Régulation des implantations commerciales en Wallonie : évolutions et enseignements

Sophie Hanson, Secrétaire de commission

Bruno Bianchet, Président de la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire

20 novembre 2026

CESE Wallonie

Pôle Aménagement du territoire

Régulation des implantations commerciales en Wallonie

I. Les évolutions
   a. Les grandes étapes
   b. Le changement de paradigme
   c. Les avis du Pôle Aménagement du territoire (Pôle AT)
II. Les enseignements

I. Evolutions : les grandes étapes (1/1)

27/10/1936
- Vig. Loi du 13 janvier 1937 « loi cadenas » (fédéral)
- Interdit provisoirement l'ouverture ou l'agrandissement de certains commerces
- Prolongée à plusieurs reprises (jusqu'en 1961)

1er/07/1975
- Vig. Loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales (fédéral)

1er/03/2005
- Vig. Loi du 13/08/2004 relative à l'autorisation d'implantation commerciale (« Loi Ikea ») qui abroge la loi de 1975
- **Modifiée** par une loi du 22/11/2009 **pour assurer la compatibilité avec la directive « Services »** du 12/12/2006.

1er/06/2015
- 6ème réforme de l'Etat en 2014 → **Régionalisation** : instauration d'une police des implantations commerciales en Wallonie
- Vig. Décret du 5/02/2015 relatif aux implantations commerciales
- Planification (régionale, communale), autorisation, administration et autorité régionales, organe d'avis, … spécifique commerce

1er/08/2024
- Vig. Décret du 13/12/2023 modifiant le Code du Développement territorial (CoDT) intégrant le volet commerce
- Abrogation du décret du 5/02/2015 relatif aux implantations commerciales
- Création d'une section Développement commercial au sein du Pôle AT en remplacement de l'Observatoire du commerce

I. Evolutions : le changement de paradigme (1/1)

- Conséquences :
  - Changement « institutionnel / administratif »

	Décret du 5/02/2015	CoDT
Outils	Planification régionale et communale spécifique commerce	Intégration dans la planification régionale et communale territoriale
	Permis d'implantation commercial (ou permis intégré si volet urba et/ou environnement)	Permis d'urbanisme (ou unique si volet environnement)
Administration / Autorité régionale	SPW Economie, Emploi, Recherche : Direction des Implantations commerciale – Fonctionnaire des implantations commerciales	SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie : Fonctionnaires délégués
Organe d'avis	Observatoire du commerce	Pôle AT (et Direction des implantations commerciales)

  - Changement **de paradigme sur approche des projets** d'implantation de commerce de détail : 4 critères → examen sous le prisme de l'aménagement du territoire

III. Evolutions : les avis du Pôle AT(1/8)

Pôle Aménagement du territoire = 73 membres

Mandats de 5 ans → jusqu'au 27/11/2027

L'Assemblée générale (73 membres) :

- 1 Président
- 36 membres effectifs
- 36 membres suppléants

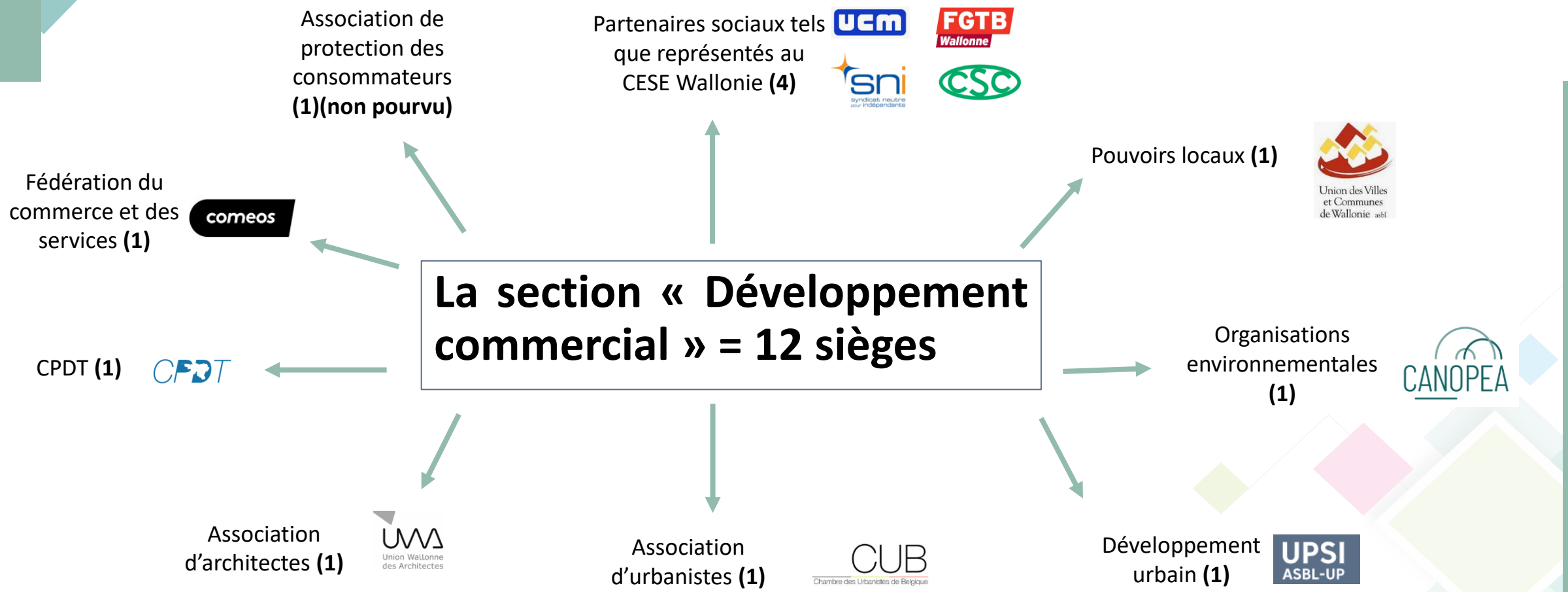
Le Bureau (10 membres):

