

Réglementation des implantations commerciales en Belgique

La réglementation des implantations commerciales, jusqu'ici encadrée par la loi « Cadenas » du 29 juin 1975, est désormais soumise à la loi baptisée « loi Ikea », du 13 août 2004, entrée en vigueur le 1^{er} mars 2005.

Cette nouvelle loi ne s'écarte pas des principes de base de la loi de 1975 mais opère une réforme du système de régulation en simplifiant la procédure d'autorisation pour les implantations commerciales et en écourtant les délais de décision. L'objectif général du projet de loi est d'apporter une amélioration importante par une procédure plus simple, plus transparente et par l'instauration de délais de rigueur favorables au demandeur. Il est également prévu une procédure unique de recours.

La nouvelle loi s'applique aux établissements de commerce de détail et aux ensembles d'établissements de commerce de détail (ensembles commerciaux). Sont concernés les projets de construction nouvelle, les projets d'extension, les projets d'affectation initiale d'un immeuble à l'usage de commerce de détail alors que telle n'était pas son affectation et enfin les projets de modification importante de la nature de l'activité commerciale exercée.

1. Principe de l'autorisation préalable
2. Procédures selon la surface.
3. Le questionnaire « socio-économique »
4. La procédure simplifiée
5. Adresses utiles

I. Principe de l'autorisation préalable

Une autorisation préalable s'impose pour tout projet d'une surface commerciale nette supérieure à 400m². Ladite autorisation s'impose avant tout acte de construction, de changement d'affectation ou encore de changement de la nature de l'activité commerciale exercée.

La surface commerciale nette est la seule quantification valable. Cette surface commerciale nette inclue la zone de caisse, l'arrière caisse et l'entrée du magasin.

Tous les projets de commerces de détail d'une surface de 400m² doivent obtenir une autorisation socio-économique.

II. Procédures selon la surface

1. Pour les projets de 400 m² à 1000 m²

Pour les projets de 400 m² à 1000 m², il faut introduire une demande auprès de la commune qui prend une décision sans consulter le Comité Socio-Economique National pour la Distribution (CSEND). Le collège des bourgmestres et échevins notifie sa décision au demandeur et au CSEND dans les 50 jours suivant la délivrance de l'attestation de dépôt.

2. Pour les implantations de plus de 1000 m²

Le collège des Bourgmestres et Echevins statue sur avis consultatif du Comité Socio-Economique National pour la Distribution (CSEND), dans un délai de 70 jours.

3. Lorsque la surface dépasse 2000 m²

Les communes avoisinantes peuvent communiquer leurs observations aux CSEND.

4. Composition du Comité Socio-Economique Nationale pour la Distribution (CSEND)

D'un total de 18 membres, il est composé de fonctionnaires des autorités fédérales (4) et régionales (2 par région), de représentants des groupements socio-économiques associations de consommateurs (2), représentants de travailleurs (3), représentant de grandes entreprises de distribution(2) et représentants des PME et indépendants (3) et de représentants des PME dans les conseils économiques provinciaux (2 par province).

5. Possibilités de recours

Un recours contre la décision du collège des bourgmestres et échevins peut être introduit, comme auparavant, auprès du Comité Interministériel pour la Distribution (CID). Ce recours est maintenant possible dans tous les cas, même lorsque le CSEND a rendu un avis négatif. Le recours peut être introduit par le demandeur, par le CSEND ou par au moins 7 de ses membres.

Le comité interministériel pour la distribution est composé des ministres de l'Economie, des Classes moyennes, de l'Emploi, de la Mobilité et des Transports et du ministre de l'Economie de la région où l'implantation commerciale est projetée, ou de leurs délégués.

Le comité interministériel pour la distribution doit notifier sa décision dans les 40 jours suivant la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours.

6. Critères d'évaluation pour l'avis

Le CSEND, le collège des bourgmestres et échevins et le CID doivent prendre leur avis ou leur décision compte tenu de plusieurs critères.

L'arrêté royal du 22 février 2005 précise les quatre critères à prendre en considération :

- **Localisation spatiale de l'implantation commerciale** : l'insertion de l'implantation dans les projets locaux de développement ou dans le cadre du modèle urbain, l'incidence de l'implantation en matière de mobilité durable, notamment l'utilisation de l'espace et la sécurité routière ;
- **Les intérêts des consommateurs** : la dynamique démographique, la description de l'apport de la nouvelle implantation en terme d'assortiment et de niveau de prix, la zone de chalandise ciblée par l'implantation commerciale par rapport aux zones de chalandise des noyaux commerciaux existant à proximité, l'accessibilité par les transports en commun existants et par les moyens de transports individuels, l'influence durable sur les prix, l'élargissement du choix du consommateur.
- **L'influence du projet sur l'emploi** : les prévisions de création brute d'emploi, par catégorie, à court, moyen et long terme, le rapport entre la création d'emploi brute et le solde net de l'emploi à court terme, la présentation des politiques de la nouvelle implantation en terme de qualité d'emploi ; le ou les comités paritaires concernés ;
- **Les répercussions du projet sur le commerce existant** : la position sur le marché en terme de zones de chalandise, la perte ou le renforcement de l'attractivité du noyau urbain, l'effet éventuellement structurant pour les noyaux commerciaux existants à proximité, l'équilibre et la complémentarité entre la petite et la grande distribution.

