

# La motivation des permis

**Nathalie Van Damme**  
Avocate  
Elegis

# CoDT, SDT ET SDC : FOCUS SUR LA PLANIFICATION COMMERCIALE ET LA GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

## La motivation des décisions de permis

12 juin 2024 – Nathalie Van Damme

# Etape 1 – La demande porte-t-elle sur une implantation commerciale ?

## 5 faits générateurs :

### a) Nouvelle surface commerciale

D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, a)

réaliser une construction nouvelle

→ 400 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette

→ possibilité pour le conseil de descendre à 200 m<sup>2</sup>

# Etape 1 – La demande porte-t-elle sur une implantation commerciale ?

## b) Nouvel ensemble commercial

D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, b)

réaliser un projet d'ensemble commercial

→ 400 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette

→ possibilité pour le conseil de descendre à 200 m<sup>2</sup>

# Etape 1 – La demande porte-t-elle sur une implantation commerciale ?

## c) Extension

**D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, c)**

dans un établissement de commerce de détail ou un ensemble commercial

- qui a déjà 400 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette
  - extension de plus de 20 % de la surface commerciale nette
  - extension de plus de 300 m<sup>2</sup>
- qui atteint les 400 m<sup>2</sup> du fait de l'extension
  - extension de plus de 20 % de la surface commerciale nette
  - extension de plus de 300 m<sup>2</sup>

# Etape 1 – La demande porte-t-elle sur une implantation commerciale ?

## d) Changement d'affectation d'un bâtiment existant

**D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, d)**

réaliser un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale

→ 400 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette

→ possibilité pour le conseil de descendre à 200 m<sup>2</sup>

# Etape 1 – La demande porte-t-elle sur une implantation commerciale ?

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

**D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, e)**

modifier de manière importante la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales existant de 400 m<sup>2</sup>

→ 25 % de

- Lourd vers léger ou alimentaire
- Alimentaire vers léger

→ 200 m<sup>2</sup> de

- Lourd vers léger ou alimentaire
- Alimentaire vers léger

# Etape 1 – La demande porte-t-elle sur une implantation commerciale ?

La présentation n'évoque pas l'hypothèse où le conseil communal a descendu le fait générateur à 200 m<sup>2</sup>

# Etape 2- La demande est-elle recevable et complète ?

## 1. Formulaires à utiliser

a) Toujours le formulaire 5/1

b) En plus, éventuellement les autres formulaires ad hoc en fonction de l'objet de la demande

→ logique habituelle du CoDT

# Etape 2- la demande est-elle recevable et complète ?

## 2. Evaluation des incidences

Application du Livre Ier du Code de l'environnement :

→ EIE obligatoire dans certains cas

→ dans les autres cas, notice qui permet d'apprécier au cas par cas si une EIE est nécessaire

## 3. Le cas échéant – voiries

Application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale

# Etape 3 – Quelle procédure d’instruction suivre ?

## 1. Compétence et consultations

	COMPÉTENCE	CONSULTATION FD	CONSULTATION PÔLE AT	CONSULTATION DIC	CONSULTATION COMMUNES LIMITOPHES
<b>EN CENTRALITÉ ÉTABLIE PAR UN SCHÉMA COMMUNAL - PLURICOMMUNAL</b>					
400 m <sup>2</sup> – 999 m <sup>2</sup>	Collège	Non	Non	Non	Non
1.000 m <sup>2</sup> – 1.499 m <sup>2</sup>	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
1.500 m <sup>2</sup> – 2.499 m <sup>2</sup>	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
=/>2.500 m <sup>2</sup>	FD	/	Oui	Oui	Oui
<b>HORS CENTRALITÉ ÉTABLIE PAR UN SCHÉMA COMMUNAL – PLURICOMMUNAL / EN L’ABSENCE DE CENTRALITÉ ÉTABLIE PAR UN SCHÉMA COMMUNAL - PLURICOMMUNAL</b>					
400 m <sup>2</sup> – 999 m <sup>2</sup>	Collège	Oui	Non	Non	Non
1.000 m <sup>2</sup> – 1.499 m <sup>2</sup>	Collège	Oui	Oui	Oui	Oui
1.500 m <sup>2</sup> – 2.499 m <sup>2</sup>	FD	/	Oui	Oui	Oui
=/>2.500 m <sup>2</sup>	FD	/	Oui	Oui	Oui

