

6.8. La nouvelle législation wallonne des implantations commerciales

Le décret wallon du 5 février 2015 trace le nouveau cadre légal de l'octroi des permis d'implantation commerciale. Les nouveautés sont nombreuses. Il faut désormais distinguer les projets soumis à l'octroi d'un tel permis selon une procédure spécifique, et les autres, dont certains font tout de même l'objet d'une déclaration écrite préalable.

La procédure d'octroi d'un permis d'implantation commerciale

1. les projets concernés

Les projets d'implantation commerciale nécessitant l'octroi d'un permis sont les suivants:

- > Une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette de 400 m²;
- > Un «ensemble commercial» avec une surface commerciale nette de 400 m²;
- > L'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint les 400 m² de surface ou devant la dépasser par la réalisation du projet;
- > L'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial sur une surface supérieure à 400 m² dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale;
- > La modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble existant déjà affecté à des fins commerciales et d'une surface supérieure à 400 m². (1)

2. la demande de permis

Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet d'implantation commerciale est compétent pour connaître des demandes de permis.

Par dérogation, un «fonctionnaire des implantations commerciales» désigné par le Gouvernement est compétent pour:

- > Tout projet situé sur plusieurs communes,
- > Tout projet d'implantation commerciale d'une surface nette supérieure à 2500 m²,
- > Tout projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial de nature à engendrer une surface commerciale nette supérieure à 2500 m² (2).

Le décret a d'ores et déjà dessiné les contours de la procédure d'octroi, en reprenant les grandes étapes et les délais qui s'y rapportent.

L'autorité compétente rend une première décision relative à la recevabilité de la demande de permis, qui mentionne notamment:

- 1° l'autorité compétente;
- 2° les instances d'avis consultées, le cas échéant et les délais y afférents;
- 3° la durée de l'enquête publique;
- 4° le délai dans lequel la décision est notifiée.

3. l'analyse du projet d'implantation commerciale

Pour rendre sa décision finale, l'autorité compétente doit tenir compte des schémas de développement commercial élaborés tant au niveau communal qu'au niveau régional.

Le schéma de développement commercial régional, élaboré par le Gouvernement wallon, définit les outils stratégiques de développement commercial constitués de diagnostics et de références à la fois quantitatives et qualitatives qui permettent d'évaluer de manière objective les critères nécessaires à l'octroi des autorisations d'implantation commerciale, ainsi que des recommandations de mise en œuvre et d'actualisation, pour l'ensemble du territoire wallon (3).

Le schéma de développement commercial communal est quant à lui un document d'orientation, d'évaluation, de gestion et de programmation du développement commercial de l'ensemble du territoire communal (4).

En outre, toute demande de permis est soumise à une enquête publique et à l'évaluation des incidences sur l'environnement (5). L'autorité compétente demandera ainsi l'avis des instances qu'elle désignera pour ce faire. (6)

4. la décision

L'autorité compétente envoie sa décision au demandeur dans un délai de:

- > Quatre-vingt jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2 500 m²;
- > Cent dix jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2 500 m².

Ces délais de procédure et de prise de décision se calculent à dater du lendemain du jour où l'autorité compétente a envoyé sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande ou, à dater du jour suivant le délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision sur le caractère recevable de la demande.

A défaut de l'envoi de la décision dans ces délais prévus, le permis est censé être refusé.

L'autorité compétente motive sa décision au regard des critères suivants:

- 1° la protection du consommateur;
- 2° la protection de l'environnement urbain;
- 3° les objectifs de politique sociale;
- 4° la contribution à une mobilité plus durable.

La décision doit en outre mentionner au minimum:

- > L'identité du titulaire du permis;
- > La situation, l'identification et la description du projet d'implantation commerciale autorisé;
- > La durée du permis et la date de délivrance;
- > Le délai dans lequel le permis est mis en œuvre;
- > L'indication que le permis prend cours à dater du jour où il devient exécutoire;
- > Et les mesures et le délai pour la remise en état à la fin de son exploitation. (7)

Le permis est accordé pour une durée indéterminée. Le Gouvernement wallon peut toutefois fixer une durée de validité maximale du permis pour certains projets. (8)

5. le nouveau concept de «permis intégré»

L'octroi du permis d'implantation commerciale ne se substitue pas à celui des permis d'environnement et d'urbanisme.

Certains projets, dits projets intégrés, requièrent la combinaison des trois permis.

Pour ce type de projets, le décret a prévu une procédure spécifique, dite de «permis intégré». L'analyse du dossier du candidat se fait donc sous l'angle des trois législations. (9)

La simple déclaration préalable écrite et expresse

Tous les projets d'implantation commerciale ne sont pas soumis à permis.

Une simple déclaration écrite préalable et expresse auprès du collège communal suffira pour les projets d'extension ne dépassant pas 20 % de la surface commerciale nette existante, avec un plafond maximum de 300 m² de surface commerciale nette supplémentaire, ainsi que pour les projets de déménagement d'une implantation commerciale dans un rayon de 1000 m de son implantation, sur le territoire d'une même commune et ne dépassant pas 400 m² de surface commerciale nette.

La déclaration est également introduite auprès du Collège communal, au moyen d'un formulaire dont le contenu, le modèle et le mode de communication doivent encore être fixés par le Gouvernement.

L'autorité compétente vérifie la recevabilité de la déclaration suivant une procédure qui devra être arrêtée par le Gouvernement.

La décision révélant la déclaration recevable est affichée sur les lieux du projet d'implantation commerciale faisant l'objet de la déclaration avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de celui-ci. Les projets d'implantation commerciale peuvent être mis en œuvre dès le lendemain du premier jour de l'affichage. (10)

Conclusion

Assurément, le régime des anciens permis dits «socio-économiques» méritait d'être revu et modernisé. C'est ce que fait le nouveau décret.

Mais il est indispensable d'être prudent et attentif car les nouveautés sont nombreuses: nouveaux concepts, nouveaux critères, nouvelles procédures, etc. Pour ne pas s'y perdre, l'aide d'un avocat spécialisé est véritablement une plus-value!

- (1) Articles 27 et 1,3° du Décret
- (2) Article 29 du Décret
- (3) Article 11 du Décret
- (4) Article 16 du Décret
- (5) Articles 35, 36 et 37 du Décret
- (6) Article 40 du Décret
- (7) Article 45 du Décret
- (8) Article 52 du Décret
- (9) Article 57 du Décret
- (10) Articles 83 et suivants

Jules Crahay et Jean Secretin (Avocats) HENRY & MERSCH

AIHE REVUE nr. 201 – Octobre-novembre 2015