

SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie  
Secrétariat CSEND  
WTC III - 13° étage  
Boulevard Simon Bolivar 30  
B 1000 Bruxelles  
Tél.: (02) 277 89 63 - 277 74 42  
Fax: (02) 277 53 63  
Email: CSEND.NSECD@economie.fgov.be  
<http://economie.fgov.be>

## LOI DU 13 AOUT 2004 RELATIVE AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### DEMANDE D'AUTORISATION DOSSIER SOCIO-ÉCONOMIQUE

#### SE.2<sup>1</sup> (1)

nom du demandeur:

Le demandeur souhaite être entendu par le Comité socio-économique  
pour la distribution lors du traitement de son dossier: oui  non

Date:

Signature:

site d'implantation (commune):

<sup>1</sup> Formulaire pour les ENSEMBLES COMMERCIALS, c-à-d pour les projets comportant plusieurs points de vente ayant ou non plusieurs exploitants.  
Pour les projets ne comportant qu'un seul point de vente, un dossier S.E.1. doit être introduit.

## I. Données générales

Le demandeur est tenu de joindre au présent formulaire une étude de marché consacrée à la justification socio-économique de l'ensemble commercial, sur base du schéma figurant à la page 12 de ce questionnaire.

### A. LE DEMANDEUR

1	Nom, dénomination sociale et adresse	
2	Profession ou objet social	
3	Numéro d'entreprise	
4	Statut juridique et date de constitution de la société	
5	A quel titre le demandeur intervient-il (promoteur - exploitant - mandataire –autre à spécifier) ? <sup>2</sup>	
6	Personne responsable à contacter pour ce dossier nom : adresse : téléphone : fax : e-mail :	

### B. L'EXPLOITANT

1	L'exploitant est-il distinct du demandeur ? Si oui, indiquer: <ul style="list-style-type: none"><li>• le nom ou la dénomination sociale :</li><li>• l'adresse :</li><li>• le statut juridique :</li><li>• la date de constitution :</li><li>• le numéro d'entreprise :</li></ul>	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
2	Qualité de l'exploitant <sup>3</sup>	

<sup>2</sup> Indiquer s'il s'agit d'un grossiste-détaillant, d'un détaillant indépendant, d'un indépendant associé ou franchisé, d'une coopérative de consommation, d'un grand magasin, d'une maison à succursales, etc. Dans l'hypothèse d'un mandat, prière d'en joindre une copie.

<sup>3</sup> Indiquer s'il s'agit d'un grossiste-détaillant, d'un détaillant indépendant, d'un indépendant associé ou franchisé, d'une coopérative de consommation, d'un grand magasin, d'une maison à succursales, etc. Dans l'hypothèse d'un mandat, prière d'en joindre une copie.

<b>C. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE PROJET</b>			
Concernant			
<p>1. L'entreprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un bref historique de l'entreprise et une description de son activité,</li> <li>- Le cas échéant, autorisations socio-économiques précédentes (loi du 29 juin 1975, loi du 13 août 2004) (joindre une copie).</li> </ul> <p>2. Le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de l'ouverture d'un nouveau point de vente : décrire le contexte global de l'entreprise dans laquelle cadre le projet,</li> <li>- Dans le cas d'une extension : Les raisons de la modification (changement de l'assortiment actuel, modification de la position du point de vente au sein de l'entreprise),</li> <li>- Dans le cas d'une relocalisation : la valeur ajoutée pour le magasin, son attractivité et son environnement, la fermeture du point de vente existant et la nouvelle destination du bâtiment.</li> </ul>			
3	Quel est le montant (éventuellement actualisé) des investissements prévus ou déjà engagés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour l'achat du terrain ou du bâtiment (date de l'achat) ?</li> <li>• pour la construction du bâtiment ?</li> <li>• pour l'aménagement du bâtiment ?</li> </ul>	existants	futurs
4	S'il s'agit de la reprise d'un bâtiment existant, donner une brève description des transformations et aménagements prévus.		
5	S'il s'agit d'une relocalisation, préciser la destination du bâtiment actuellement occupé		

