

# SDT – Les objectifs régionaux et implications

**Camille Lhote**  
Directrice - UpCity





# UPcity

**CoDT, SDT et SDC :**  
**Focus sur la planification commerciale et la gestion des implantations commerciales**  
*SDT – Les objectifs régionaux et implications*

*Camille Lhote - Directrice d'UPcity*



# UPcity<sup>↑</sup>

**Bureau de consultance stratégique  
spécialisé dans l'équilibre, la gestion et  
le développement des territoires**

## Contexte et enjeux de ce « nouveau » SDT

### 2022-2024 : Mission de mise à jour du SDT

- Intégrer le SRDC dans le SDT pour simplifier les procédures et amener plus de cohérence dans la poursuite des objectifs régionaux.

*Régulariser le développement commercial en se basant sur des principes liés à l'aménagement du territoire*

- Réelle révolution en matière d'implantations commerciales avec une adaptation également du CoDT. Rapatrier la réglementation des implantations commerciales vers celle de l'aménagement du territoire, pour dorénavant éviter un régime particulier tant de planification que d'autorisation.



Logiques de liberté d'installation et développement économique (RW, France, ...)

VS

Logiques d'implantations commerciales « aménagistes » (RF, Pays-Bas, Allemagne, ...)



## Contexte et enjeux de ce « nouveau » SDT

### Des enjeux importants mis en avant dans la 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.)... »*

#### **A l'échelle régionale**

- Tendre vers un seul document indicatif de référence sur l'ensemble du territoire régional
- Le permis d'implantation commerciale devient un permis d'urbanisme.

#### **A l'échelle communale, ou supracommunale**

- Le SCDC disparaît au profit d'un volet commercial faisant partie intégrante des SDC-SDP
- Les communes pourront bénéficier d'un soutien en expertise pour l'élaboration du volet commercial de leur SDC

## Contexte et enjeux de ce « nouveau » SDT

### Nécessité d'une nouvelle approche de la gestion des implantations commerciales

- Cohérence avec réforme du CoDT
- Vision aménagiste : Gérer son développement en se basant sur des principes liés à l'aménagement du territoire. **Utiliser les critères en lien avec aménagement du territoire**
- **Intégration dans des objectifs prédéfinis (précédent SDT)**

*Pour rappel :*

*Sur le plan juridique, le schéma de développement du territoire a valeur indicative. Il est possible de s'en écarter moyennant le respect des conditions et selon les modalités procédurales fixées par le CoDT*

## Contexte et enjeux de ce « nouveau » SDT

20 objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement qui ont pour finalité :

**Optimisation spatiale (lutte contre l'étalement urbain et zéro artificialisation)**

**Développement socio-économique et de l'attractivité territoriale**

**Gestion qualitative du cadre de vie**

**Maitrise de la mobilité**

Des mesures  
concrètes  
pour  
optimiser le  
territoire

En maîtrisant  
l'artificialisation

En luttant contre  
l'étalement  
urbain

## Les changements

### RÉFORME DU CODT > LE LIEN AVEC LE SDT



Un changement radical : **abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

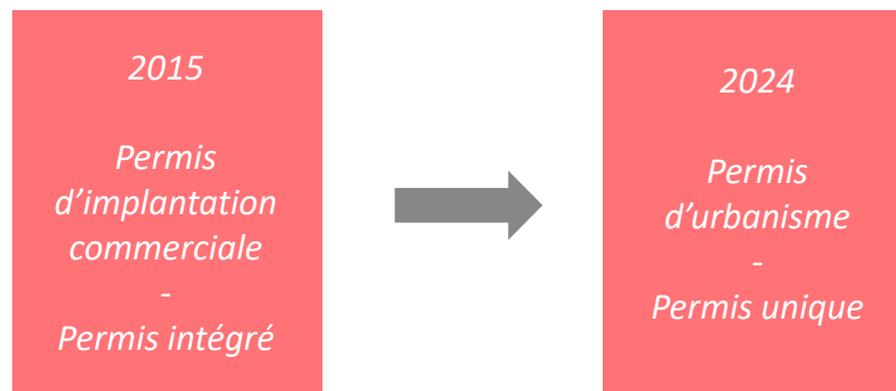
- **Nécessité d'intégrer cette thématique dans le CoDT. La politique commerciale sera traitée comme un volet de l'aménagement du territoire dans une vision intégrée des processus**
- **La planification commerciale s'effectuera au travers des schémas établis par le CoDT : SDT, SDP, SDC**
  - **Le schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) sera dorénavant intégré au Schéma de Développement Communal (SDC)**
  - **Les schémas de développement communaux « thématiques », centrés sur l'optimisation spatiale, devront intégrer un volet relatif à la planification commerciale**

➤ Pour éviter un vide juridique suite à l'abrogation du décret de 2015, les centralités et mesures du SDT s'appliqueront **immédiatement aux permis concernant une implantation commerciale**, sans attendre le délai de 6 ans au terme duquel elles s'imposeraient à tous types de permis.

