

Réforme du Code du développement territorial

Quels enjeux pour les communes ?



PROGRAMME

- **Mot d'accueil**
Par Maxime Daye, Président de l'UVCW
- **Réforme du CoDT : quels enjeux pour la Wallonie ?**
Par Willy Borsus, Vice-Président et Ministre en charge de l'Aménagement du territoire - Wallonie
- **L'optimalisation spatiale : un cadre pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols**
Par Bernard Paques, Avocat
- **La prévention des inondations : des balises claires pour prévenir les risques d'inondation**
Par Jacques Teller, Professeur - ULiège
- **Le développement des implantations commerciales : un cadre pour mener les politiques de dynamisme commercial**
Par Camille Lhote, Directrice - Upcity
- **La fluidification du CoDT : des outils et des procédures plus efficaces**
Par Thibault Ceder, Conseiller expert - UVCW

Mot d'accueil

Maxime Daye
Président - UVCW

Réforme du CoDT : quels enjeux pour la Wallonie ?

Willy Borsus

Vice-Président et Ministre en charge de l'Aménagement du territoire
Wallonie

L'optimisation spatiale

Bernard Paques
Avocat

L'optimisation spatiale

Le nouveau CoDT, un cadre pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

Bernard Paques
Avocat

Sujets abordés

- Historique
 - Les concepts
 - Les outils
 - Quelques mesures concrètes
-

Historique

- **Avant les années 50**, on construisait près de son lieu de travail et des endroits dans lesquels on trouvait ce dont on avait besoin au quotidien = **organisation polycentrique** autour des villes et villages
- **Années 50**, avènement de la voiture pour tous et des techniques qui allongent les impétrants
- **Loi du 29 mars 1962** : combinaison des plans/règlements et permis
- **Plans de secteur** : travail débute dans les années 70 – encore marquées par le fonctionnalisme – ancienne conception début XX^e siècle
 - peu de prise en compte des impacts paysagers
 - on construit le long des routes – enrubannement
 - encore un développement démographique – beaucoup de zones destinées à l'urbanisation

On vit dans l'insouciance : pas de conscience de la rareté du sol

La prise de conscience – années 90

On se rend compte des enjeux :

- dépendance à la voiture
 - perte de biodiversité
 - mitage des paysages
 - imperméabilisation des sols – risque d'inondation
 - perte de surfaces agricoles
 - coût de réalisation et d'entretien des impétrants
-
- ❑ le sol est une **ressource essentielle finie**
 - ❑ décret du 27 novembre 1997 de décentralisation et de participation
gestion parcimonieuse du sol
mais pas de mesures concrètes (à part la compensation)

Les concepts

Rem. préalable = peu de définitions dans le CoDT

- toujours été le cas : crainte de figer
- permet d'être plus évolutif
- concepts opérationnels (étalement urbain, artificialisation, trajectoires, etc.) : plus judicieux de les définir dans les outils qui les utilisent
- aucun besoin particulier que ce soit dans le décret – pourvu que la définition soit dans l'outil qui utilise le concept

Les concepts

L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain (art. D.I.1 CoDT)

2 objectifs :

1. *préserver au maximum les terres* = réduction de l'**artificialisation** des terres

→ ne plus consommer des terres non urbanisées

2. *utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation* = réduction de l'**étalement urbain**

→ concentrer urbanisation là où elle a le moins d'incidences = proximité des services et commerces + transports en commun pour se déplacer in et out

+ aussi des réflexions qui dépassent ces deux concepts comme la compacité des volumes (2 ou 3 façades) qui doit s'appliquer même en dehors des centralités

Les outils

Il faut définir des « **centralités** » - avec quel(s) outil(s) ?

- pas avec les **guides** (modalités de construction), pas avec les **plans de secteur** (figent des affectations = aménagement passif) + **éviter de disperser** les contraintes sur plusieurs outils
- avec un **schéma** (but = recadrer une évolution avec des objectifs et des options déclinées en affectations, densités, ...)
- mais quel schéma ?
 - idéal = SDP/SDC pcq échelle qui permet de tenir compte des spécificités locales (contraintes environnementales, juridiques, ...)
 - mais le travail d'élaboration d'un tel outil est lourd, couteux et politiquement délicat
 - si l'optimisation est l'enjeu majeur : on ne peut imaginer une Région wallonne à deux vitesses : communes avec urbanisation contrainte VS communes avec ancien régime

