

COLLOQUE  
FÉVRIER 2024

MODIFICATIONS DU CoDT  
Partie décréteale



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME EN WALLONIE



1

COLLOQUE  
FÉVRIER 2024

MODIFICATIONS DU CoDT  
PARTIE DÉCRÉTALE

**L'OPTIMISATION SPATIALE  
À TRAVERS LE LIVRE IV**

**IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

Cédric HARMANT  
1<sup>er</sup> Attaché



2

<p><b>L'OPTIMISATION SPATIALE À TRAVERS LE LIVRE IV</b></p> <p><b>ET IMPLANTATIONS COMMERCIALES</b></p> 	<p><b>Quels sont les impacts de l'optimisation spatiale sur les procédures ?</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Permis d'urbanisation</li><li>2 Ecart à une indication du SDT relative aux centralités</li><li>3 Comblement (art. D.IV.9)</li><li>4 Principe de la nécessité d'un avis du Fonctionnaire délégué</li><li>5 Implantations commerciales</li></ol>
---	---

3

	 <p><b>Le permis d'urbanisation</b></p> <p>4</p>
---	---

4

## Article D.IV.3

### Exonération du permis d'urbanisation

### AUJOURD'HUI



- 1° les actes de donation
- 2° les actes involontaires ;
- 3° les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale (...);
- 4° la division d'un bien situé à **front d'une voirie publique suffisamment équipée**, lorsque le bien est sis **entre deux bâtiments existants** depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de **100 m. maximum** (...);
- 5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées (...);
- 6° dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ou de la carte d'affectation des sols (...);
- 7° dans le périmètre d'un site à réaménager visé ou d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale (...);
- 8° dans le périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V. 9 (...);
- 9° dans le périmètre de revitalisation visé à l'article D.V.13. (...);

5

## Article D.IV.3

### Exonération du permis d'urbanisation

### AUJOURD'HUI





← < 100m →

6

<h2>Article D.IV.3</h2> <h3>Exonération du permis d'urbanisation</h3> 	<p>4° <u>Dans une centralité identifiée dans un schéma</u>, la division d'un bien situé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à <b>front d'une voirie publique</b> suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante (...)</li><li>- lorsque le bien est sis <b>entre deux bâtiments</b> existants depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de <b>cent mètres maximum</b> ; un bâtiment situé sur le bien à urbaniser peut être pris en considération pour le calcul des 100m ;</li></ul>
---	--

7

<h2>Art. D.IV.94 §2</h2> <h3><u>Nécessitent</u> une modification du permis d'urbanisation</h3> <h3>AUJOURD'HUI</h3> 	<p>Les actes et travaux ainsi que la <b>création</b> d'un ou plusieurs lots supplémentaires ou la <b>suppression d'un ou plusieurs lots</b>, qui ne respectent pas les objectifs visés à l'article D.IV.28, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° ;</p> <p>La <b>modification du périmètre</b> extérieur.</p>
---	---

8

## Art. D.IV.94 §2

### La modification du permis d'urbanisation n'est pas requise pour:

Les actes et travaux ou la suppression de lots qui **ne compromettent pas les objectifs** visés à l'article D.IV.28, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> ;

La **création** d'un ou plusieurs lots supplémentaires au sein d'un lot situé, en tout ou partie, **dans une centralité** pour autant qu'elle ne compromette pas les objectifs relatifs à l'optimisation spatiale du schéma qui institue cette centralité ;

La **suppression** d'un ou plusieurs lots situés **en dehors d'une centralité**



## Entrée en vigueur

**1<sup>er</sup> jour de la Septième année** qui suit l'entrée en vigueur du 1<sup>er</sup> schéma de développement du territoire adopté postérieurement au présent décret



# Ecart à une indication du SDT relative aux centralités

11

11

## Article D.IV.5 AUJOURD'HUI

Conditions écart par rapport à  
Schéma de développement du territoire / Schéma de développement (pluri) communal / Schéma d'orientation local / Carte d'affectation des sols / Contenu à valeur indicative d'un guide / Permis d'urbanisation

**1°**

ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

**2°**

contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

12

12

## Article D.IV.5

**Sans préjudice de l'alinéa 2**, conditions écart par rapport à  
Schéma de développement du territoire / Schéma de développement (pluri)  
communal / Schéma d'orientation local / Carte d'affectation des sols / Contenu  
à valeur indicative d'un guide / Permis d'urbanisation

**1°**

ne compromet pas les objectifs  
de développement territorial,  
d'aménagement du territoire ou  
d'urbanisme contenus dans le schéma,  
la carte d'affectation des sols, le guide  
ou le permis d'urbanisation ;

**2°**

contribue à la protection,  
à la gestion ou  
à l'aménagement  
des paysages bâtis ou non bâtis.