Le CoDT va mettre en application les mesures du SDT. Les révisions de plan de secteurs vont s'en inspirer, il va être décliné dans les différents outils (guides d'urbanisme, etc.)

## Les changements

### LES AUTORISATIONS



- Le **champ d'application** des implantations commerciales soumises à régulation reste identique à celui du décret de 2015.
- **Partage de compétences :**
  - Le seuil de 400 m<sup>2</sup> pour la soumission à permis de nouveaux commerces peut être ramené à **200 m<sup>2</sup>** par une **délibération du conseil communal**
  - **Projet de 400 à 1.500 m<sup>2</sup> : compétence communale** (au lieu de la limite de 2.500 m<sup>2</sup> actuellement) si le projet se situe, en tout ou en partie, en dehors d'une centralité définie par un schéma communal (ou en l'absence de centralité). Si le projet se situe dans une centralité, le seuil passe à 2.500 m<sup>2</sup>.
  - **Au-delà de 2.500 m<sup>2</sup>**, le permis est délivré par le **fonctionnaire délégué**.

## Les changements

- Les **procédures** de traitement de permis s'intègrent dans le canevas CoDT avec certaines spécificités :
  - l'avis obligatoire des communes limitrophes lorsque le projet vise la création d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>
  - la tenue systématique d'une enquête publique (réduite à 15 jours) pour les projets supérieurs à 400 m<sup>2</sup>
  
- **L'Observatoire du commerce** est conservé sous la forme d'une nouvelle section du pôle « Aménagement » du CESE qui sera consulté pour des projets de création de nouvelle surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>. **La direction des implantations commerciales** est conservée et sera consultée dans les mêmes hypothèses.
  
- La **Commission d'avis sur les recours** verra sa composition complétée de quatre membres, dont l'expertise est reconnue dans ce domaine, lorsqu'elle statuera sur des permis relatifs à des commerces soumis à permis d'urbanisme.

	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

## Les changements

### L'APPARITION D'UN NOUVEAU CONCEPT

Centralités = Concept qui permet d'orienter les projets préférentiellement vers les lieux les mieux équipés

#### Définition :

Partie de villes et de villages qui cumule :

- une **concentration en logements**,
- une **proximité aux services et équipements**
- une **bonne accessibilité** en transport en commun.

Parmi ces centralités, on distingue :

- **les « centralités villageoises »,**
- **les « centralités urbaines »** et
- **les « centralités urbaines de pôle ».**