<b>D. Localisation spatiale et protection de l'environnement urbain LE SITE D'IMPLANTATION</b>		
1	Région : Province : Commune (+ section de commune): Code postal : Rue, numéro, boîte :	
2	Pour une surface supérieure à 2000 m <sup>2</sup> veuillez mentionner les communes limitrophes.	
3	Affectation de la zone d'après le plan régional d'affectation des sols ou le plan de secteur. Les terrains concernés par l'implantation sont-ils couverts par un plan communal d'aménagement? Si oui, joindre une copie du plan communal d'aménagement.	

	<p>Les prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement permettent-elles la réalisation du projet ?</p> <p>Le terrain concerné par l'implantation est-il couvert par un schéma de structure communal ?</p> <p>Si oui, joindre l'extrait du schéma de structure communal.</p> <p>Les options du schéma de structure communal permettent-elles la réalisation du projet ?</p> <p>Le terrain concerné par l'implantation est-il couvert par un rapport urbanistique et environnemental ?</p> <p>Si oui, joindre une copie du rapport urbanistique et environnemental.</p> <p>Les options du rapport urbanistique et environnemental permettent-elles la réalisation du projet ?</p>	
4	N° des parcelles cadastrales	
5	Cette implantation s'insère-t-elle dans des projets de développement locaux ou dans le cadre du modèle urbain?	
6	<p>Quelle est l'affectation actuelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• du ou des terrains ?</li> <li>• du ou des bâtiments ?</li> </ul>	
7	<p>Quel est le propriétaire actuel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• du ou des terrains ?</li> <li>• du ou des bâtiments ?</li> </ul>	
8	<p>Le(s) terrain(s) est(sont)-il(s) situé(s) dans un noyau commercial de la commune ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si oui, lequel ?</li> <li>• Si non, quel est le noyau le plus proche et à quelle distance se trouve-t-il ?</li> </ul> <p>Est-il intégré dans le tissu d'habitat de la commune, en périphérie de celle-ci ou en dehors de tout habitat ?</p> <p>Le site est-il situé à la sortie d'une autoroute, le long d'une route à grande circulation, d'une rue commerçante ou au bord d'une place publique ?</p>	<p>oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
9	<p>Par quels moyens de locomotion le site est-il accessible ?</p> <p>S'il s'agit de transport public, préciser les lignes qui le desservent, la fréquence et la distance entre le site et l'arrêt du dit transport.</p>	

10	<p>Joindre les plans du projet (éventuellement des photos) concernant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la localisation précise de l'implantation sur une carte couvrant l'ensemble de la commune, avec le nom des rues et l'échelle utilisée;</li> <li>• la microlocalisation de l'implantation, avec description du site et de son environnement immédiat (habitat, commerces, industries, artisanat, bureaux, équipements communautaires et services publics, etc.) ;</li> <li>• l'indication précise des accès directs au site (entrée/sortie, route avec bande de circulation, feux de signalisation, etc.).</li> </ul> <p>Joindre au moins une vue du ciel, à l'échelle communale, avec indication de la localisation du projet.</p>
11	<p>Quels sont les développements démographiques attendus dans la zone d'influence de l'implantation et quelle influence aura l'implantation sur la mobilité.</p>
12	<p>Existe-t-il une étude de mobilité pour la commune ou la région dans laquelle l'implantation se situe ? Si oui, quelles sont les principales conclusions de cette étude ?</p>