- Président
- 3 Vice-Présidents (1 par section)
- 2 membres par section

Trois sections :

- Aménagement régional (12 effectifs + 12 suppléants dont 1 vice-président)
- Aménagement opérationnel (12 effectifs + 12 suppléants dont 1 vice-président)
- **Développement commercial** (12 effectifs + 12 suppléants dont 1 vice-président)

III. Evolutions : les avis du Pôle AT (2/8)



III. Evolutions : les avis du Pôle AT (3/8)

La section Développement commercial prépare les avis du Pôle

relatifs aux **demandes de permis d'urbanisme « commerciaux »** (création, extension, modification importante de nature, … cf. **D.IV.4, al.1er, 8° CoDT**)

La section Développement commercial prépare, avec la section Aménagement régional, les avis du Pôle relatifs aux :

- **demandes de permis soumises** à étude d'incidences relatives à des commerces au sens de **l'art. D.IV.4. al. 1er, 8° du CoDT**
- projets de schéma de développement (pluri)communaux globaux ou thématiques (voire schéma d'orientation local)

III. Evolutions : les avis du Pôle AT (4/8)

Processus et instruction des demandes d'avis (projets sans étude d'incidences)



- Audition

Commune + demandeur

- Echanges
- Délibération

Processus et instruction des demandes d'avis (projets avec étude d'incidence ou SDC)

(rq.: pour les schémas, le Pôle est consulté à plusieurs stades)



- *Audition*

Permis : Commune + demandeur + auteur EIE

Schéma: Commune (= demandeur) voire auteur RIE

- *Echanges*
- *Délibération*

CESE Wallonie
Pôle Aménagement du territoire

III. Evolutions : les avis du Pôle AT (5/8)

- Objectif = aide à la décision
- Avis du Pôle → Tend vers consensus sauf exception

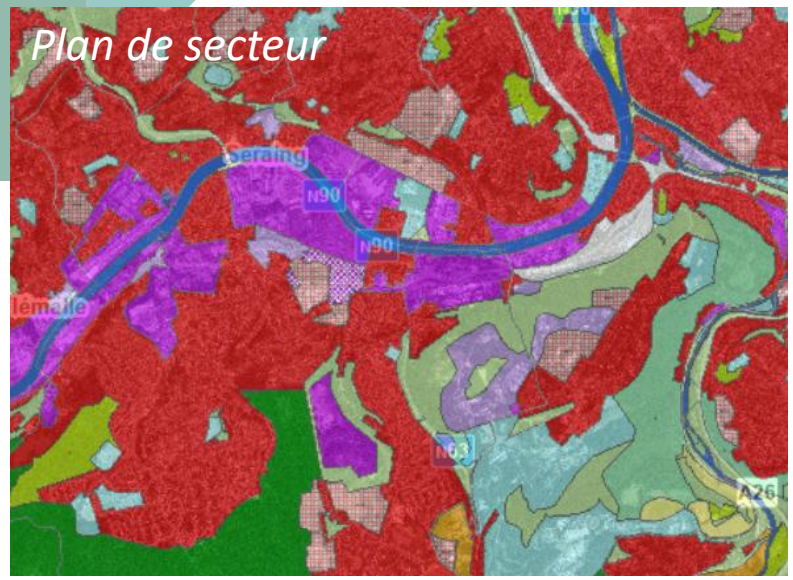
Avis sur un projet d'implantation commerciale	
Approche par critères jusqu'au 31/07/2024	Approche territoriale depuis le 1er/08/2024