Le SDT définit les centralités en première approche



## Les changements

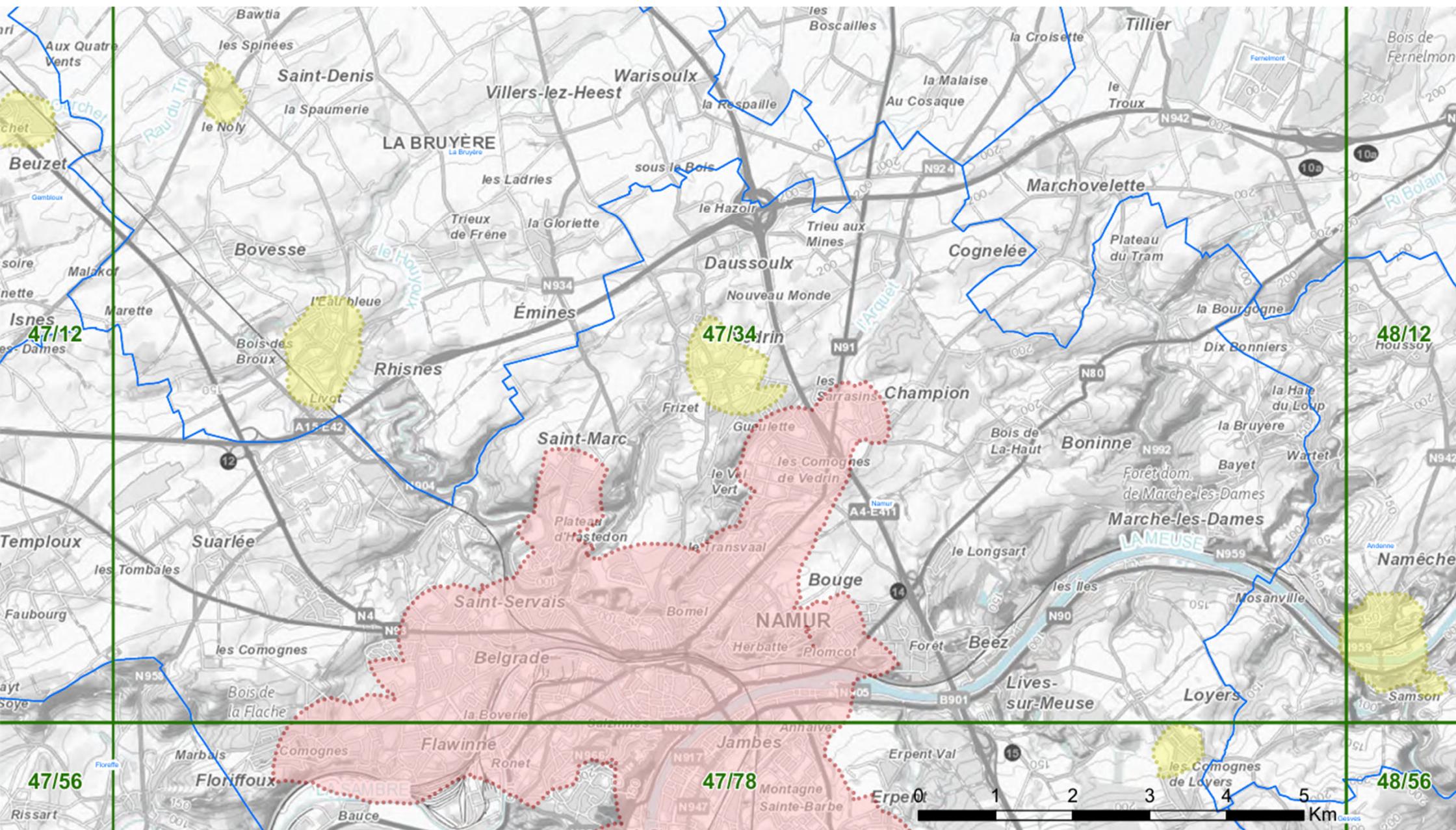
- Les centralités sont cartographiées dans un atlas imprimé au format A3.
- Les centralités cartographiées permettent d'appliquer les mesures guidant l'urbanisation définies dans le SDT.
- Les périmètres de centralités sont représentés cartographiquement par un pointillé dont les points ont un diamètre de 50 mètres ce qui permet une marge d'interprétation des limites de centralités.

Si une commune met en place un SDC ou SDP dans les 6 ans, les **centralités** seront redéfinies dans ce SDC / SDP

Si ce n'est pas le cas, les centralités sont inscrites dans le SDT ainsi que les mesures qui s'y appliquent (mesures guidant l'urbanisation).

Les mesures guidant l'urbanisation présentent des mesures chiffrées qui encadrent l'urbanisation au regard de l'optimisation spatiale.

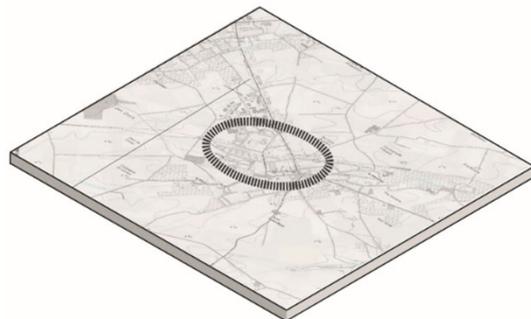
Elles **s'adressent à tous les acteurs de l'aménagement du territoire souhaitant concrétiser un projet d'aménagement et/ou d'urbanisme au sein du territoire (en centralité, bordure de centralité ou espace excentré).**



## BALISES ET DÉLIMITATION CENTRALITÉS

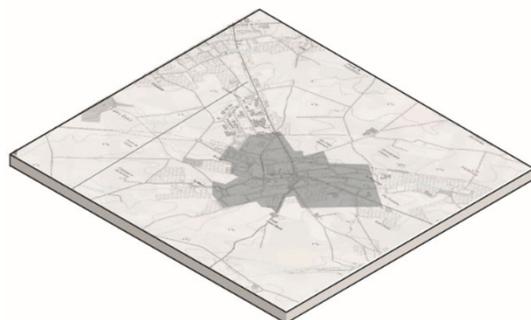


### Situation de base



### SDT

Premiers périmètres des centralités et balises  
Approche systématique à l'aide d'un SIG et sur la base de critères objectifs et quantifiables  
Opérationnalisation à l'échelle régionale



### SDC/SDP

Périmètres des centralités ajustés en respectant les balises du SDT  
Approche fine à l'aide d'analyses de terrain  
Opérationnalisation à l'échelle (pluri)communale