13

13

## Article D.IV.5

### Alinéa 2

Un permis/certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter des indications du  
schéma de développement du territoire relatives aux centralités  
(art. D.II.2, §4, 3°) moyennant une motivation démontrant que l'écart :

**1°**

ne compromet pas les  
objectifs de développement  
territorial ou d'aménagement  
du territoire contenus dans le  
schéma de développement  
du territoire ;

**2°**

est justifié par les  
spécificités locales ;

**3°**

contribue à la protection, à la  
gestion ou à l'aménagement  
des paysages bâtis ou non  
bâtis.

14

14

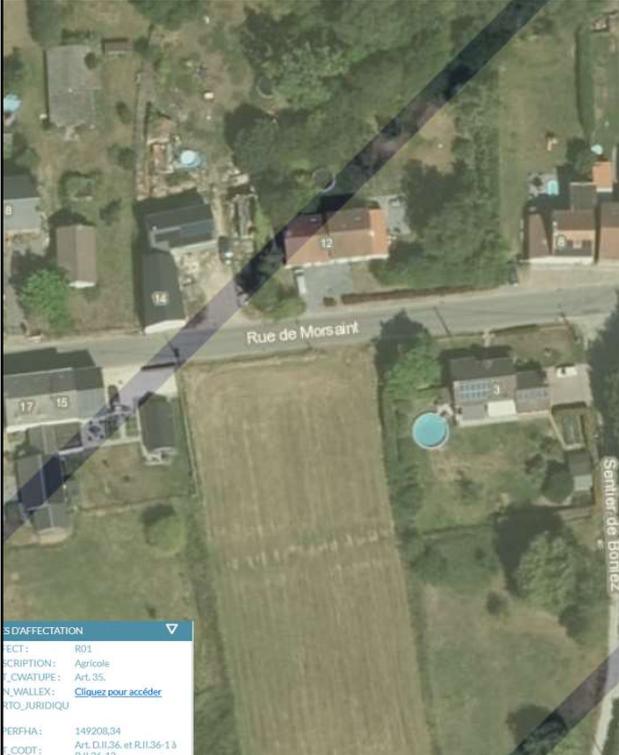


# Entrée en vigueur

## 1<sup>er</sup> Avril 2024

 15

15





# Le comblement

16

16

## Article D.IV.9

### AUJOURD'HUI

À l'exclusion des **zones naturelles, des zones de parc, des périmètres de point de vue remarquable**, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif peut être octroyé dans une **zone du plan de secteur qui n'est pas compatible**

**1°**

**100 mètres maximum  
entre deux habitations**  
(...)

**2°**

À front et du même côté  
d'une **voirie publique**  
**suffisamment équipée;**  
(...)

**3°**

**Ne compromet pas**  
l'aménagement  
de la zone.  
(...)

17

17

## Article D.IV.9

À l'exclusion des **zones naturelles, des zones de parc, des périmètres de point de vue remarquable** et des espaces situés en dehors des centralités identifiées dans un schéma, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif peut être octroyé dans une **zone du plan de secteur qui n'est pas compatible**

**1°**

**100 mètres maximum  
entre deux habitations**  
(...)

**2°**

À front et du même côté  
d'une **voirie publique**  
**suffisamment équipée;**  
(...)

**3°**

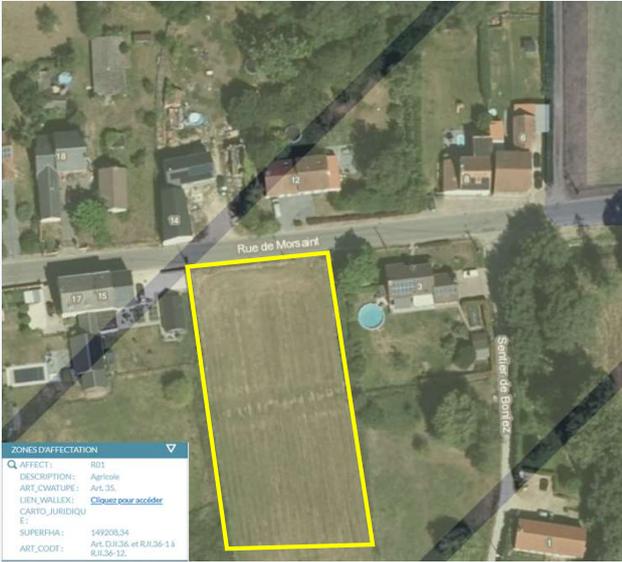
**Ne compromet pas**  
l'aménagement  
de la zone.  
(...)