Portée précisée dans la législation
 	
• Opportunité générale du projet
• 4 critères (déclinés en 2 sous critères)
  ○ Critère de protection du consommateur
  ○ Critère de protection de l'environnement urbain
  ○ Critère de politique sociale
  ○ Critère de mobilité durable
• Evaluation globale → un critère peu satisfaisant peu compenser un critère moins satisfaisant
	Portée non explicitée dans la législation
	
	• // demandes de permis d'urbanisme « classiques »
	• Réflexion du Pôle sur l'approche à avoir : auditions d'experts, avis d'initiative, notes, etc.
	• Piste de réflexions

⚠ Directive Services	

III. Evolution les avis du Pôle AT (6/8)

Plan de secteur



Article D.I.1. § 1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire (dans le respect de l'optimisation spatiale – décret du 13 décembre 2023, art. 2).

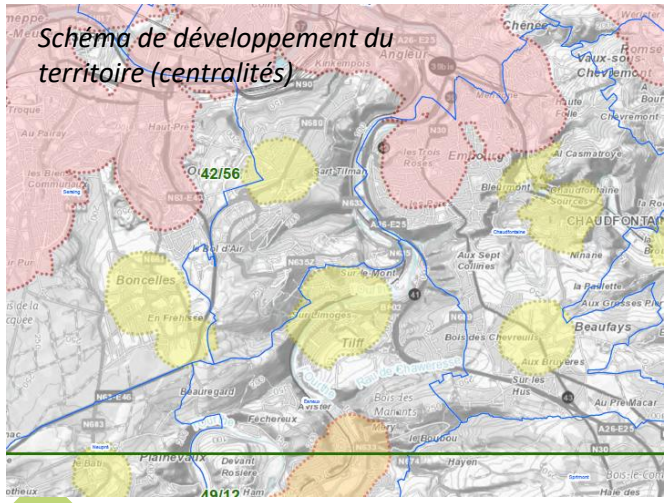
(L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain – décret du 13 décembre 2023, art. 2).

(Le développement durable et attractif du territoire – décret du 13 décembre 2023, art. 2) rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

Schéma d'orientation local



Schéma de développement du territoire (centralités)

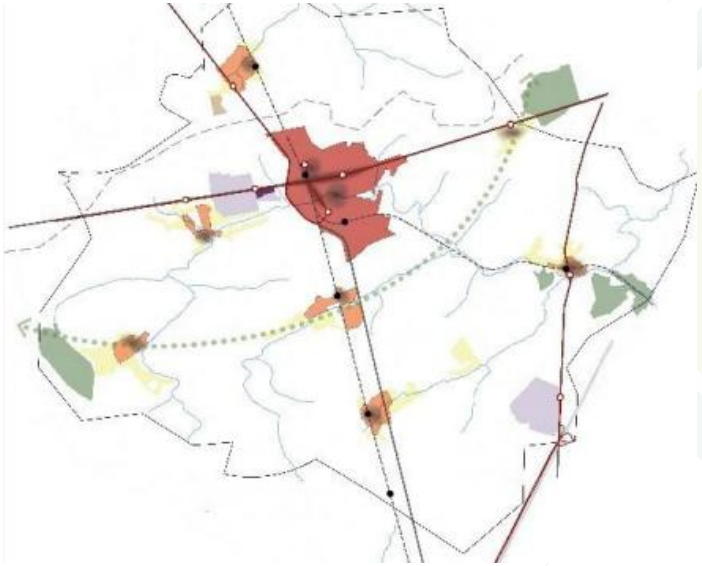


Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux[1] 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 à 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 à 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.	

Surfaces ou ensembles commerciaux[1] 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 à 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 à 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.