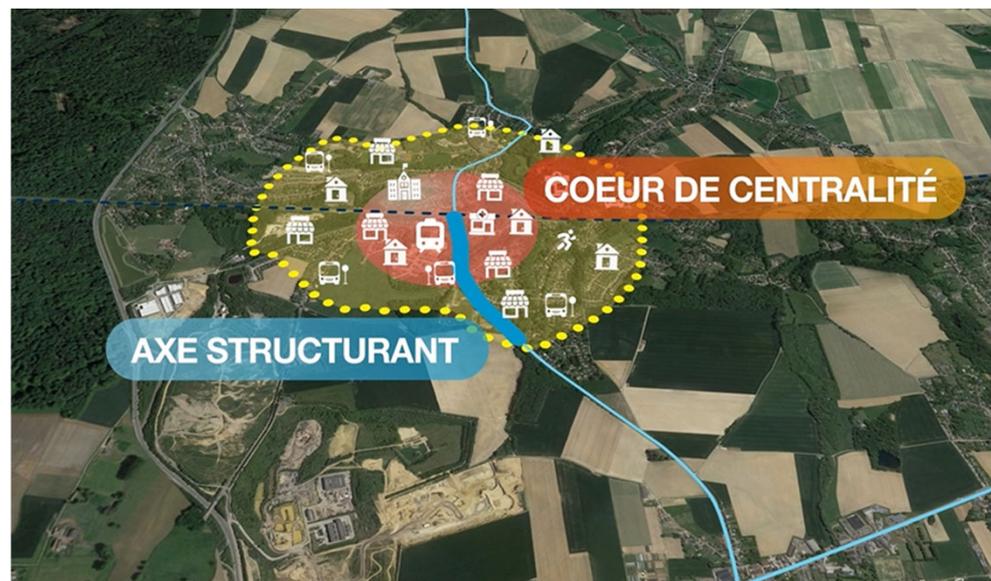
## LES CŒURS

Les « **cœurs de centralité** » concernent des « **quartiers des centralités concentrant des logements, des commerces d'achats légers (intégré un mix commercial diversifié), des services et des équipements ou disposant d'un nœud de transports en commun.**

Les cœurs de centralité sont **par exemple** :

- **les quartiers de l'hypercentre** concentrant les commerces d'achats légers (intégrés à un mix commercial diversifié), les services et équipements ;
- **les quartiers péricentraux rassemblant les commerces, services et équipements de proximité** ;
- **les quartiers de gares ou de nœuds de transports en commun** dont l'urbanisation est à renforcer en complémentarité de l'hypercentre ».

Les **cœurs excentrés** : dans les espaces excentrés, le quartier du centre historique des villes et villages ou la partie de quartier résidentiel qui présente une forme d'urbanisation compacte, qui concentre, à l'échelle de la commune et de ses anciennes sections, un nombre plus important de logements et qui dispose d'équipements et services de proximité et/ou de commerces facilement accessibles par les modes actifs



## LES ESSENTIELS À RETENIR



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

Il n'y aura **plus de nodules commerciaux**, mais bien des **centralités, définies dans un premier temps dans le SDT**. Au sein de ces centralités, des **périmètres de densification commerciale** pourront être définis.

La **concentration commerciale** est préférée à sa dispersion.

Le pouvoir est donné aux conseils communaux de **soumettre à permis des commerces de plus de 200 m<sup>2</sup>**.



## QUE RETENIR POUR LES COMMUNES ?

### Plus d'autonomie pour les communes qui prennent en main leur stratégie commerciale

Plus vous prenez les choses en main, plus vous gagnez en indépendance.

- **Intégration d'un volet commercial dans les SDC et SDP.** Ces volets pourront s'appuyer sur les analyses contextuelles fournies par les Agences de développement territorial (intercommunales). La Région viendra appuyer ces dernières sur le plan commercial.

- **Une autonomie qui sera donc variable d'une commune à l'autre**

**Grâce à un SDC (ou SDP), la commune sera en mesure de revoir les limites de ses centralités et mieux appréhender les logiques commerciales de son territoire.**

**Meilleure prise en compte des spécificités locales et des projets à venir**

→ rendre un avis pour les permis à partir de 200 m<sup>2</sup> via délibération du conseil

→ Si centralité définie par un SDC / SDP, la compétence communale jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup> reste d'application.