## E. LES CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

1	<p>L'ensemble commercial est-il destiné uniquement à l'implantation commerciale objet de la demande ? Si non, indiquer ses autres fonctions non liées à l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bureau</li> <li>• habitat</li> <li>• entrepôt</li> <li>• atelier</li> <li>• autres (à préciser)</li> </ul>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
		oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
		oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
		oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
		oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
2	<p>Préciser s'il s'agit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'une construction nouvelle ?</li> <li>• de l'extension d'un bâtiment existant ?</li> <li>• de la reprise d'un immeuble existant où n'était pas exercée antérieurement une activité de commerce de détail (si oui, préciser l'activité antérieure) ?</li> <li>• de la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales (si oui, préciser les assortiments antérieurs, leur répartition en surface et en chiffre d'affaires) ?</li> <li>• du déménagement avec fermeture d'un (ou de plusieurs) point(s) de vente existant(s) ?</li> </ul> <p>Si oui, joindre en annexe les renseignements suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• adresse(s),</li> <li>• date(s) de fermeture,</li> <li>• destination des lieux libérés, surface(s) nette(s) des assortiments,</li> <li>• permis socio-économique éventuel,</li> <li>• date(s) d'ouverture.</li> </ul>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
		oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
		oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
		oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	
3	Combien de modules le complexe commercial compte-t-il ?			
4	<p>Détail des surfaces (en m<sup>2</sup>) <sup>4</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• surface du terrain</li> <li>• surface totale de la construction au sol (surface hors tout)</li> </ul>	(a) existant ou avant déménagement	(b) extension	(c) TOTAL

<sup>4</sup> Pour les nouveaux projets, ne remplir que la colonne (c). Pour les extensions, remplir les colonnes (a) et (b) et totaliser les colonnes antérieures dans la colonne (c). Pour les déménagements, remplir les colonnes (a) et (c).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surface totale brute à usage commercial (surface commerciale nette, réserve, locaux techniques et sociaux, bureaux, sous auvent et toutes autres surfaces à usage de l'entreprise)</li> <li>• Répartition par niveau</li> <li>• surface commerciale nette: soit la surface destinée à la vente, accessible au public, en ce compris les caisses, le dégagement (front-end) et les surfaces non couvertes.</li> <li>• surface de parking propre à l'implantation</li> <li>• nombre de places de parking</li> </ul>				
5	Joindre un plan précis de l'aménagement intérieur du bâtiment (le cas échéant par niveau) avec indication des surfaces nettes indiquées ci-dessus en E.4				
6	Un permis d'urbanisme / permis unique a-t-il déjà été demandé pour ce projet ? date de la demande : Un permis d'urbanisme / permis unique a-t-il déjà été obtenu ? Date de la décision :	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>

<b>F. Protection du consommateur</b>		
<b>LE POINT DE VENTE ET LE CONSOMMATEUR</b>		
1	Dénomination ou enseigne du complexe commercial	
2	Combien d'exploitants, de détaillants va compter le complexe ? Types des points de vente : supermarchés, hypermarché, magasin de bricolage, de textile, de meubles...	
3	Nombre moyen de visiteurs : Nombre et répartition par jour, semaine, mois	
4	L'accessibilité de l'implantation via les transports en commun existants et via les moyens de transport individuels.	

**G. Respect de la législation sociale et du travail  
LE PERSONNEL (lors de la réalisation du projet)**

1	Nombre global d'emplois prévus : <sup>5</sup>	à temps plein			à temps partiel		
		(a) existant ou avant déménagement	(b) extension	(c) TOTAL	(a) existant ou avant déménagement	(b) extension	(c) TOTAL
	<b>a. gestion du complexe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• personnel administratif</li> <li>• personnel de surveillance</li> <li>• personnel d'entretien</li> <li>• autres</li> </ul> TOTAL Dont emploi des jeunes (-25ans)						
	<b>b. exploitation des magasins/boutiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitant proprement dit</li> <li>• personnel de vente</li> <li>• personnel administratif</li> <li>• autres</li> </ul> TOTAL Dont emploi des jeunes (-25ans)						
	Travailleurs à temps partiel	(a) existant ou avant déménagement		(b) extension		(c) TOTAL	
		nombre	heures/sem.	nombre	heures/sem.	nombre	heures/sem.