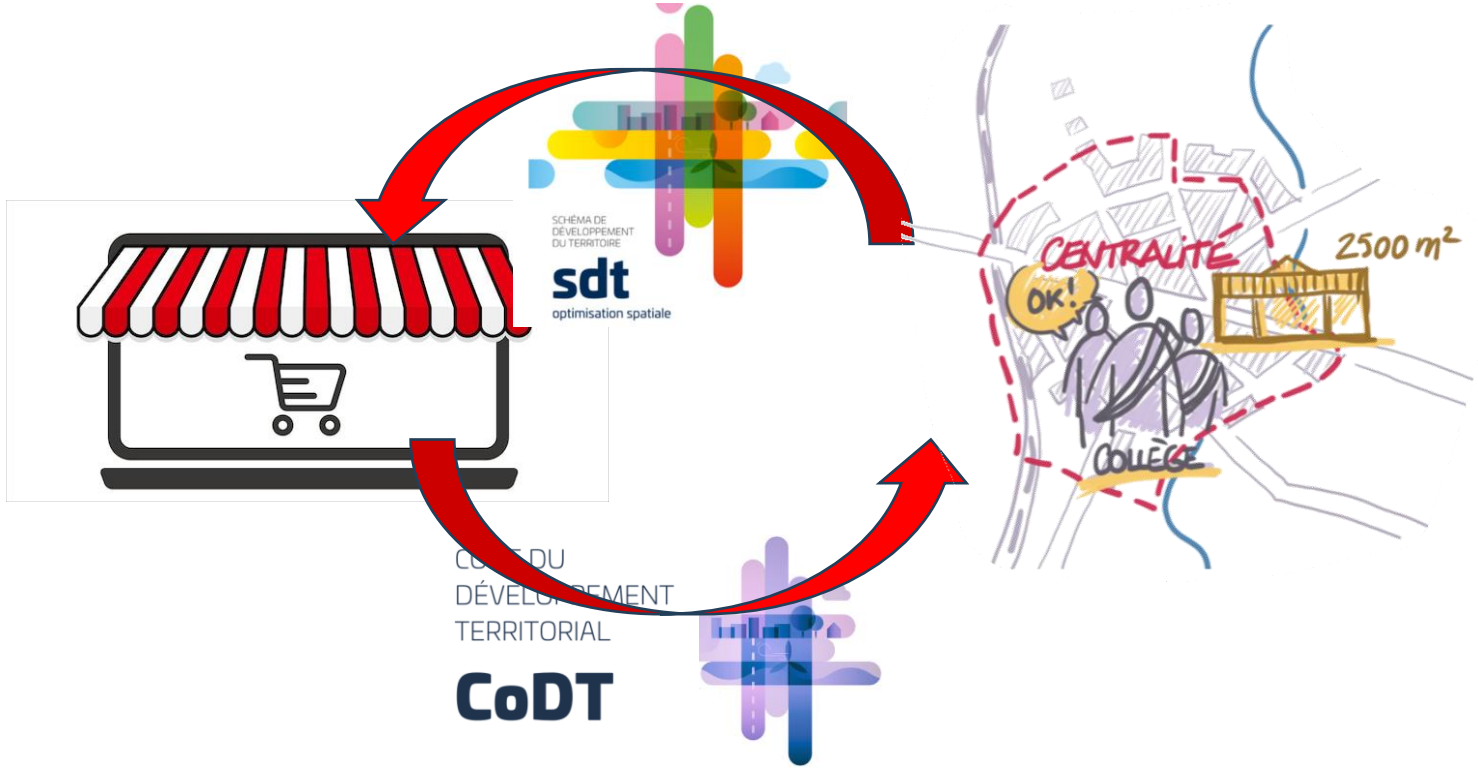
Schéma de développement communal



***ETC.** (Non exhaustif)*

IV. Les enseignements (1/4)

Une évolution à priori cohérente …



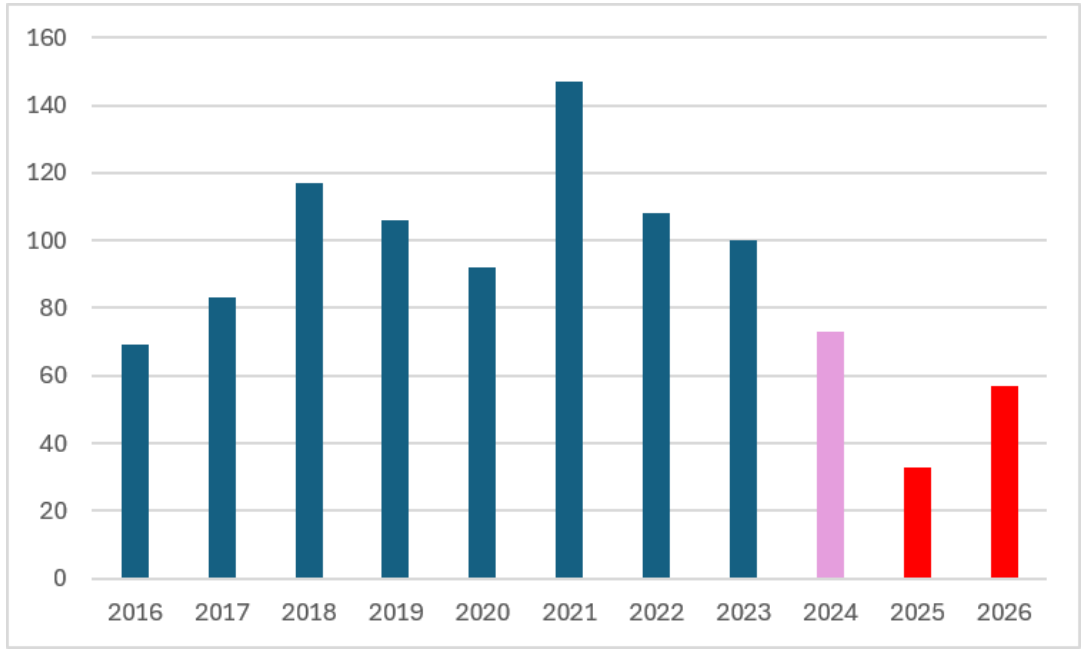
Application possible de tous les critères ordinaires du CoDT …