L'enjeu de la planification commerciale

## QUE RETENIR POUR LES COMMUNES ?

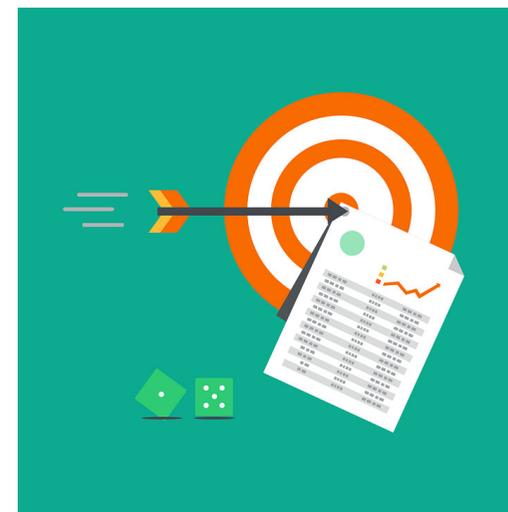
### La **planification commerciale** : quels outils pour les communes ?

#### **Le SDT : Enjeux, principes et mesures**

L'intégration du volet commercial dans les SDC et SDP

Les fiches commerces par commune qui seront délivrées par la Région wallonne

Le pouvoir donné aux conseils communaux de **soumettre à permis des commerces de plus de 200 m<sup>2</sup>**.



## SDT : Structure : Comprendre les enjeux, principes et mesures

**SA3com : Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol**

### Enjeux

#### SA3com.E1

L'implantation des commerces de détail de plus de 400 m<sup>2</sup> doit être encadrée et optimisée afin de limiter l'artificialisation des terres, réduire l'étalement urbain et éviter l'apparition de friches commerciales.

#### SA3com.E2

L'implantation des commerces de détail, en particulier ceux de plus de 400 m<sup>2</sup>, doit convenir aux besoins de la population résidente et de passage. La croissance démographique et le vieillissement de la population doivent également être pris en considération.

#### SA3com.E3

L'attractivité des centralités urbaines et villageoises doit être renforcée en y soutenant le développement du commerce, y compris celui de plus de 400 m<sup>2</sup>.

#### SA3com.E4

L'implantation des commerces de détail, en particulier ceux de plus de 400 m<sup>2</sup>, doit répondre aux exigences d'implantation liées aux types d'achats considérés (alimentaires/légers/lourds) et à l'e-commerce.

### Principes de mise en œuvre

#### SA3com.P1

Les ensembles commerciaux de plus de 400 m<sup>2</sup> s'implantent dans les centralités et préférentiellement dans les centralités urbaines et urbaines de pôles. Les localisations de premier choix sont les espaces où l'activité commerciale est déjà concentrée, situés près des nœuds de transports en commun, aisément accessibles en modes actifs ou partagés.

#### SA3com.P2

La localisation de commerces de plus de 400 m<sup>2</sup> est adaptée pour répondre aux besoins actuels et projetés de la population résidente et de passage. Elle ne perturbe pas les rapports entre les différents types de centralités et tient compte de la nature des achats que le commerce propose (alimentaires/légers/lourds).

#### SA3com.P3

Les disponibilités foncières commerciales, bien situées dans les centralités, sont préservées, voire mises en œuvre, pour permettre, entre autres, l'implantation de surfaces commerciales ou ensembles commerciaux de plus de 400 m<sup>2</sup>.

#### SA3com.P4

Lorsque cela est possible, l'implantation de surfaces commerciales ou ensembles commerciaux de plus de 400 m<sup>2</sup> favorise les 4 principes suivants :

- favoriser la réaffectation de cellules commerciales vides, tout particulièrement en centralité, pour de nouvelles activités commerciales, en fusionnant les cellules mitoyennes pour en former de plus grandes ou encore en reconvertissant les cellules isolées ou inadaptées à d'autres fonctions ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en complétant les activités commerciales par d'autres fonctions urbaines (services, bureaux, loisirs, etc.) et, de ce fait, permettre aux clients d'accéder à une diversité d'équipements et de services. L'accueil de commerces « hybrides » ou encore la mise en place de « colocations commerciales » contribuent également à la mixité fonctionnelle ;
- permettre l'utilisation temporaire des cellules commerciales ;
- renforcer la compacité des bâtiments et limiter l'imperméabilisation notamment des espaces de stationnement.

# Mesures de gestion et de programmation

## Au niveau régional (et communal)

### SA3com.M1

Dans les espaces excentrés, favoriser le maintien, ou le cas échéant la réduction, des sites commerciaux existants et, à défaut, permettre leur extension.

Dans ce cadre, en cas de restructuration des surfaces et ensembles commerciaux dont la superficie commerciale nette totale projetée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> :

- permettre l'augmentation de la superficie commerciale nette en achats alimentaires ;
- éviter l'augmentation de la superficie commerciale nette en achats légers ;
- permettre l'augmentation de la superficie commerciale nette en achats lourds à condition que le projet présente une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.

En cas d'extension, privilégier le comblement du tissu bâti existant.

### SA3com.M2

Dans les espaces excentrés, éviter la création de nouveaux sites commerciaux dont la superficie commerciale nette dépasse 400 m<sup>2</sup>.