# Etape 3 – Quelle procédure d’instruction suivre ?

Tant que la nouvelle section du Pôle « Aménagement du territoire » n’est pas constituée, la consultation se fait via l’Observatoire du commerce

## 2. Enquête publique

→Toujours

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

## 1. Appliquer les « critères » du CoDT

Suppression des 4 critères du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Application possible de tous les critères ordinaires du CoDT, à savoir ceux qui découlent des besoins que le CoDT se donne pour mission de rencontrer au travers du développement durable et attractif du territoire

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 »

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

## 2. Concernant la localisation, identifier les balises planologiques

### a) Communes ayant un SCDC

SCDC vaut SDC pour permis commerce (sauf l'effet de décentralisation simplifiée)

Mais le SDT abroge tacitement les parties de SDC non conformes

→ sur ces points d'incompatibilité, application du SDT (voir ci-dessous)

## Etape 4 – Comment apprécier la demande?

### b) Communes n'ayant pas de SCDC

Application immédiate du SDT → centralités et mesures – et uniquement cela

Dans SDT, 2 « blocs » de mesures « commerces » :

- **SA3Com  $\geq 400 \text{ m}^2$**
- **CC3  $< 400 \text{ m}^2$  → donc jamais applicable aux demandes de permis « commerces » au sens D.IV.4, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>**

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

c) Communes ayant adopté un SDC « nouvelle génération »

Application du SDC

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

## 3. Appliquer les balises planologiques

### a) Qualifier le commerce

#### i. Léger/alimentaire/lourd

Défini par le CoDT. Article D.IV.4/1, §3, alinéa 2

**Commerce d'achat léger**- commerce dans lequel sont réalisés des achats non pondéreux et non volumineux relatifs :

a) à l'équipement de la personne

b) à l'équipement de la maison

c) et aux loisirs

# Etape 4 – Comment apprécier la demande?

**Commerce d'achat alimentaire** - commerce dans lequel sont réalisés des achats de produits alimentaires pour répondre aux besoins de consommation personnelle

**Commerce d'achat lourd** - commerce dans lequel sont réalisés des achats pondéreux ou volumineux relatifs :

a) à l'équipement de la maison

b) aux loisirs

## Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

ii. De 400 m<sup>2</sup> à 1.500 m<sup>2</sup> / plus de 1.500 m<sup>2</sup>

iii. Centralisant

Défini par le SDT

« Commerce de détail qui s'insère harmonieusement au sein d'un quartier mixte et s'intègre en complémentarité avec d'autres commerces permettant ainsi de contribuer à l'animation de l'espace public et à la vitalité du quartier »

Utilisé uniquement pour le léger en centralité villageoise

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

## iv. Polarisant

Défini par le SDT

« Commerce de détail qui attire une clientèle à large échelle. Exemples de catégories commerciales « polarisantes » : magasins de vêtements, chaussures, accessoires, sports, mobilier, électroménager, multimédia, décoration, etc. »

Utilisé uniquement pour  $< 400\text{m}^2$  → donc jamais applicable aux demandes de permis « commerces » au sens D.IV.4, §1er, alinéa 1er, 8°

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

## b) Localiser le projet

- i. Espace excentré/centralité villageoise/centralité urbaine/centralité de pôle ( tous types de projet)

Cartographiés dans le SDT

## Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

- ii. Cœur de centralité (de 400 m<sup>2</sup> à 1.500 m<sup>2</sup> / plus de 1.500 m<sup>2</sup> - léger en centralité urbaine et centralité urbaine de pôle)

Non cartographié, mais défini dans le SDT

« 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 collectifs de proximité ;
- les quartiers de gares ou de nœuds de transports en commun dont l'urbanisation est à renforcer en complémentarité de l'hypercentre.