Le mécanisme retenu (I)

- **SDT** donne le **cadre général** et uniformise la politique en AT
 - **Trajectoires** de réduction de l'étalement urbain et artificialisation
 - projet SDT = 75/25 et zéro artificialisation nette pour 2050
 - servent pour monitoring
 - réalisé par bassins (territoires des FD)
 - **Critères** de délimitation des centralités par SDP/SDC = « **chewing gum** »
 - projet de SDT = maintenir 50 % du territoire inscrit en centralité + peut écarter centralités ou en créer de nouvelles (voir conditions définies)
 - **Centralités et mesures IN et OUT**
 - principe de subsidiarité = bouée de secours
 - sortent leurs effets 6 ans après entrée en vigueur SDT + s'estompent quand SDP/SDC adopté

Le mécanisme retenu (II)

- **SDP/SDC** est le **véritable outil de l'optimisation** – écarte les centralités et mesures IN/OUT du SDT
 - **Incitants** :
 - prendre en charge son avenir
 - SDP/SDC thématique
 - abrogation des SOL
 - décentralisation simplifiée dans les centralités
 - subsides
 - **Contenu** :
 - trajectoires de réduction EU et artificialisation dans le respect SDT mais avec marge de manœuvre
 - centralités et mesures IN/OUT
 - ordre de priorité des ZACC
 - infrastructure verte = systèmes écosystémiques : environnement qui apporte à l'humain

Application dans le temps du SDT

15

Documents concernés	Dès l'entrée en vigueur du SDT	Plus de 6 ans après l'entrée en vigueur du SDT (sans SDP/SDC)
Aux plans de secteur, SDP et SDC communaux	tous les principes et mesures du SDT à l'exception des centralités et mesures IN/OUT	tous les principes et mesures du SDT à l'exception des centralités et mesures IN/OUT
Aux SOL, permis et CU2	Pour les commerces : centralités et mesures Pour certains projets : 1. grands projets publics comme les infrastructures linéaires visées par la structure territoriale du schéma de développement du territoire ; 2. urbaniser des terrains de plus de deux hectares et visant à urbaniser des terrains de plus de deux hectares et portant soit sur la construction de logements, soit sur l'implantation d'un ou plusieurs commerces, soit sur la construction de bureaux, soit sur un projet combinant deux ou trois de ces affectations. La <u>localisation</u> résultant de la <u>structure territoriale</u>	Pour tous les permis (commerces et autres) et SOL : centralités et mesures Pour certains projets : 1. grands projets publics comme les infrastructures linéaires visées par la structure territoriale du schéma de développement du territoire ; 2. urbaniser des terrains de plus de deux hectares et visant à urbaniser des terrains de plus de deux hectares et portant soit sur la construction de logements, soit sur l'implantation d'un ou plusieurs, soit sur la construction de bureaux, soit sur un projet combinant deux ou trois de ces affectations. La <u>localisation</u> résultant de la <u>structure territoriale</u>

Rapport centralités et plan de secteur

- **Principe : valeur réglementaire prime sur valeur indicative**
 - SDT ou SDP/SDC ne suppriment pas des zones d'habitat mais vont encadrer l'urbanisation, not. par des densités moindres
- **Quid de l'indemnisation des moins-values ?**
 - CoDT ne prévoit des indemnités que pour les moins-values créées par le plan de secteur – quand on avait un terrain à bâtir (apte à recevoir des constructions et riverain d'une voirie suffisamment équipée) et met fin à l'affectation
 - mais selon CEDH : une **charge ne peut être exorbitante** + selon Cour de cassation il faut respecter l'**égalité des citoyens devant les charges publiques**
- **Un permis peut-il être refusé si le terrain est en zone d'habitat (p. ex.) et en espace excentré (si pas de centralité entrée en vigueur) ?**
 - le Conseil d'Etat rappelle qu'une affectation en zone d'habitat au plan de secteur ne donne pas nécessairement droit à un permis
 - pas en se référant à une centralité non (encore) en vigueur
 - mais possible en fonction d'une conception du bon aménagement des lieux qui intègre les principes qui sous-tendent les centralités

Diverses mesures d'accompagnement (I)

