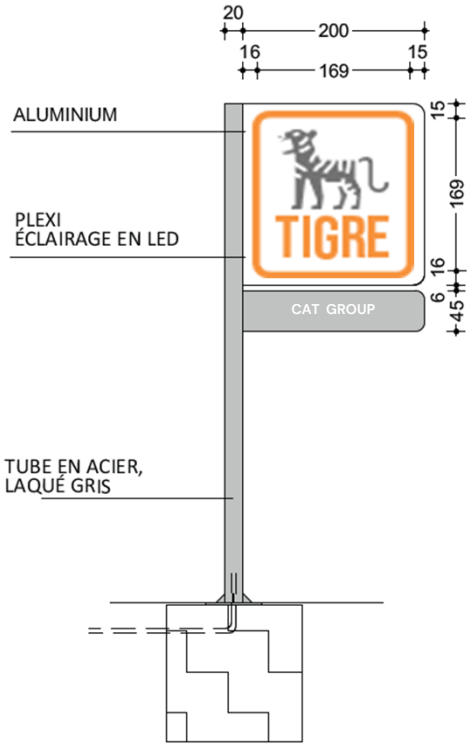
Régime à.p.d. 01/08/2024 – annexes requises par l'Annexe 5/1

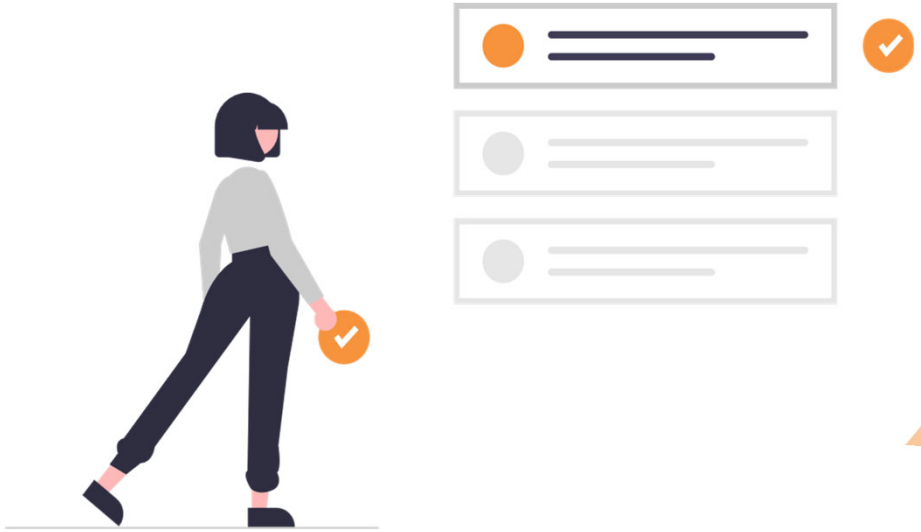
Permis d'enseigne :
"un plan ou un schéma des enseignes et dispositifs publicitaires (les couleurs, dimensions, etc.)
en précisant leur localisation sur le plan d'occupation de la parcelle"

1 **Enseigne lumineuse**
Lettres boitiers - éclairage direct et indirect
LED, champs opaques, fixation sur charpente