Il est fait référence au concept de cœur de centralité en se fondant sur une analyse de terrain ou le cas échéant sur son identification dans un schéma de développement communal ou pluricommunal »

## Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

- iii. Ensemble existant (de 400 m<sup>2</sup> à 1.500 m<sup>2</sup> / plus de 1.500 m<sup>2</sup> - alimentaires et lourds en espaces excentrés)
  
- iv. Au moins 10 commerces de détail à proximité (de 400 m<sup>2</sup> à 1.500 m<sup>2</sup> / plus de 1.500 m<sup>2</sup> - léger, alimentaire et lourds en centralité urbaine et urbaine de pôle)

Logic reste accessible comme banque de données

## Etape 4 – Comment apprécier la demande?

- v. 500 mètres des cheminements piéton (de 400 m<sup>2</sup> à 1.500 m<sup>2</sup> / plus de 1.500 m<sup>2</sup> - léger, alimentaire et lourds en centralité urbaine et urbaine de pôle)
- vi. Qualité de l'accessibilité en transport en commun et en modes actifs (de 400 m<sup>2</sup> à 1.500 m<sup>2</sup> / plus de 1.500 m<sup>2</sup> - lourd)
- vii. Centralité urbaine à au moins 30 minutes en transport en commun d'une centralité urbaine de pôle (plus de 1.500 m<sup>2</sup> – lourd)

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

## Synthèse – éléments de localisation à identifier par type de projet

	LÉGER	ALIMENTAIRE	LOURD
<b>LOCALISATION PRIMAIRE</b>			
<b>ESPACE EXCENTRÉ</b>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>
<b>CENTRALITÉ VILLAGEOISE</b>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>
<b>CENTRALITÉ URBAINE</b>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>
<b>CENTRALITÉ DE PÔLE</b>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup>

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

	LÉGER	ALIMENTAIRE	LOURD
<b>LOCALISATION AFFINÉE</b>			
<b>ENSEMBLE EXISTANT</b>	/	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup> Localisation primaire : - espace excentré	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup> Localisation primaire : - espace excentré
<b>AU MOINS 10 COMMERCES DE DÉTAIL À PROXIMITÉ</b>	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup> Localisation primaire : - centralité urbaine - centralité urbaine de pôle	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup> Localisation primaire : - centralité urbaine - centralité urbaine de pôle	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup> Localisation primaire : - centralité urbaine - centralité urbaine de pôle

# Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

	LÉGER	ALIMENTAIRE	LOURD
<b>LOCALISATION AFFINÉE SUITE</b>			
<b>BONNE ACCESSIBILITÉ EN TRANSPORT EN COMMUN ET MODE ACTIFS</b>	/	/	De 400 m <sup>2</sup> à 1.500 m <sup>2</sup> / plus de 1.500 m <sup>2</sup> Localisation primaire : - espace excentré - centralité villageoise - centralité urbaine - centralité urbaine de pôle
<b>CENTRALITÉ URBAINE À AU MOINS 30 MINUTES EN TRANSPORT EN COMMUN D'UNE CENTRALITÉ URBAINE DE PÔLE</b>	/	/	Plus de 1.500 m <sup>2</sup> Localisation primaire : - espace excentré - centralité villageoise - centralité urbaine - centralité urbaine de pôle

## Etape 4 – Comment apprécier la demande?

c) Croiser la qualification du commerce et sa localisation pour obtenir une recommandation

→ « à éviter » / « admissible »

d) Si « à éviter », éventuellement, accorder un écart

D.IV.5, alinéa 2 :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter des indications du schéma de développement du territoire visées à l'article 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 ».

## Etape 4 – Comment apprécier la demande ?

### 3. Le cas échéant, imposer des conditions ou des charges d'urbanisme

**Merci pour votre attention**

