

La VI<sup>e</sup> réforme de l'Etat dont on a tant parlé ces derniers mois s'est, on le sait, surtout traduite par de nombreux transferts de compétences du fédéral vers le régional. Parmi d'autres, la politique en matière d'autorisations concernant les implantations commerciales a aussi été revue. Il en résulte, s'agissant du commerce donc, que les permis socio-économiques qui encadraient jusqu'alors toute implantation d'une surface commerciale deviendront sous peu des permis d'implantation commerciale, avec un nouvel acronyme à la clé : PIC.



VOUS ÊTES ACTIF DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL...

## Le PIC, ça vous dit quelque

«Et alors ?», nous direz-vous sans doute... Oui, et alors ? Et bien du changement... Signalons déjà que si les permis étaient jusque-là délivrés par le SPF Economie, ils le seront désormais sous l'égide de la DGO6, et de sa toute fraîche Direction des Implantations commerciales. Du coup, certains changements se profilent évidemment à l'horizon...

### Une nouvelle administration

Afin de réguler l'implantation des activités commerciales et éviter l'apparition de friches commerciales, ou au contraire de zones de suroffre, mais également afin de simplifier les procédures existantes, la Wallonie s'est récemment dotée d'une nouvelle Direction des Implantations commerciales. Sylvain Antoine est le tout nouveau (et premier) fonctionnaire affecté à ces implantations. Avec son équipe, il est à ce titre responsable de l'évaluation des demandes de permis d'implantation et répond à toutes vos questions en la matière...

### Un nouveau décret datant du 5 février 2015

Signalons que, pour encadrer et légiférer le tout, un nouveau décret a été publié au Moniteur belge, c'était le 5 février dernier. Son cadre : suppléer la loi fédérale de 2004. Dans les faits, le décret instaure aussi l'Observatoire du Commerce qui aura pour mission de rendre rapports, avis, observations, suggestions et propositions liées à la thématique, tant dans le cadre des demandes de permis de plus de 2.500 m<sup>2</sup>, que dans le cadre des recours. Une commission ad hoc a d'ailleurs été mise en place, comme son nom l'indique elle connaîtra les recours introduits des schémas de développement commercial, le permis d'implantation commerciale et ses faits générateurs, les autorités compétentes pour la délivrance de ces permis, les procédures et délais pour l'obtention des permis...

### ... faits générateurs

En la matière, et comme c'est déjà le cas actuellement dans le cadre des permis socio-économiques, le chiffre de 400 m<sup>2</sup>

est - et reste - important. En effet, c'est au-delà de cette surface commerciale nette que les projets de construction, d'extension ou de modification importante de la nature du commerce seront soumis au PIC (Permis d'Implantation Commerciale). Il en sera d'ailleurs de même pour les ensembles commerciaux dépassant cette taille.

### ... et exceptions

On le sait, une règle sans exception n'est pas une règle. Aussi, pour les commerces déjà autorisés, les projets d'extension ne dépassant pas 20 % de la surface commerciale nette existante, et avec un plafond de maximum 300 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette supplémentaire, seront uniquement soumis à déclaration préalable. Les projets liés au déménagement d'une surface de moins de 400 m<sup>2</sup> dans un rayon de 1.000 m, et pour autant que l'implantation commerciale reste dans la même commune, peuvent également se contenter d'une simple déclaration préalable.

### ... autorités compétentes

La commune sera encore compétente pour les projets de moins de 2.500 m<sup>2</sup>. Au-delà de cette taille, c'est la DGO6, plus précisément le fonctionnaire des implantations commerciales, qui prendra le relais. De même, les projets situés sur plusieurs communes se verront soumis à l'autorité régionale. Enfin, sachez que des avis pourront être demandés à la région, même pour les plus petits projets, ainsi qu'aux communes limitrophes pour les projets dépassant 1.000 m<sup>2</sup>. Ajoutons encore que dans le cadre de permis intégré, en se rappelant que le fonctionnaire de l'urbanisme est l'autorité compétente pour les matières relevant du CWATUPE, le projet sera soumis à l'autorité conjointe du fonctionnaire des implantations commerciales et du fonctionnaire délégué (urbanisme), ainsi que, le cas échéant, du fonctionnaire technique (environnement).