<sup>5</sup> Pour les nouveaux projets, ne remplir que la colonne (c). Pour les extensions, remplir les colonnes (a) et (b) et totaliser les colonnes antérieures dans la colonne (c). Pour les déménagements, remplir les colonnes (a) et (c).

## II. renseignements particuliers sur les exploitations

RENSEIGNEMENTS SUR LES EXPLOITANTS		
1	Combien d'exploitants sont-ils prévus dans le complexe commercial ?	
2	Ceux-ci exploitent-ils déjà d'autres établissements dans la zone de chalandise ? Si oui, où ?	
3	Quelle sera la proportion d'indépendants par rapport au nombre total de magasins/boutiques ?	
4	Si les exploitants prévus dans le complexe commercial ne sont pas connus : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une priorité sera-t-elle donnée à ceux qui sont déjà implantés à proximité ?</li> <li>• quelles seront les branches d'activité représentées dans l'ensemble commercial ?</li> <li>• à quel moment l'appel aux candidats se fera-t-il ?</li> <li>• quels critères présideront à la sélection ?</li> </ul>	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

Pour chacun des exploitants connus ou escomptés, il y a lieu de reproduire ce questionnaire du point II, et de répondre aux diverses rubriques. Au point 24, il est demandé une justification socio-économique du point de vente. Le demandeur s'inspirera utilement du modèle d'étude de marché figurant en dernière page de ce questionnaire. La réalisation d'une étude de marché pour chaque exploitant connu ou escompté ne dispense pas le demandeur d'un exposé global consacré à la justification socio-économique du complexe commercial même, exposé qui trouvera utilement sa place du dossier aux côtés des plans d'architecte, croquis de situation, bilans et comptes, etc.

exploitation n°		
1	Indiquer le nom ou la dénomination sociale, l'adresse, le statut juridique et la date de constitution ainsi numéro d'entreprise.	
2	Qualité de l'exploitant: indiquer s'il s'agit d'un grossiste-détaillant, d'un détaillant indépendant, d'un indépendant associé ou franchisé, d'une coopérative de consommation, d'un grand magasin, d'une maison à succursales, etc.	
3	Est-ce que l'exploitant dispose d'autres points de ventes en dehors de celui pour lequel la	

	demande est introduite ? Si oui, en préciser les adresses, les surfaces nettes et les dates d'ouvertures.			
4	Enseigne sous laquelle le point de vente sera exploité			
5	Type de magasin (supermarché, hypermarché, magasin d'articles de bricolage, d'articles de décoration, de vêtements, de meubles, ...)			
6	Mode de vente: service traditionnel, libre-service, libre-service assisté, etc.			
7	Décrire la politique de prix pratiquée			
8	Jour de fermeture hebdomadaire			
9	Détail des surfaces (en m <sup>2</sup> ) du ou des modules occupés par l'exploitant <sup>6</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>surface totale brute à usage commercial (surface commerciale nette, réserve, locaux techniques et sociaux, bureaux, sous auvent et autres surfaces à usage de l'entreprise)</li> </ul> Répartition par niveau : <ul style="list-style-type: none"> <li>surface commerciale nette : soit la surface destinée à la vente, accessible au public, en ce compris les caisses, le dégagement (front-end) et les surfaces non couvertes.</li> </ul> Répartition par niveau :	(a) existant ou avant déménagement	(b) extension	(c) TOTAL
10	L'administration fédérale donne un aperçu des différents aspects de la protection du consommateur et de la législation s'y rapportant sur son site Internet : <a href="http://www.economie.fgov.be">www.economie.fgov.be</a> Veuillez fournir des commentaires sur les aspects qui s'appliquent dans le cadre de votre projet.			
11	Assortiment : Indiquer ci-dessous, pour chaque groupe de produits, la surface affectée :			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>surface de vente par assortiment (m<sup>2</sup>)<sup>7</sup></li> </ul>	(a) existant ou avant déménagement	(b) extension	(c) TOTAL

<sup>6</sup> Pour les nouveaux projets, ne remplir que la colonne (c). Pour les extensions, remplir les colonnes (a) et (b) et totaliser les colonnes antérieures dans la colonne (c). Pour les déménagements, remplir les colonnes (a) et (c).