Le Gouvernement peut préciser les conditions énoncées à l'alinéa 1er.

18

18

### Article D.IV.9



19

### Article D.IV.9



20



## Entrée en vigueur

**1<sup>er</sup> jour de la Septième année** qui suit l'entrée en vigueur  
du 1<sup>er</sup> schéma de développement du territoire  
adopté postérieurement au présent décret

21



## Principe de la nécessité de l'avis du Fonctionnaire délégué

22

## Art. D.IV.15 AUJOURD'HUI

Le Collège communal statue  
sans avis préalable du  
Fonctionnaire délégué :



1° Une **commission communale** et soit un **schéma de développement** pluricommunal, soit un schéma de développement communal, soit un schéma de développement pluricommunal et un schéma de développement communal qui a partiellement cessé de produire ses effets conformément à l'article D.II.17, § 2, alinéa 2, et que ce ou ces schémas couvrent tout le territoire communal ; (...)

2° Un **schéma d'orientation local** ;

3° Un **permis d'urbanisation** non périmé ;

4° Une **Zone d'enjeu Communal** ;

5° **Travaux d'impact limités** (R.IV.1-1).

## Art. D.IV.16 AUJOURD'HUI

Le Collège communal statue  
avec avis préalable du  
Fonctionnaire délégué :



1° Dans les **cas non visés à l'article D.IV.15** ;

2° Dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéas 1er et 2, 1°, lorsque la demande implique un ou plusieurs **écarts** par rapport :

- aux schémas ;
- à la carte d'affectation des sols ;
- au guides communal d'urbanisme ;
- au guide régional d'urbanisme ;
- au permis d'urbanisation.

## Art. D.IV.15

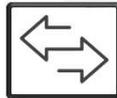
Le Collège communal statue  
sur avis préalable du  
Fonctionnaire délégué



## AUJOURD'HUI

## Art. D.IV.15

Le Collège communal statue  
sur avis préalable du  
Fonctionnaire délégué



Le Collège communal statue **sans avis préalable** du Fonctionnaire délégué (...):

- 1° Une **commission communale** et un **schéma de développement**
- 2° Un **schéma d'orientation local** ;
- 3° Un **permis d'urbanisation** non périmé ;
- 4° Une **Zone d'enjeu Communal** ;
- 5° **Travaux d'impact limités**

## Art. D.IV.16

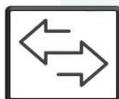
par exception à l'article D.IV.15,  
le Collège communal statue  
sans avis préalable du  
Fonctionnaire délégué



## AUJOURD'HUI

## Art. D.IV.16

par exception à l'article D.IV.15,  
le Collège communal statue  
sans avis préalable du  
Fonctionnaire délégué



Le Collège communal statue **avec avis préalable du Fonctionnaire délégué** (...):

1° dans les **cas non visés à l'article D.IV.15** ;

2° lorsque la demande implique un ou plusieurs **écarts** par rapport :

- aux schémas ;
- à la carte d'affectation des sols ;
- au guides communal d'urbanisme ;
- au guide régional d'urbanisme ;
- au permis d'urbanisation.

## Art. D.IV.16

par exception à l'article D.IV.15,  
le Collège communal statue  
sans avis préalable du  
Fonctionnaire délégué



- ➡ Si les actes et travaux se situent :
- **Schéma d'orientation local\*** ;
  - **Permis d'urbanisation\*** ;
  - **Zone d'enjeu communal** → si pas d'écart par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation ;

\* même si la demande concerne un projet présentant un écart

- ➡ Si les actes et travaux sont :
- **Visés à l'article D.IV.4, al. 1<sup>er</sup>, 2°, 6°, 11° à 15°**
  - **D'Impact limité**  
→ Et si pas d'écart par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme\* ;

