

Implantations commerciales: ce qui change à Bruxelles



LIA CHAMPOEVA
NautaDutilh

Tant les supermarchés de proximité que les grands centres commerciaux doivent disposer d'un ou plusieurs permis pour aménager et exploiter leurs commerces. Ces permis sont soumis à des régimes distincts qui changent avec les fréquentes réformes législatives. À Bruxelles, le régime va connaître une nouvelle réforme en 2018.

Régionalisation de la matière
C'est la loi fédérale dite «Ikea» de 2004 qui

régissait les permis socio-économiques pour les implantations commerciales. Avec la 6^e réforme de l'État, cette matière a été transférée aux régions. Désormais, en Région wallonne, c'est un décret de 2015 qui règle les permis pour les implantations commerciales. La réforme en Région flamande a pris plus longtemps: l'ancien permis socio-économique ne sera que prochainement remplacé par un permis d'environnement.

Le législateur de la Région de Bruxelles-Capitale a fait figure de bon élève en ayant, dès 2014, intégré les aspects socio-économiques dans le cadre des permis d'urbanisme. Ces modifications ne se sont, de toute évidence, pas avérées opportunes puisque quatre ans plus tard elles sont entièrement supprimées dans la dernière réforme du CoBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire). En attendant l'entrée en vigueur de cette énième réforme, le régime de 2014 est toujours applicable. Petit tour d'horizon des problèmes que le régime actuel pose et des modifications à venir.

Difficultés pratiques

Depuis le 1^{er} juillet 2014, le permis socio-économique n'existe plus à Bruxelles et seul un permis d'urbanisme doit être de-

mandé pour la construction d'un nouveau commerce ou la modification d'un commerce existant. Un permis d'urbanisme est nécessaire également pour la modification «importante» d'une activité commerciale existante telle que le changement de l'assortiment des biens vendus ou de la gamme de services fournis.

Premier problème: le gouvernement devait adopter une liste de critères permettant de déterminer le caractère «important» desdites modifications et donc le besoin de demander un permis. Une telle liste n'a toutefois toujours pas vu le jour et, sans surprise, les commerçants ont du mal à savoir quand l'obtention d'un permis s'impose.

La Région a également introduit l'obligation de déposer une déclaration à la commune avant la construction ou la modification d'un commerce. Là encore, le gouvernement devait déterminer le contenu de ladite déclaration, ce qui n'a jamais été fait. Mais il ne faut cependant pas oublier que le non-dépôt de la déclaration constitue une infraction urbanistique. Le faux pas administratif n'est pas loin.

Simplification des procédures

Le projet d'ordonnance modifiant le CoBAT, adopté par le Parlement en octobre

2017 et en attente de promulgation, prévoit la suppression de toutes les dispositions particulières portant sur les implantations commerciales.

La Région a décidé de consacrer le concept urbanistique de base d'établissement commercial et de traiter les projets impliquant un commerce comme toute autre demande de permis. Ainsi, un permis d'urbanisme est requis si le projet se trouve dans un des cas classiques nécessitant un permis (construction, extension,

changement de destination ou d'utilisation, etc.). Exit les notions d'implantations et d'activités commerciales, jugées étrangères au droit de l'urbanisme, exit l'obligation de déposer une déclaration préalable. Le projet supprime également le seuil de surface commerciale nette de 400 m² et les exigences qui l'accompagnaient.

Le projet, enfin, rehausse certains seuils, facilitant les procédures pour les commerces et les parkings de taille moyenne. Un rapport d'incidences ou une étude d'incidences ne seront plus nécessaires qu'à partir d'une superficie de respectivement 1.250 m² et 5.000 m² (contre 1.000 m² et 4.000 m² sous le régime de 2014). Pour les parkings, les seuils seront de 50 et de 400 places (contre 25 et 200).

Les modifications ne s'arrêtent pas au droit de l'urbanisme, les textes en matière de permis d'environnement ont également été revus. Des simplifications procédurales ont été adoptées pour les projets mixtes qui nécessitent à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement. En opérant cette réforme nécessaire, la Région simplifie les procédures tant pour les commerçants que pour l'administration, ce dont on ne peut que se féliciter. Nous devons toutefois attendre son entrée en vigueur prévue un an après sa publication.

La Région bruxelloise simplifie les procédures tant pour les commerçants que pour l'administration, ce dont on ne peut que se féliciter.