**Ensemble commercial :** Ensemble d'établissements de commerce de détail, qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis, et qui sont réunis sur un même site et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique.

**Surface commerciale nette :** La surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. En cas d'extension, la surface commerciale nette à prendre en considération est la surface totale après réalisation du projet d'implantation commerciale. Cette surface inclut notamment les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'exposition ou de vente de marchandises.

## chose ?

### Un outil internet appelé... LOGIC

Mais revenons-en sur le terrain. On s'appuiera désormais pour toute demande sur un outil appelé LOGIC, qui est en fait une base de données spatiale de l'offre commerciale contenant plus de 30.000 points de vente (>400m<sup>2</sup>) répartis sur l'ensemble du territoire wallon. Cette interface permettra de rédiger la base de la demande de permis (il sera d'ailleurs dorénavant obligatoire de passer par cet outil) et, côté décideurs, de motiver les décisions relativement à des thèmes tels que la protection du consommateur, la protection de l'environnement urbain, la politique de l'emploi et la contribution à une mobilité plus durable. En effet, le système comprend des indicateurs relatifs à la mixité commerciale, à la densité de l'emploi, à la mobilité durable... (Pour l'heure, 8 indicateurs sont en cours de validation au niveau des autorités wallonnes, ndlr).

### ... et des schémas de développement commercial

La Région s'est par ailleurs dotée d'un schéma de développement commercial, sorte de « traduction papier » des données encodées dans LOGIC. Ce schéma reprend une analyse fine et détaillée de l'état du commerce en Wallonie, ainsi que l'analyse des potentiels de développement et les recommandations qui vont de pair... De quoi lire et s'instruire, croyez-nous. Ce schéma représente des données à un instant « t » et devra donc être mis à jour régulièrement (tous les 4 ans au maximum). Il servira de base pour les décisions à prendre en matière de PIC, mais également pour le développement de schémas réalisés à l'échelle communale. Notez quand même que l'ensemble de ces schémas n'a qu'une valeur indicative... et pas de force réglementaire.

### Permis intégré... Késako ?

Pour conclure sur le sujet, nous en terminerons en abordant encore le futur permis intégré... qui n'est autre que le petit frère du désormais connu permis unique (environnement et urbanisme) englobant, en sus de ses matières, vous vous en doutez,

les aspects liés aux implantations commerciales. Qui dit permis intégré, dit donc une seule demande, un seul permis et... une seule procédure! Est-ce la porte ouverte vers une simplification administrative ? Pourquoi pas ! On ne connaît évidemment pas encore la forme exacte que devra prendre la demande, on sait seulement (par le décret, ndlr) que les délais de rigueur que devront respecter les autorités sont calqués sur ceux relatifs au permis d'environnement. Il en résulte que, selon les cas, trois administrations (DGO3, DGO4 et DGO6) se partageront la tâche liée à la rédaction du rapport de synthèse permettant à la commune de se positionner lorsqu'elle est l'autorité compétente ou encore liée à la prise de décision lorsque l'autorité compétente est bien la Région.

### Période transitoire

Notez cependant que les arrêtés d'exécution n'ont pas encore pour l'heure été votés. Seul le décret est jusque-là paru au Moniteur, les changements dont il est question ici ne sont d'ailleurs pas encore d'application. En tout cas, jusqu'au 1<sup>er</sup> juin prochain. Pour vos projets d'implantation(s) commerciale(s), il est donc jusque-là encore nécessaire de solliciter un permis socio-économique selon les règles prévues dans la Loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales modifiée par la Loi du 22 décembre 2009 adaptant certaines législations à la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil relative aux services dans le marché intérieur. Et si votre projet nécessite également un permis d'environnement/permis unique, celui-ci doit alors être sollicité à part. Après le 1<sup>er</sup> juin, toute demande de permis d'implantation commerciale ou de permis intégré sera régie par les dispositions du Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. ■

Service Environnement  
Lorraine Bodeux 061 29 30 66 - Ariane Bouvy 061 29 30 49 - environnement@ccilb.be