- **SDT/SDP/SDC a valeur indicative** → écarts possibles pour les permis/CU2 et SOL par rapport aux centralités et mesures :
 - ne pas compromettre l'objectif
 - être justifiées par les spécificités locales
 - protection, gestion et aménagement des paysages
- **ZACC dans centralité + 2 ha et vise création de logements et accessoires** → mise en œuvre facilitée
 - permis d'urbanisation
 - permis de constructions groupées
 - SOL au contenu simplifié à fixer par le Gouvernement
- **Plans de secteur** pourront contenir :
 - périmètres de protection des espaces hors centralités
 - prescriptions supplémentaires relatives à l'optimisation spatiale (peut concerner espaces IN et OUT)
- **Règle de comblement** : seulement en centralité identifiée par schéma

Diverses mesures d'accompagnement (II)

- Si création d'une nouvelle zone destinée à urbanisation là où existait une zone non destinée à urbanisation : **85 % minimum de compensation planologique**
- **ZEC et centralités** = même définition → ZEC doivent être dans les centralités + suppression des bonus de compensation (10 et 15 %)
- **Modification du permis d'urbanisation** → requises pour :
 - suppression de lots si ne compromet pas les objectifs du permis
 - suppression de lots en dehors des centralités
 - création de lots dans les centralités si ne compromet pas les objectifs d'optimisation spatiale du schéma qui a créé la centralité
- **Droit de préemption** pour un bien dans une centralité