<sup>7</sup> Pour les nouveaux projets, ne remplir que la colonne (c). Pour les extensions, remplir les colonnes (a) et (b) et totaliser les colonnes antérieures dans la colonne (c). Pour les déménagements, remplir les colonnes (a) et (c).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surface réservée aux caisses de sortie (check-out) et du dégagement (front-end) :</li> </ul> TOTAL						
12	Nombre de caisses :						
13	Quel est le nombre total d'emplois offerts par le point de vente ? <ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitant</li> <li>• aidants</li> <li>• salariés/appointés</li> </ul>						
14	<b>Répartition quantitative des salariés et appointés <sup>8</sup></b>						
	nombre	à temps plein		à temps partiel			
		(a) existant ou avant déménagement	(b) extension	(c) TOTAL	(a) existant ou avant déménagement	(b) extension	(c) TOTAL
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• personnel de vente</li> <li>• personnel administratif</li> <li>• autres</li> </ul> TOTAL dont emploi des jeunes (-25 ans)						
		(a) existant ou avant déménagement		(b) extension		(c) TOTAL	
	travailleurs à temps partiel <sup>9</sup>	nombre	heures/sem.	nombre	heures/sem.	nombre	heures/sem.
15	Quelles sont les prévisions de développement du personnel dans les 4 années à venir ?						
16	Y a-t-il des fluctuations saisonnières de l'emploi ? si oui, à préciser	oui <input type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>			
17	Quelles sont les exigences particulières à l'embauche en matière de qualification ?						
18	S'agit-il d'emplois nouveaux ou le projet implique-t-il un déplacement de personnel d'un siège à un autre ?	oui <input type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>			

<sup>8</sup> Pour les nouveaux projets, ne remplir que la colonne (c). Pour les extensions, remplir les colonnes (a) et (b) et totaliser les colonnes antérieures dans la colonne (c). Pour les déménagements, remplir les colonnes (a) et (c).

<sup>9</sup> Pour les nouveaux projets, ne remplir que la colonne (c). Pour les extensions, remplir les colonnes (a) et (b) et totaliser les colonnes antérieures dans la colonne (c). Pour les déménagements, remplir les colonnes (a) et (c).

	Si c'est le cas, préciser le nombre de personnes concernées	
19	Sous le ressort de quelle(s) Commission(s) Paritaire(s) le personnel, ouvrier/employé est-il placé (n° et dénomination) ?  CCT en application :	201 <input type="checkbox"/> 202 <input type="checkbox"/> 311 <input type="checkbox"/> 312 <input type="checkbox"/> autre(s):
20	Où et sur quelle surface sont situés les locaux sociaux ?	
21	Quelles sont les installations de sécurité ?	
22	L'entreprise et l'application et de la législation sociale	

**Synthèse sur les 4 critères comme mentionnés dans l'AR du 23 février 2005, modifié par l'AR du 13 janvier 2010 :**

- **La localisation spatiale du complexe commercial :**
  - a) L'insertion de complexe commercial dans les projets locaux de développement ou dans le cadre du modèle urbain,
  - b) L'accessibilité du nouveau complexe commercial par les transports en commun et par les moyens de transports individuels.
  
- **La protection de l'environnement urbain :**
  - a) L'incidence du complexe commercial en matière de mobilité durable, notamment l'utilisation de l'espace et la sécurité routière,
  - b) L'incidence du complexe commercial sur le noyau urbain dans le cadre des exigences planologiques.
  
- **La protection du consommateur :**
  - a) Le respect de la législation en vigueur en matière de protection du consommateur.
  
- **Le respect de la législation sociale et du travail :**
  - a) Le respect de la législation sociale
  - b) Le respect de la législation du travail