### SA3com.M3

Dans les centralités, favoriser la restructuration des surfaces ou ensembles commerciaux existants, en particulier ceux de plus de 400 m<sup>2</sup>.

### SA3com.M4

Dans les centralités, renforcer principalement les quartiers avec une forte concentration commerciale par la restructuration des ensembles commerciaux existants, et par la localisation en leur sein des moyennes surfaces commerciales (comprises entre 400 et 1500 m<sup>2</sup>) et des commerces de proximité (< 400 m<sup>2</sup>).

### SA3com.M5

Favoriser l'implantation de nouvelles surfaces ou ensembles commerciaux, en particulier ceux de plus de 400 m<sup>2</sup>, de toutes catégories d'achats dans les centralités urbaines et urbaines de pôles.

N'admettre l'implantation de nouvelles surfaces ou ensembles commerciaux dans les centralités villageoises, que dans les cas suivants :

- achats légers, uniquement pour les commerces dits "centralisants" de moins de 1500 m<sup>2</sup> ;
- achats alimentaires ;
- achats lourds de moins de 1500 m<sup>2</sup>.

## Au niveau communal

### SA3com.M6

Dans les schémas de développement communaux (SDC) et pluricommunaux (SDP), inclure un volet commercial comprenant :

- l'évaluation de l'équipement en achats alimentaires/légers/lourds, des commerces selon leur taille, de la vacance, etc ;
- l'évaluation du développement commercial attendu en vue de :
  - répondre aux besoins de la population résidente et de la clientèle de passage ;
  - renforcer la mixité fonctionnelle ;
  - concentrer le commerce dans les centralités.
- l'identification des périmètres de densification commerciale et des sites commerciaux stratégiques à réhabiliter.

### SA3com.M7

Dans les schémas de développement communaux et pluricommunaux, traiter des implantations commerciales de moyennes (400 à 1.500 m<sup>2</sup>) et grandes (> 1.500 m<sup>2</sup>) surfaces dans le volet relatif aux commerces conformément à la mesure M6 de l'objectif SA3com.

## SDT : Structure : Comprendre les enjeux, principes et mesures

### CC3 : Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente

## Enjeux

#### CC3.E1

Le développement des commerces, services, équipements et espaces publics ou communautaires doit rencontrer les besoins des habitants en tenant compte des dynamiques et des spécificités territoriales.

#### CC3.E2

L'offre en services et équipements publics doit être répartie sur le territoire en s'appuyant sur la structure territoriale et, le cas échéant, sur les centralités.

#### CC3.E3

L'attractivité des centralités doit être renforcée. Les commerces de proximité et de moyenne surface doivent y être localisés préférentiellement notamment pour réduire la vacance commerciale.

#### CC3.E4

L'usage du numérique doit faciliter l'accès aux services, surtout pour les personnes les plus éloignées de ceux-ci.

#### CC3.E5

En ce qui concerne les équipements techniques, la mise en conformité des réseaux d'épuration telle qu'exigée par l'Union européenne est un enjeu majeur au niveau environnemental.

## Principes de mise en œuvre

### Recentrer le développement de services, d'équipements et de commerces de proximité

#### CC3.P1

La localisation des services et équipements d'échelle supracommunale destinés aux activités scolaires, socio-culturelles, sportives, administratives, hospitalières, etc. est privilégiée dans les centralités urbaines de pôles. Les services de base (gardes d'enfants, enseignement, soins de santé, commerces alimentaires, etc.) sont concentrés dans les centralités urbaines et villageoises afin d'être proches des usagers. La localisation des établissements d'accueil et d'hébergement des aînés tient compte des besoins par arrondissement conformément aux règles en vigueur dans le Code wallon de l'action sociale et de la santé.

#### CC3.P2

Les surfaces commerciales de proximité sont développées de façon à renforcer les centralités urbaines et villageoises ainsi que les cœurs excentrés, et non de manière isolée ou linéaire, le long des voiries régionales. Par ailleurs, les comptoirs de vente directe entre le producteur (lié aux ressources primaires) et le consommateur sont admis dans les espaces excentrés, y compris en dehors de leurs cœurs.

#### CC3.P3

Les principes de développement commercial présentés en SA3com.P4 (intensification, mixité fonctionnelle, utilisation temporaire, etc.) sont également d'application pour les surfaces commerciales de moins de 400 m<sup>2</sup> (traités dans le présent objectif CC3).

#### CC3.P4

Afin de renforcer la cohésion sociale et territoriale, un réseau d'équipements collectifs « de proximité » est, d'une part, mis en place dans les centralités (notamment autour des plateformes d'échange modal et des commerces de proximité) et, d'autre part, pérennisé dans les cœurs excentrés. Ces équipements collectifs sont partagés, multifonctionnels et flexibles (maisons multi-services, maisons rurales, maisons de villages, équipements récréatifs, etc.).