2 **Ligne orange**
Non-éclairée - fixation sur bardage existant



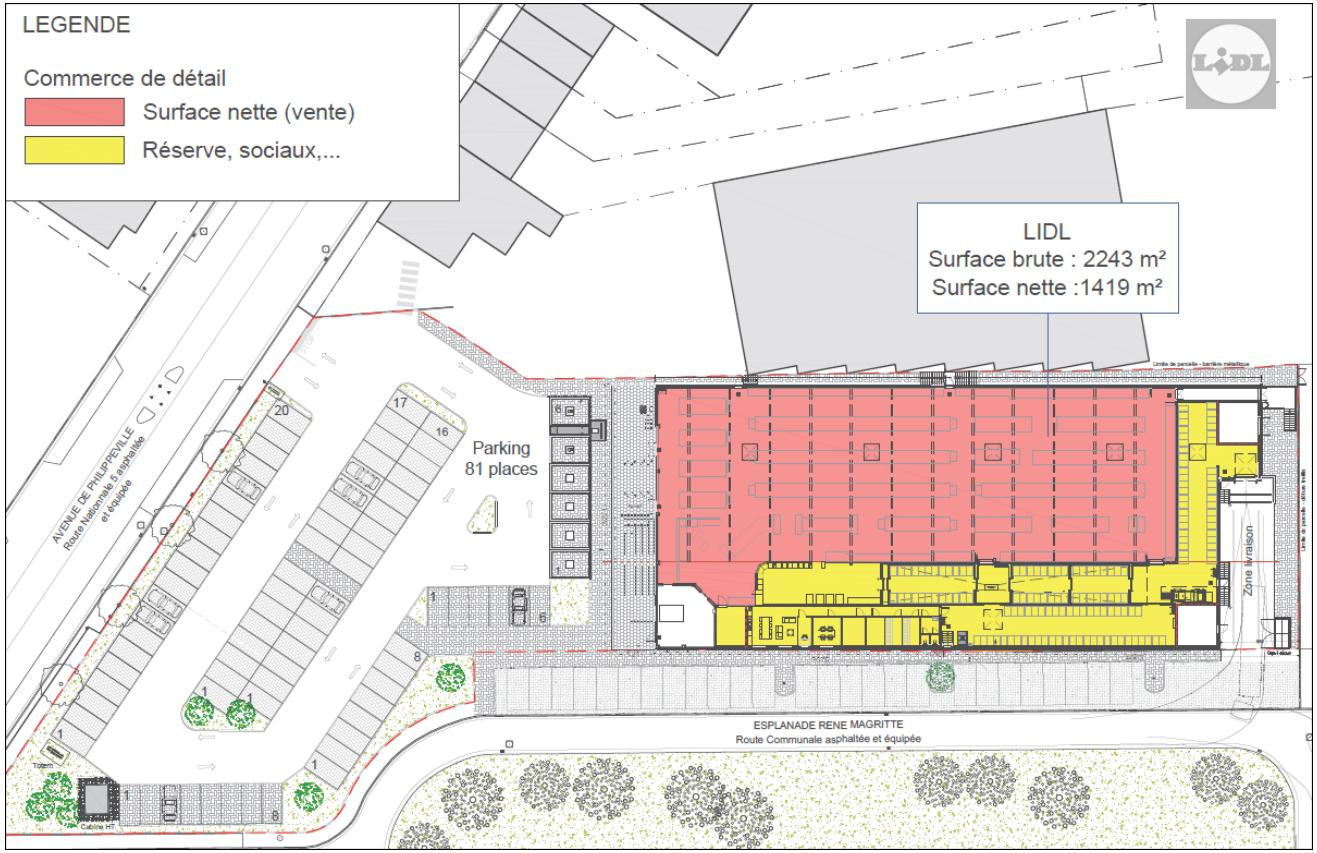


3. Annexes supplémentaires à celles requises par l'Annexe 5/1

Annexes

Plan masse à fournir par le demandeur: surface commerciale **nette** (implantation solitaire)