7. Validité de l'autorisation et mécanisme de contrôle

A défaut de décision dans les délais impartis, la décision est réputée favorable.

L'autorisation est périmée si, dans les 4 années de sa délivrance, le projet n'a pas été mis en œuvre. La péremption de l'autorisation s'opère de plein droit ; Toutefois, à la demande du demandeur, l'autorisation peut être prorogée pour une période d'un an. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestres et échevins.

Les fonctionnaires de la Direction Contrôle et Médiatisation du SPF économie, peuvent ordonner des sanctions administratives telles que l'interruption de travaux réalisés sans autorisation ou en contravention avec l'autorisation d'implantation commerciale et mettre l'immeuble sous scellés.

L'exploitation d'un commerce de détail sans autorisation ou déclaration préalable ou sans respecter les conditions de l'autorisation préalable est punie de peines de prison et d'amendes pénales. Il en va de même si l'autorisation a été délivrée sur la base de renseignements inexacts ou incomplets.

III. Le questionnaire « socio-économique »

La demande d'autorisation est adressée au collège des bourgmestres et échevins du lieu où l'implantation est projetée par lettre recommandée. Elle peut aussi être déposée à la maison communale.

Cette demande doit être accompagnée d'un dossier socio-économique.

Parmi les informations à fournir sur le projet lors de la constitution du dossier d'autorisation dans le cadre du questionnaire dit « socio-économique » doivent figurer : la désignation du site d'implantation, les caractéristiques de l'implantation, l'identité et autres renseignements relatifs au demandeur et aux exploitants, la description des activités commerciales envisagées, le mode de vente, la politique des prix, les prévisions d'emploi et de chiffre d'affaires, etc...

Quant à l'étude de marché, elle doit comporter :

- un historique de l'entreprise,
- une description de l'animation commerciale, de la concurrence et de la part de marché,
- la méthode utilisée pour l'estimation de la zone chalandise directe et indirecte, les plans et cartes avec indication du lieu d'implantation et des zones d'attraction intense (zone primaire), moyenne (zone secondaire) et de faible attraction (zone tertiaire) avec indication des communes ou parties de communes concernées pour chacune des zones,
- les caractéristiques démographiques de la zone (population, densité, évolution),
- les caractéristiques sociales (catégories socio-économiques, revenus, habitudes d'achat),
- les caractéristiques commerciales (description des équipements commerciaux existants).

Le dossier, **établi en dix exemplaires**, est déposé à l'administration communale du lieu où l'implantation est projetée ou envoyé par pli recommandé à l'adresse du collège des bourgmestres et échevins de cette commune.

IV. La procédure simplifiée

Ce n'est plus le principe de l'autorisation préalable mais celui de la déclaration préalable qui s'applique aux projets d'extension (pour les implantations ayant préalablement fait l'objet d'une autorisation socio-économique) qui ne dépassent pas 20% de la surface commerciale nette avec un plafond maximum de 300m² de surface commerciale nette, ainsi qu'aux projets de déménagements (pour toutes les implantations commerciales), avec ou sans l'extension pré décrite et pour autant qu'ils se réalisent dans la même commune et dans un rayon maximum de 1000 mètres. Ils sont alors soumis à simple déclaration, sur base d'un formulaire à notifier au collège des bourgmestres et échevins territorialement compétent.

V. Adresses utiles

Pour plus d'informations contactez URBICOM Conseil

N° International : 00 33 (0)2 43 53 60 51

N° Indigo : 0820 88 20 20

contact@urbicom.fr

autres adresses :

Secrétaire du comité socio-économique national pour la distribution

SPF Economie, PME, Classes Moyennes et Energie

Monsieur Romain Timmermans

WTC III, Boulevard Simon Bolivar, 30

1000 Bruxelles

http://mineco.fgov.be//organization_market:stores:home_fr.htm

Comité interministériel pour la distribution

Service Public Fédéral Economie, P.M.E, Classes moyennes et Energie

North Gate III

Boulevard du Roi Albert II, 16

1000 Bruxelles

Contact: Mr Marc Van Biesbroeck

Tel.: 02/206.50.01

Fax: 02/206.57.61

E-mail: Marc.vanbiesbroeck@mineco.fgov.be