#### CC3.P5

Les services, commerces et équipements d'échelle locale sont concentrés dans les cœurs de centralité pour favoriser la mixité fonctionnelle et faciliter l'accessibilité à pied, à vélo ou en transports en commun.

#### CC3.P6

Les commerces « centralisants » sont implantés principalement dans les centralités.

#### CC3.P7

Les commerces « polarisants » sont implantés principalement dans les centralités urbaines (et idéalement la catégorie léger dans leurs cœurs de centralité).

# Mesures de gestion et de programmation

## Au niveau régional :

### CC3.M1

Prendre les mesures nécessaires pour disposer d'un réseau de transport routier efficace et sûr :

- Renforcer l'offre de transports en commun dans et vers les centralités urbaines de pôles, en ce compris en soirée ;
- Adapter et promouvoir l'offre de transport à la demande ;
- Encourager le commerce dans les cœurs de centralité en utilisant des technologies d'information en temps réel des usagers quant à la disponibilité des parkings, notamment dans le cadre d'une approche multimodale (gare, parking de dissuasion, etc.).

### CC3.M2

Soutenir le développement des commerces de proximité et encadrer celui du secteur HoReCa dans les centralités, et les cœurs excentrés notamment à travers :

- Les plans spécifiques à destination des commerces de proximité et du secteur HoReCa (Ex : Plan Horizon Proximité), permettant de cerner les problèmes rencontrés, d'y apporter des aides financières et de l'accompagnement, et intégrant la digitalisation de ces secteurs d'activité ;
- Une harmonisation des règles en vigueur pour ces secteurs ;
- Le développement de dispositifs permettant de garantir la qualité tels le développement de labels « artisans », des formations sectorielles spécifiques et des certifications obligatoires au niveau sécurité et hygiène.

### CC3.M3

Doter les villes et communes d'instruments en matière de revitalisation commerciale afin de leur permettre d'être davantage actrices du développement commercial de leur territoire et de l'équilibre de celui-ci. Mobiliser pour ce faire les organismes déjà en place : régies communales autonomes, agences de développement local, ou en leur absence, les services de développement économique et d'attractivité.

### CC3.M4

Réaliser les réseaux de transports d'eau tels que prévus dans le Schéma régional d'exploitation des ressources en eau (SREERE) : sécurisation de La Louvière, bouclage de Charleroi, liaison Néblon-Durbuy, valorisation des eaux d'exhaure à Florennes vers Charleroi et Walcourt, liaison Hôllogne-Arbre à la Croix, liaison Arbre à la Croix-Andenne, liaison Andenne-Wellin, liaison Ghlin-Transhennuyère, sécurisation Brabant wallon Est, sécurisation Vielsalm, Arlon-Messancy, Houffalize.

## Au niveau communal :

### CC3.M5

Dans les schémas de développement communaux ou pluricommunaux, traiter des implantations commerciales de petites surfaces (< 400 m<sup>2</sup>), notamment de proximité, dans le volet relatif aux commerces conformément à la mesure M6 de l'objectif SA3com.

## | SDT & Commerce > Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux <sup>1</sup> 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 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 excentrés.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		

➤ **Achats légers** : achats non pondéreux et non volumineux relatifs à l'équipement de la personne, à l'équipement de la maison et aux loisirs

➤ **Achats lourds** : achats pondéreux ou volumineux relatifs à l'équipement de la maison et aux loisirs

**Commerce de proximité** : Commerces de consommation quotidienne ou régulière de type alimentation, livres, journaux et papeterie, petit format de bricolage, pharmacie, etc.

Surfaces ou ensembles commerciaux <sup>1</sup> 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.	

**Commerce centralisant** : Commerce de détail qui s'intègre dans un quartier mixte en complémentarité avec d'autres commerces.

## | SDT & Commerce > Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux <sup>1</sup> 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.

- **Achats légers** : achats non pondéreux et non volumineux relatifs à l'équipement de la personne, à l'équipement de la maison et aux loisirs
  
- **Achats lourds** : achats pondéreux ou volumineux relatifs à l'équipement de la maison et aux loisirs

**Cœur de centralité** : Quartier des centralités concentrant des logements, des commerces d'achats légers (intégrés un mix commercial diversifié), des services et des équipements ou disposant d'un nœud de transports en commun.

Les cœurs de centralité sont par exemple :

- les quartiers de l'hypercentre concentrant les commerces d'achats légers (intégrés à un mix commercial diversifié), les services et équipements ;
- les quartiers péricentraux rassemblant les commerces, services et équipements de proximité ;
- les quartiers de gares ou de nœuds de transports en commun dont l'urbanisation est à renforcer en complémentarité de l'hypercentre.