Implantation solitaire

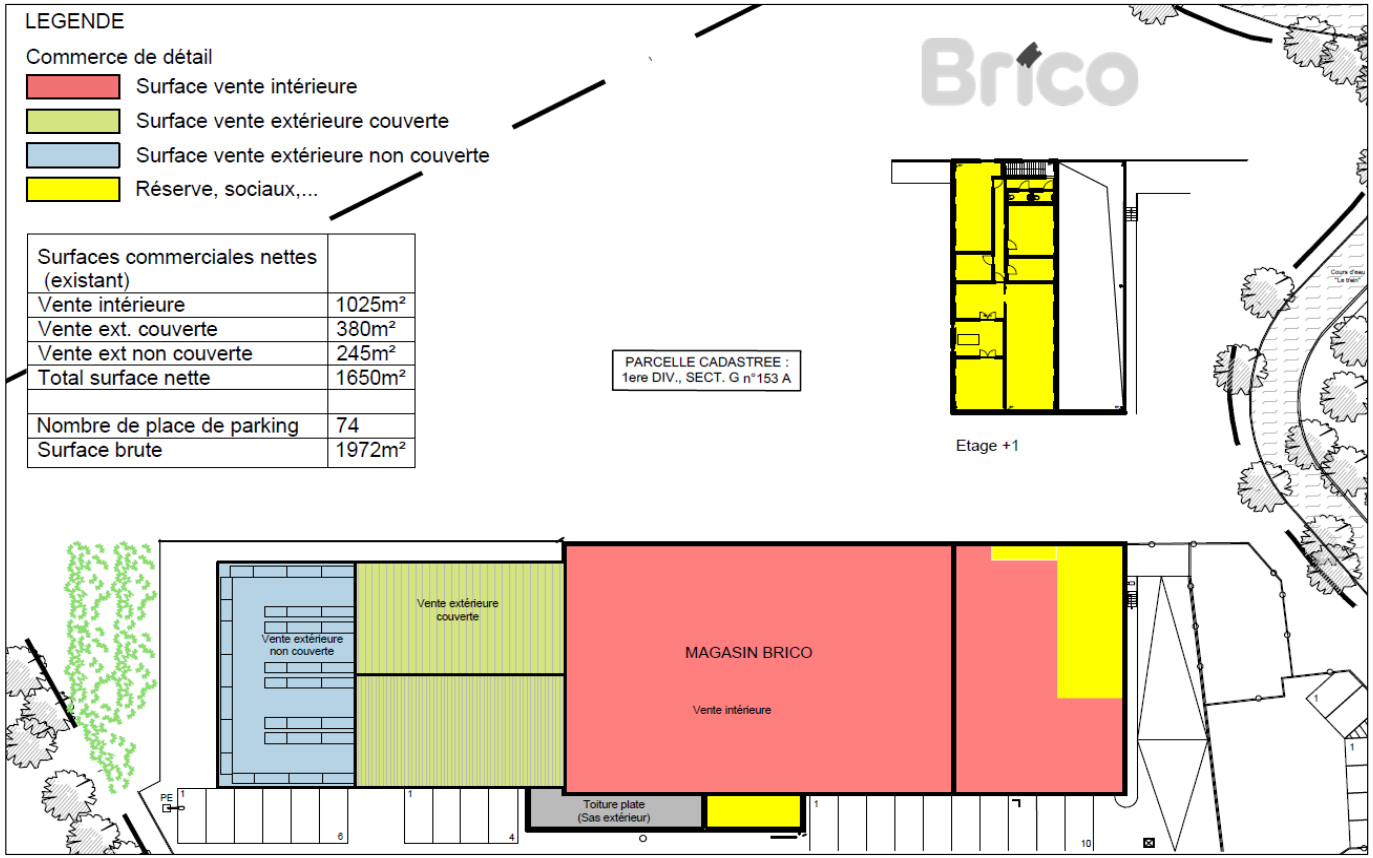


Annexes

Plan masse à fournir par le demandeur: surface commerciale **nette** (implantation solitaire)

Implantation solitaire

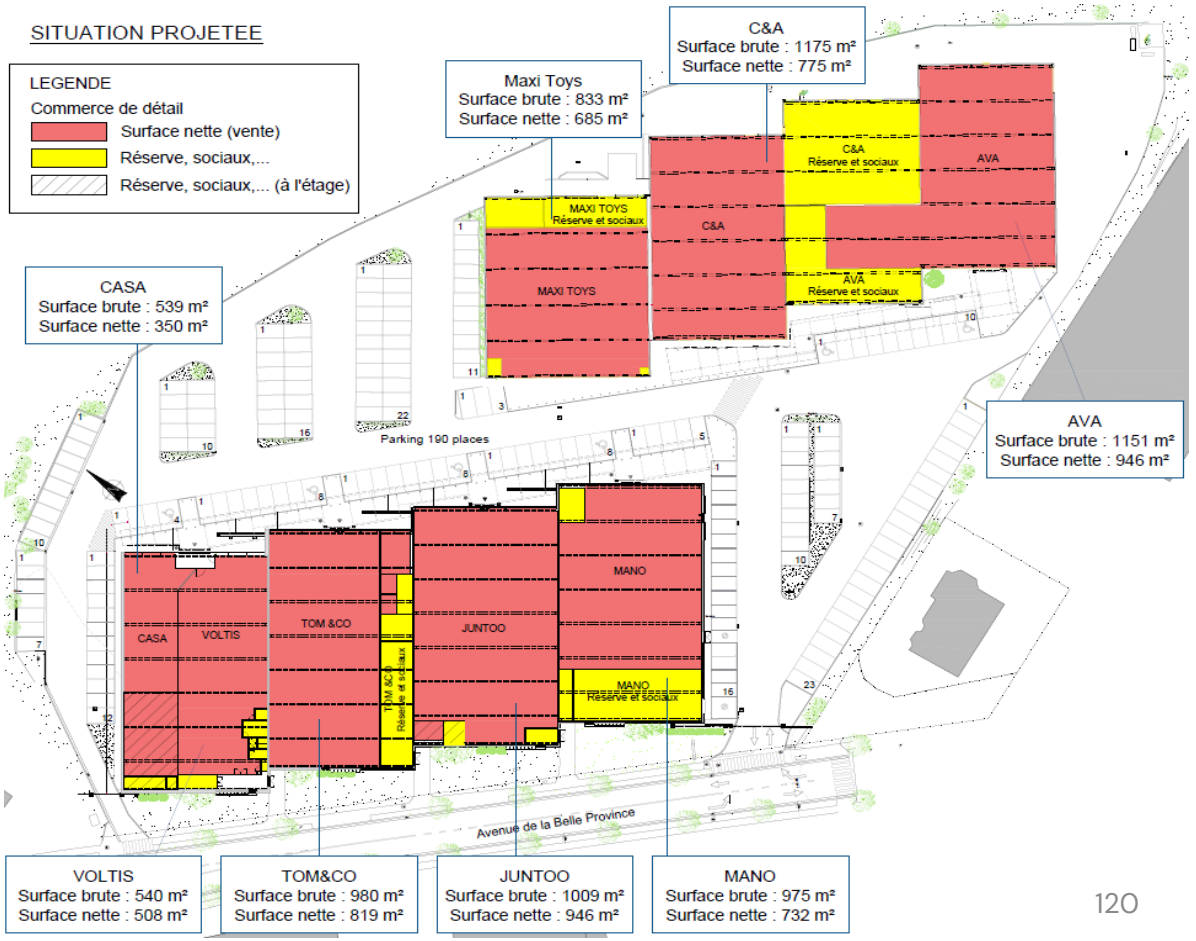
(avec S.C.N. extérieure)



