

Implantations commerciales : Abaissement du seuil à 200 m² pour la soumission à permis d'urbanisme de nouveaux commerces - Décision

 COMMUNE DE MODAVE	Séance publique	Séance du 30/01/2025
	<p><u>Présents:</u> Monsieur Bruno Dal Molin, Bourgmestre; Monsieur Olivier Vervoort, Président d'assemblée Madame Magali De Meyer, Monsieur Eric Thomas, Aurélie Belli-Dor, Echevins; Madame Louise Fastré-De Muynck, Présidente CPAS; Madame Odile Marler, Monsieur Serge Robert, Monsieur Pierre Crochet, Madame Morgane Charlet, Monsieur Florent Mignolet, Madame Amal Sajid Mathelot, Madame Céline Messere, Monsieur Bernard Destexhe, Madame Anne Lenoir, Conseillers communaux; Monsieur Frédéric Legrand, Directeur général.</p>	

Le Conseil communal,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Considérant que l'article D.IV.4, 8° soumet à permis d'urbanisme l'implantation d'un commerce sous la forme :

- D'une construction nouvelle d'un établissement de commerce de détail, d'une Superficie Commerciale Nette (SCN) supérieure à 400m² ;
- D'un projet d'ensemble commercial, c'est-à-dire un ensemble d'établissements de commerce de détail, d'une SCN supérieure à 400m² ;
- D'une extension d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial ;
- De la transformation d'un immeuble existant non commercial, en un commerce de détail ou un ensemble commercial ;
- D'une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial ;

Considérant que le même article prévoit également que "(...) Par délibération, le conseil communal peut soumettre à permis : (...) 2° l'implantation d'un commerce de l'une des manières visées à l'alinéa 1er, 8°, d'une surface commerciale nette supérieure à deux cents mètres carrés. (...)";

Considérant que les centralités définies au SDT sont entrées en vigueur le 01/08/2024, uniquement en ce qui concerne les permis d'implantations commerciales ;

Considérant que le SDT, et la localisation à l'intérieur ou en dehors de centralités du projet commercial, favorise différents principes d'appréciation de la demande, notamment :

- La réaffectation de cellules commerciales vides ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Permettre l'utilisation temporaire des cellules commerciales ;
- Renforcer la compacité des bâtiment et limiter l'imperméabilisation notamment des espaces de stationnement ;
- Des restrictions de possibilités commerciales dans les espaces excentrés ;
- Eviter les implantations commerciales isolées ou linéaires le long des voiries régionales ;
- Concentration dans les cœurs de centralité ;

Considérant que les objectifs généraux du SDT sont les suivants :

- Lutte contre l'étalement urbain et utilisation rationnelle du territoire et ses ressources ;
- Développement socio-économique et attractivité territoriale ;
- Gestion qualitative du cadre de vie ;
- Maîtrise de la mobilité ;

Considérant que, sans réalisation d'un SDC avec au minimum un volet "optimisation spatiale", seuls les critères du SDT sont d'application ;

Considérant que le territoire communal présente bon nombre d'implantations commerciales dont la SCN est comprise entre 200m² et 400m² ; que, de ce fait, elles échappent à la possibilité de leur imposer différentes contraintes liées à un bon aménagement du territoire tenant compte notamment de la mobilité et du stationnement ; que l'administration communale se trouve de la sorte également démunie face aux modifications ultérieures de ces commerces ; que l'abaissement du seuil de SCN à 200m² permettrait donc de garantir une meilleure gestion de l'espace territorial et du développement / évolution de ce type d'implantations ;

Considérant que cette opportunité offerte par le législateur est décrite dans l'exposé des motifs du projet décret du 13/12/2023 modifiant le CoDT (documents parlementaires n°1479, session 2023-2024 du 29 septembre 2023, page 18) rédigé comme suit : « (...) Toutefois, il est proposé que le seuil de 400 m² pour la soumission à permis de nouveaux commerces puisse être ramené à 200 m² par une délibération du conseil communal. En effet, la mise en œuvre du décret de 2015 démontre que les seuils actuels ne sont plus systématiquement pertinents au regard des objectifs de développement territorial assignés à leur appréhension par le permis d'urbanisme.

Ce seuil de 200 m² répond à la tendance de développement en dehors des centralités de nouveaux formats de moyennes surfaces, notamment de commerces relevant de la catégorie « léger ». Ce format représente une part importante des commerces sur le territoire wallon puisque 72% des commerces répertoriés en Wallonie dans les nodules commerciaux font moins de 200 m². La possibilité ainsi offerte aux conseils communaux leur donne les moyens, si besoin, d'un meilleur accompagnement local d'une fonction qui doit rester, dans son ensemble, centralisée et ne crée pas une surcharge de travail que les communes ne seraient pas à même d'absorber. (...) » ;

Considérant qu'il est primordial de se prévaloir d'une vision globale d'aménagement du territoire en termes d'implantations commerciales et de gérer au mieux les problématiques liées à la mobilité et au stationnement et l'évolution de ces implantations ;

Considérant qu'un SDC devrait pouvoir le permettre ;

Considérant toutefois que si un SDC est réalisé, il n'entrera pas en vigueur avant plusieurs années ;

Considérant que la seule possibilité actuellement offerte est de modifier la SCN à partir de laquelle un permis d'implantation commerciale est requis ;

Considérant dès lors que l'implantation d'un commerce tel que défini à l'article D.IV.4, 8° sera soumise à permis dès que la surface commerciale nette sera supérieure à deux cents mètres carrés (au lieu de quatre cents mètres carrés actuellement) ;

Sur la proposition du Collège Communal ;

DECIDE à l'unanimité :

Article 1^{er} : De soumettre à permis l'implantation d'un commerce tel que défini à l'article D.IV.4, 8° du CoDT, dès que la surface commerciale nette est supérieure à deux cents mètres carrés ;

Article 2 : De charger le collège communal de l'exécution de la présente décision.

Par le Conseil communal :

**Le Directeur général,
(sé) Frédéric Legrand**

**Le Directeur général,
Frédéric Legrand**

Pour expédition conforme :



Page 2 sur 2

**Le Président,
(sé) Olivier Vervoort**

**Le Bourgmestre,
Bruno Dal Molin**