\* donc même si la demande concerne un projet présentant un autre écart

## Art. D.IV.16

par exception à l'article D.IV.15,  
le Collège communal statue  
sans avis préalable du  
Fonctionnaire délégué



Si la commune dispose de :

- ➡ **Commission communale & Guide communal d'urbanisme** (constructions/voiries) et soit\* :
- **schéma de développement pluricommunal**
  - **schéma de développement communal**
  - schéma de développement pluricommunal et schéma de développement communal qui a partiellement cessé de produire ses effets: couvrent tout le territoire communal, **pas de contenu limité (thématique)**;
- ➡ Un **schéma de développement (pluri)communal qui vise l'optimisation spatiale.\***

La dispense de consultation du Fonctionnaire délégué vise, en pareil cas, uniquement les actes et travaux à réaliser **entièrement dans une centralité.**

\* même si la demande concerne un projet présentant un écart



## Entrée en vigueur

1<sup>er</sup> Avril 2024



31

31



## Implantations commerciales

32

32

## Enjeux DPR

« La revitalisation des centres-villes ne peut s'envisager selon la perspective isolée de la problématique commerciale... Les moyens de redynamiser le tissu commercial s'inscrivent dans une approche multifactorielle qui doit prendre en compte les différents déterminants du centre-ville (aménagement urbain, logement, accessibilité, qualité et fonctionnalité de l'espace public, stationnement, diversité des services aux usagers, etc)... »

### À l'échelle régionale

Tendre vers **un seul document indicatif** de référence sur l'ensemble du territoire régional  
Dispositif de permis d'implantation commerciale **fusionné avec permis, d'urbanisme**

### À l'échelle communale, ou supracommunale

Les schémas (pluri)communaux de développement commercial (SCDC) seront **intégrés dans les schémas de développement (pluri)communaux**

33

33

## Liens avec les objectifs du SDT

**Intégrer le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC) dans le SDT** pour simplifier les procédures et amener plus de cohérence dans la poursuite des objectifs régionaux, tant en termes de planification que d'autorisations

Nécessité **d'intégrer cette thématique dans le CoDT** : politique commerciale traitée comme un volet de l'aménagement du territoire : abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- ➡ Permis intégrés
- ➡ Permis urbanisme/unique

34

34

## Art. D.IV.4

### AUJOURD'HUI

**Sont soumis à permis  
d'urbanisme préalable écrit et  
expres, de l'autorité compétente,  
les actes et travaux suivants :**



(...)

5° **transformer une construction existante**  
*R.IV.4-1 5°: création d'une offre en vente ou en échange de biens et services sur un espace supérieur à 300m<sup>2</sup> en dehors d'une zone de d'activité économique mixte ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique (...)*

(...)

8° **modifier (...) la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées ;** le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications ;

(...)

35

## Art. D.IV.4

**Sont soumis à permis  
d'urbanisme préalable écrit et  
expres, de l'autorité compétente,  
les actes et travaux suivants :**



(...)

5° **transformer une construction existante**  
~~*R.IV.4-1 5°: création d'une offre en vente ou en échange de biens et services sur un espace supérieur à 300m<sup>2</sup> en dehors d'une zone de d'activité économique mixte ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique (...)*~~

(...)

8° **implanter un commerce, de l'une des manières suivantes: (...)**

(...)

36

**Art. D.IV.4, 8°**

**implanter un commerce, de l'une des manières suivantes**



37

37

**Art. D.IV.4, 8°**

**implanter un commerce, de l'une des manières suivantes**

a) construction **d'un établissement de commerce de détail** d'une surface commerciale nette > 400m<sup>2</sup>;



38

38

## Art. D.IV.4, 8°

### implanter un commerce, de l'une des manières suivantes



a) construction **d'un établissement de commerce de détail** d'une surface commerciale nette > 400m<sup>2</sup>;

b) **projet d'ensemble commercial** > 400m<sup>2</sup>  
= un ensemble d'établissements de commerce de détail ;

- ➡ 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,
- ➡ **même site** et existence d'**un lien de droit ou de fait**, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel
- ➡ **procédure commune** concertée de permis d'urbanisme ou de permis unique ;

39

## Art. D.IV.4, 8°

### implanter un commerce, de l'une des manières suivantes



a) construction **d'un établissement de commerce de détail** d'une surface commerciale nette > 400m<sup>2</sup>;

b) **projet d'ensemble commercial** > 400m<sup>2</sup>  
= un ensemble d'établissements de commerce de détail ;

c) **projet d'extension** (si plus de 400m<sup>2</sup> existants ou dépassés par la réalisation du projet) ;