Annexes

Plan masse à fournir par le demandeur : surfaces commerciales **nettes** (ensemble commercial)

Ensemble commercial



Annexes

Historique & antécédents (généralement en cas d'extensions & de modifications)

VILLE DE WAVRE

Service Urbanisme
Place de l'Hôtel de Ville
1300 Wavre

Tél. : 010/230-371
Fax : 010/230-369
E-mail : urbanisme@wavre.be

006186

Wavre, le 09 DEC. 2008

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

ALDI GEMBLOUX S.A.
Parc Crealys,
5032 Gembloux

Votre correspondant : Robert Miesse

N/Réf. : *RM/mm/08/04 ic* ***(à rappeler dans toute correspondance)***
Objet : *Demande concernant une implantation commerciale située chaussée de Louvain, 310-320 à Wavre.*

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous transmettre, en annexe, la décision du Collège communal relative à votre demande d'implantation commerciale.

Il vous appartient, conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, d'afficher l'avis ci-joint à un endroit où le projet d'implantation commerciale jouxte une voie publique. Si le projet jouxte plusieurs voies publiques, cet avis doit être affiché sur chacune d'elles.

L'avis doit être apposé sur une clôture, un mur ou un panneau placé à la limite entre le terrain ou l'accès au terrain et la voie publique, parallèlement à la voie publique et à hauteur des yeux.

Il doit être affiché dans les huit jours qui suivent la notification de la décision, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de celui-ci jusqu'à l'ouverture de l'implantation commerciale. Pendant ce délai, l'autorisation ainsi que les dossiers y annexés ou une copie de ceux-ci doivent se trouver en permanence à la disposition des agents compétents sur les lieux de l'implantation commerciale faisant l'objet de l'autorisation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Collège,
Le Secrétaire communal f.f.,

Patricia ROBERT

Le Premier Echevin,
Bourgmestre faisant fonction

Françoise PIGEOLET

Annexes

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Réf. Commune : PLE/MCO/17/03 PI
Réf. DGO6 (FIC) : DIC/WAE072/PI/PNI/VGE/2017-0148
Réf. DGO4 (FD) : F0610/25112/PIC/2017.3

DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

PERMIS INTEGRE

DECISION

Décision visée à l'article 96 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, concernant la demande de permis intégré introduite par la SPRL EXTRA DISTRILED CENTRE (Blokkestraat 57 – 8550 Zwevegem) et consistant en l'extension d'une surface commerciale EXTRA et la création de nouveaux emplacements de parking au sein d'un ensemble commercial situé Chaussée de Louvain, 310 à 1300 Wavre.

Merci pour votre attention

Contact Information

Intersectio S.R.L.

Cédric Lambrechts

+32.477.85.38.20

cedric.lambrechts@intersectio.be

www.intersectio.be

Toutes les informations contenues dans le présent exposé ont un caractère strictement informatif et sont données sous toute réserve généralement quelconque. Les informations ainsi communiquées ne peuvent en aucun cas être publiées sur quelconque support (site internet, revue, ...) ni transmises à des tiers sans l'autorisation écrite et préalable d'Intersectio SRL. Les informations contenues dans cet exposé reposent sur des sources sûres et fiables ; néanmoins, elles sont également le fruit de réflexions et d'interprétations. Dès lors, Intersectio SRL ne peut garantir ni l'exactitude ni l'exhaustivité de ces informations et décline toute responsabilité à l'égard des dommages attribuables à leur utilisation.