Article D.I.1, alinéa 3

« Le développement durable et attractif du territoire rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale »

IV. Les enseignements (2/4)

Mais ... une diminution importante du nombre de dossiers



Evolution du nombre d'avis émis par l'Observatoire du commerce et par le pôle AT

Le secteur de la distribution ?



L'application de la nouvelle législation ...

IV. Les enseignements (3/4)

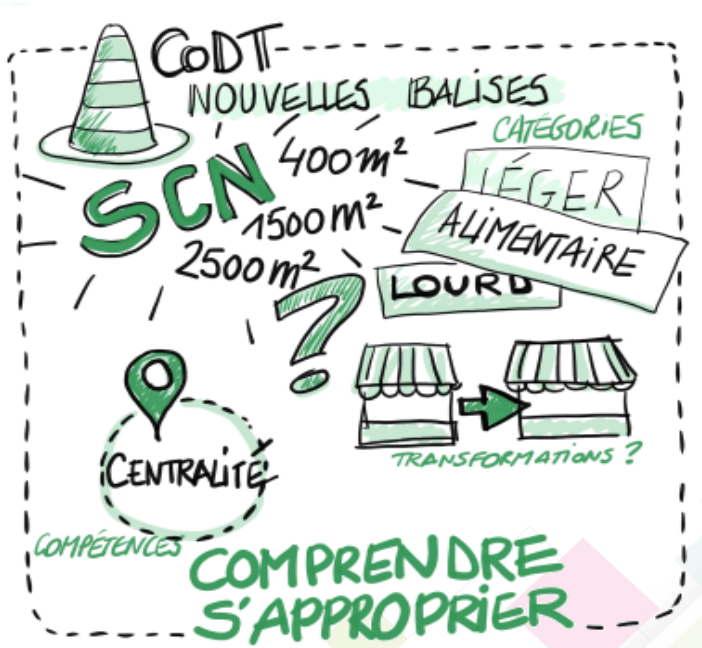
La mise en œuvre de la nouvelle législation

→Une législation encore mal maîtrisée
(les notions de base, le champ d'application, la planification, les faits générateurs de permis…)

→La question de la complétude des dossiers
(parfois limités à l'annexe 5 du CoDT) sauf si accompagnement…

Or examen **holistique**

→Les ressources nécessaires à analyser les demandes (base de données, monitoring…)



IV. Les enseignements (4/4)

La législation

→Le fait générateur (la centralité , un territoire « homogène »…)

→La définition des catégories des produits (D.IV.4/1, §3)

→La hiérarchisation en fonction de la « sensibilité »

Le MediaMarkt du centre-ville de Liège a fermé ses portes ce mercredi: une lourde perte pour les Galeries Saint-Lambert après 22 ans de présence

L'Avenir25-06-2026

Liège – MediaMarkt s'installera dans l'ancien Cora de Rocourt : 35 emplois sont sauvés !

Dernière Heure 16-04-2026



… au plus sensible

léger

alimentaire

lourd

Du moins sensible…

Un commerce appartient à la catégorie la plus sensible dont relève au minimum 15% des articles commercialisés ou plus de 200 mètres carrés de surface commerciale nette (D.IV.4, alinéa 1er, 8°)

Des questions, des commentaires ? Nous sommes à votre disposition !

Tous les avis du Pôle Aménagement du territoire sont disponibles sur

https://www.cesewallonie.be/avis

CESE Wallonie

Pôle Aménagement du territoire