- ➡ de **plus de 20%** de la surface commerciale nette existante,
- ➡ de **plus 300m<sup>2</sup>** de surface commerciale nette supplémentaire ;

40

## Art. D.IV.4, 8<sup>o</sup>

**implanter un commerce, de l'une des manières suivantes**



- a) construction **d'un établissement de commerce de détail** d'une surface commerciale nette > 400m<sup>2</sup>;
- b) **projet d'ensemble commercial** > 400m<sup>2</sup>  
= un ensemble d'établissements de commerce de détail ;
- c) **projet d'extension** (si plus de 400m<sup>2</sup> existants ou dépassés par la réalisation du projet) ;
- d) projet d'exploitation d'un commerce de détail/ensemble commercial > à 400m<sup>2</sup> dans un **immeuble existant** qui n'était pas affecté à une activité commerciale ;

41

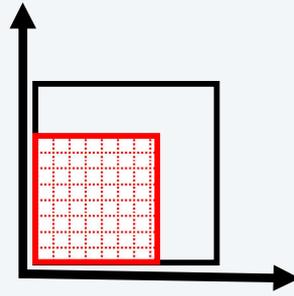
## Art. D.IV.4, 8<sup>o</sup>

**implanter un commerce, de l'une des manières suivantes**



- a) construction **d'un établissement de commerce de détail** d'une surface commerciale nette > 400m<sup>2</sup>;
- b) **projet d'ensemble commercial** > 400m<sup>2</sup>  
= un ensemble d'établissements de commerce de détail ;
- c) **projet d'extension** (si plus de 400m<sup>2</sup> existants ou dépassés par la réalisation du projet) ;
- d) projet d'exploitation d'un commerce de détail/ensemble commercial > à 400m<sup>2</sup> dans un **immeuble existant** qui n'était pas affecté à une activité commerciale ;
- e) **modifier** de manière importante **la nature de l'activité commerciale** d'un établissement de commerce de détail/ensemble commercial > à 400m<sup>2</sup>.

42



Le **Conseil communal** peut soumettre à permis l'implantation d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à **200m<sup>2</sup>**.

Le **Gouvernement** peut abaisser les seuils à partir desquels un **projet d'extension** d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial est soumis à permis. Il peut aussi moduler à la baisse ces seuils **en fonction de la catégorie du commerce existant ou du projet et en fonction de sa localisation**.

43

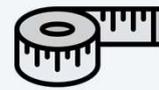
43

## Article D.IV.4/1



### Commerce de détail

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.



### Superficie nette

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.

44

44

## Article D.IV.4/1

### 3 catégories :

- 1° les commerces d'achats légers
- 2° les commerces d'achats alimentaires
- 3° les commerces d'achats lourds

de la **plus sensible** à la **moins sensible**  
au regard du développement  
durable et attractif du territoire



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

- 15% des articles commercialisés;
- plus de 200m<sup>2</sup> de surface commerciale nette

45

45

## Article D.IV.4/1

Les commerces  
d'achats légers:

- a) Equipement de la personne
- b) Equipement de la maison
- c) Loisirs



46

46

## Article D.IV.4/1

### Les commerces d'achats alimentaires

le commerce dans lequel sont réalisés des achats de produits alimentaires pour répondre aux besoins de consommation personnelle



47

## Article D.IV.4/1

### Les commerces d'achats lourds:

dans lequel sont réalisés des achats pondéreux ou volumineux

- a) Equipement de la maison
- b) Loisirs



48

## Article D.IV.4/1

### Modification importante de la nature de l'activité commerciale



**1.**

Le commerce  
**change de catégorie ;**

**2.**

**25% ou plus des articles** commercialisés changent de catégorie de la manière suivante :

- a) achat lourd vers achat alimentaire ou achat léger ;
- b) achat alimentaire vers achat léger ;

**3.**

**200m<sup>2</sup> ou plus de surface commerciale** nette changent de catégorie de la manière suivante :

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

49

49



Donne un **cadre pour privilégier les développements dans des zones spécifiques**. Tout nouveau développement devra prendre en compte l'offre du territoire et son environnement.