- **Ces 3 tableaux montrent que la localisation favorisée pour tous les types d'achats sont les centralités urbaines et urbaines de pôle.**

## GUIDE CONCRET D'UTILISATION EN 4 ÉTAPES

1

**Cibler** le type d'implantation commerciale concerné

2

**Identifier la catégorie de surface** commerciale dans laquelle le projet ou l'ensemble commercial se trouve

3

**Déterminer la typologie** commerciale

4

**Suivre les recommandations de localisation** du projet ou de l'ensemble commercial, en lien avec la structure territoriale

## Quels changements dans la dernière version approuvée ?

- ❑ Un rééquilibrage a été opéré afin de prendre davantage en compte les **territoires ruraux** : nouvelle ambition + caractère polycentrique de certaines communes
- ❑ Le concept de **cœurs excentrés** davantage développé afin de permettre une consolidation des activités plus importantes
- ❑ Plus de souplesse pour les communes qui souhaitent **créer des centralités supplémentaires** : les communes pourront donc créer de nouvelles centralités
- ❑ Confirmation que les communes auront bien **6 ans** (et non 5 comme annoncé dans le premier projet) pour établir leurs périmètres de centralité

## Quels changements dans la dernière version approuvée ?

Pour le **commerce** :

### Commerces en bordure de centralité

Une surface ou un ensemble commercial existant qui s'étend à la fois en centralité et en espace excentré est considéré comme entièrement situé dans une centralité pour autant qu'il :

- i. assure une transition urbanistique adaptée entre la centralité et les espaces excentrés ;
- ii. ne déforce pas les centralités ;
- iii. marque les entrées de centralités ;
- iv. dispose d'une offre en transports en commun et d'un accès aisé par les modes actifs.

### Cœurs excentrés et lien avec activités commerciales

### Reformulation de certains principes pour davantage de clarté

Exemple : SA3com.M1

*Dans les espaces excentrés, favoriser le maintien, ou le cas échéant la réduction, des sites commerciaux existants et, à défaut, permettre leur extension.*

## QUE RETENIR ?



### ❑ Importance du **lien entre SDT et CoDT**

Le CoDT va mettre en application les mesures du SDT. Les révisions de plan de secteurs vont s'en inspirer, il va être décliné dans les différents outils (guides d'urbanisme, etc.)

### ❑ La Wallonie avait besoin d'une **ligne de conduite** claire avec des mesures fortes pour atteindre les objectifs fixés (Green Deal, Accord de Paris, Plan de relance, etc.)

### ❑ Le SDT donne également une ligne de conduite pour que les **autorités communales** puissent concevoir une stratégie territoriale à leur niveau.

- Inciter les communes à élaborer un SDC/SDP
- Donner **plus de pouvoirs aux communes** à condition d'avoir une stratégie

→ **PLANIFICATION COMMERCIALE**

## QUE RETENIR ?

- ❑ Tout nouveau développement commercial ne sera pas interdit, il donne un **cadre** pour privilégier certains types de développements et en freiner d'autres.
- ❑ Enjeu de **maintenir une expertise commerciale**
  - Les instances actuelles seront toujours mobilisées et disponibles en fonction des projets (DIC, Pôle Aménagement, etc.)
  - Les bureaux d'études
  - Au niveau local : service de développement économique, urbanisme, ADL, etc.
- ❑ Ne pas oublier que le commerce n'est qu'une des variables pour stimuler la redynamisation des territoires. Il est donc crucial de **promouvoir une approche globale et locale** pour rendre les villes plus désirables et les préparer à répondre aux enjeux de demain.



## L'ENJEU DE LA PLANIFICATION COMMERCIALE

Les essentiels à retenir pour les futures autorisations commerciales

Localisation

Taille

Mix commercial

*Plus vous maîtrisez ces trois variables, plus vous maîtrisez la dynamique commerciale de votre territoire*



**Planification : un niveau suffisant pour donner une ligne de conduite claire sans entrainer un cadre trop contraignant qui limiterait tout développement commercial, même cohérent.**

Merci pour votre attention



# UPcity

Bureau de consultance stratégique  
spécialisé dans l'équilibre, la gestion et le  
développement des territoires

 **Ensemble, libérons pleinement  
le potentiel de votre territoire !**

Parc scientifique Initialis  
Rue René Descartes, 2  
B - 7000 Mons  
T : +32 (0)65 98 04 67

Boulevard de Leeds, 253  
59777 Lille  
+33 (0)3 74.09.55.00

[info@up-city.be](mailto:info@up-city.be)

[www.up-city.be](http://www.up-city.be)