**Mix commercial et la taille d'un projet** seront déterminants pour sa localisation.

**Concentration commerciale** est préférée à sa dispersion.

50

50

## SDT

### Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux de 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup>	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
<b>Achats légers</b>	À éviter.	À éviter, excepté pour les commerces considérés comme "centralisants".	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
<b>Achats alimentaires</b>	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 à moins de 500 m de cheminement piéton.	
<b>Achats lourds</b>	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.	

Surfaces ou ensembles commerciaux de plus de 1.500 m <sup>2</sup>	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
<b>Achats légers</b>	À éviter.	À éviter.	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
<b>Achats alimentaires</b>	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 à moins de 500 m de cheminement piéton.	
<b>Achats lourds</b>	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.

Surfaces ou ensembles commerciaux de moins de 400 m <sup>2</sup>	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
<b>Achats légers</b>	Admissible uniquement pour les commerces de proximité.	Admissible, en favorisant la concentration de ce type d'activité dans les cœurs de centralités.		
<b>Achats alimentaires</b>	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés ou d'être un comptoir de vente directe entre le producteur (lié aux ressources primaires) et le consommateur.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		
<b>Achats lourds</b>	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		

51

## SDT

### Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales de 400 à 1500 m<sup>2</sup>

Surfaces ou ensembles commerciaux de 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup>	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
<b>Achats légers</b>	À éviter.	À éviter, excepté pour les commerces considérés comme "centralisants".	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
<b>Achats alimentaires</b>	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 à moins de 500 m de cheminement piéton.	
<b>Achats lourds</b>	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.	

52



## SDT

### Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales de plus de 1500 m<sup>2</sup>

Surfaces ou ensembles commerciaux de plus de 1.500 m <sup>2</sup>	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
<b>Achats légers</b>	À éviter.	À éviter.	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
<b>Achats alimentaires</b>	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 à moins de 500 m de cheminement piéton.	
<b>Achats lourds</b>	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.



53



## SDT

### Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales de moins de 400 m<sup>2</sup>

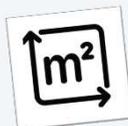
Surfaces ou ensembles commerciaux de moins de 400 m <sup>2</sup>	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
<b>Achats légers</b>	Admissible uniquement pour les commerces de proximité.	Admissible, en favorisant la concentration de ce type d'activité dans les cœurs de centralités		
<b>Achats alimentaires</b>	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés ou d'être un comptoir de vente directe entre le producteur (lié aux ressources primaires) et le consommateur.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		
<b>Achats lourds</b>	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		



54

## Article D.IV.22

### Compétence Fonctionnaire délégué



**12° relatif à un projet d'implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 8°, dont la surface commerciale nette est égale ou supérieur :**

**1.**

à **1500 m<sup>2</sup>** si le projet s'implante, en tout ou en partie, **en dehors d'une centralité** définie par un schéma communal ou pluricommunal, ou en l'absence de telle centralité

**2.**

à **2500m<sup>2</sup>** si le projet s'implante **dans une centralité** définie par un schéma communal ou puricommunal

55

55

## Avis sollicités

	Compétence	Consultation FD	Consultation Pôle AT	Consultation DIC	Consultation communes limitrophes
<b>En centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal</b>					
de 400 à 999m <sup>2</sup>	Collège	Non	Non	Non	Non
de 1.000m <sup>2</sup> à 1.499m <sup>2</sup>	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
de 1.500m <sup>2</sup> à 2.499m <sup>2</sup>	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
au-delà de 2.500m <sup>2</sup>	FD	/	Oui	Oui	Oui
<b>Hors centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal / en l'absence de centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal</b>					
de 400 à 999m <sup>2</sup>	Collège	Oui	Non	Non	Non
de 1.000m <sup>2</sup> à 1.499m <sup>2</sup>	Collège	Oui	Oui	Oui	Oui
de 1.500m <sup>2</sup> à 2.499m <sup>2</sup>	FD	/	Oui	Oui	Oui
au-delà de 2.500m <sup>2</sup>	FD	/	Oui	Oui	Oui

### L'Observatoire du commerce

conservé sous la forme d'une nouvelle section du pôle « Aménagement »

### La Direction des implantations commerciales

conservée et consultée dans les mêmes hypothèses.

### La Commission d'avis sur les recours

complétée de 4 membres à l'expertise reconnue dans ce domaine

56

56



## Entrée en vigueur

Date à déterminer par le Gouvernement

57



**MERCİ DE VOTRE ATTENTION**

58