La prévention des inondations

Jacques Teller
Professeur - ULiège



LEMA

Prise en compte des risques d'inondation dans le cadre de la réforme du CoDT

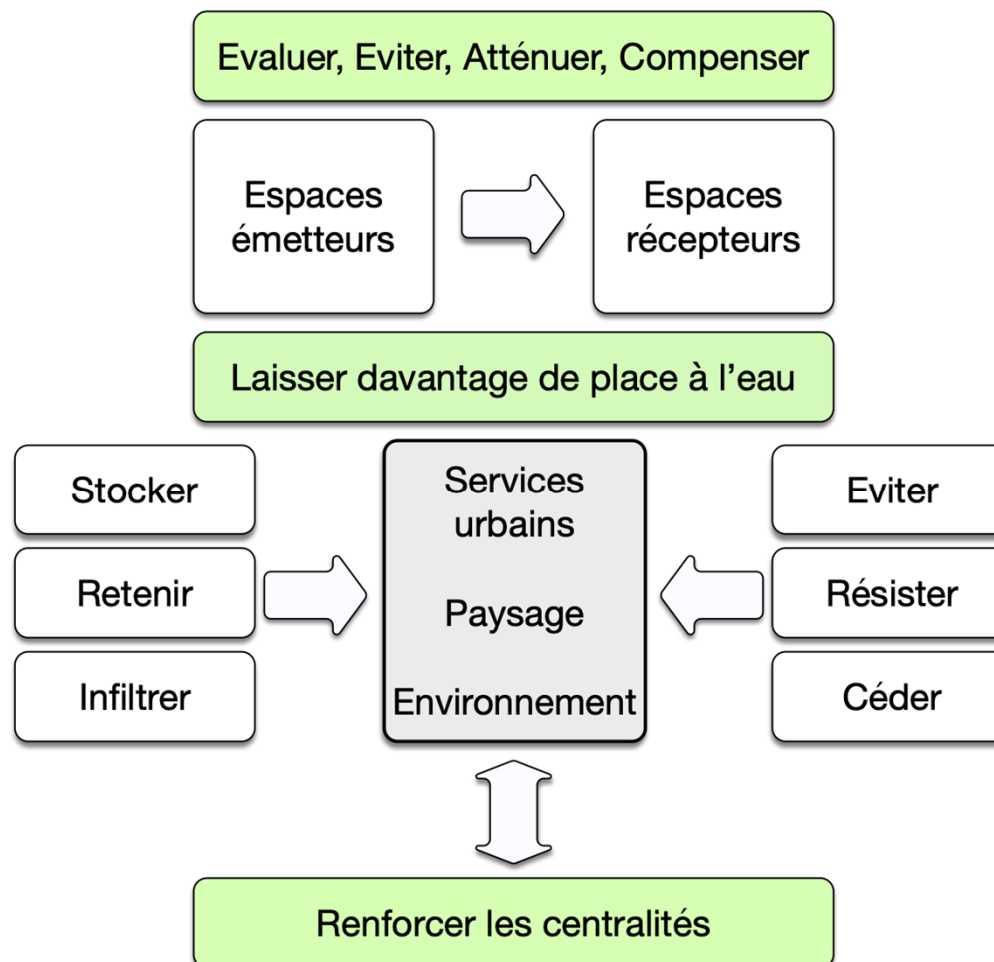
Colloque UVCW • 21/2/2024

Jacques Teller
Université de Liège



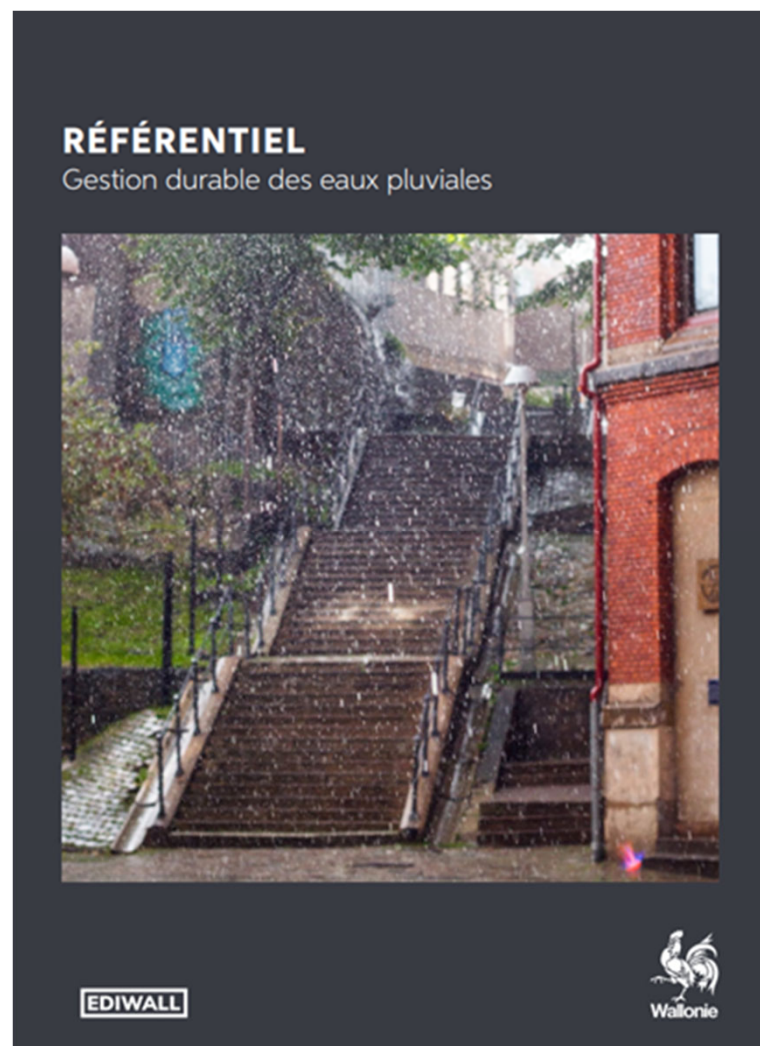
Une démarche intégrée de l'amont vers l'aval du bassin versant

22



Deux Référentiels : zones inondables et GDEP

23



1. L'optimisation spatiale comme moyen d'action sur les causes
2. Les périmètres de protection en dehors des centralités (PdS)
3. La prise en compte des risques d'inondation lors de l'élaboration des SDCs et SOLs
4. La réunion préalable en phase projet
5. La demande et l'octroi des permis
6. Les Infrastructures Vertes, comme moyen d'action transversal
7. Expropriation et périmètres de préemption
8. Vers un Guide régional d'urbanisme ?

L'optimisation spatiale comme moyen d'action sur les causes

- ▶ Modification de l'article D.I.1 pour intégrer l'enjeu de l'**optimisation spatiale**
[Article 2 du Décret | Article D.I.1 du Code]
- ▶ Agir sur les **causes** plutôt que sur les **conséquences**
- ▶ Impact de l'étalement urbain et de l'artificialisation mis en évidence dans l'**exposé des motifs**, à travers la notion d'imperméabilisation
- ▶ Peut être repris par les communes dans l'argumentation de leurs décisions
- ▶ Distingue à présent l'**étalement urbain** de l'**artificialisation**
- ▶ Les deux facteurs sont **liés**, mais **pas strictement identiques**

L'optimisation spatiale comme moyen d'action sur les causes

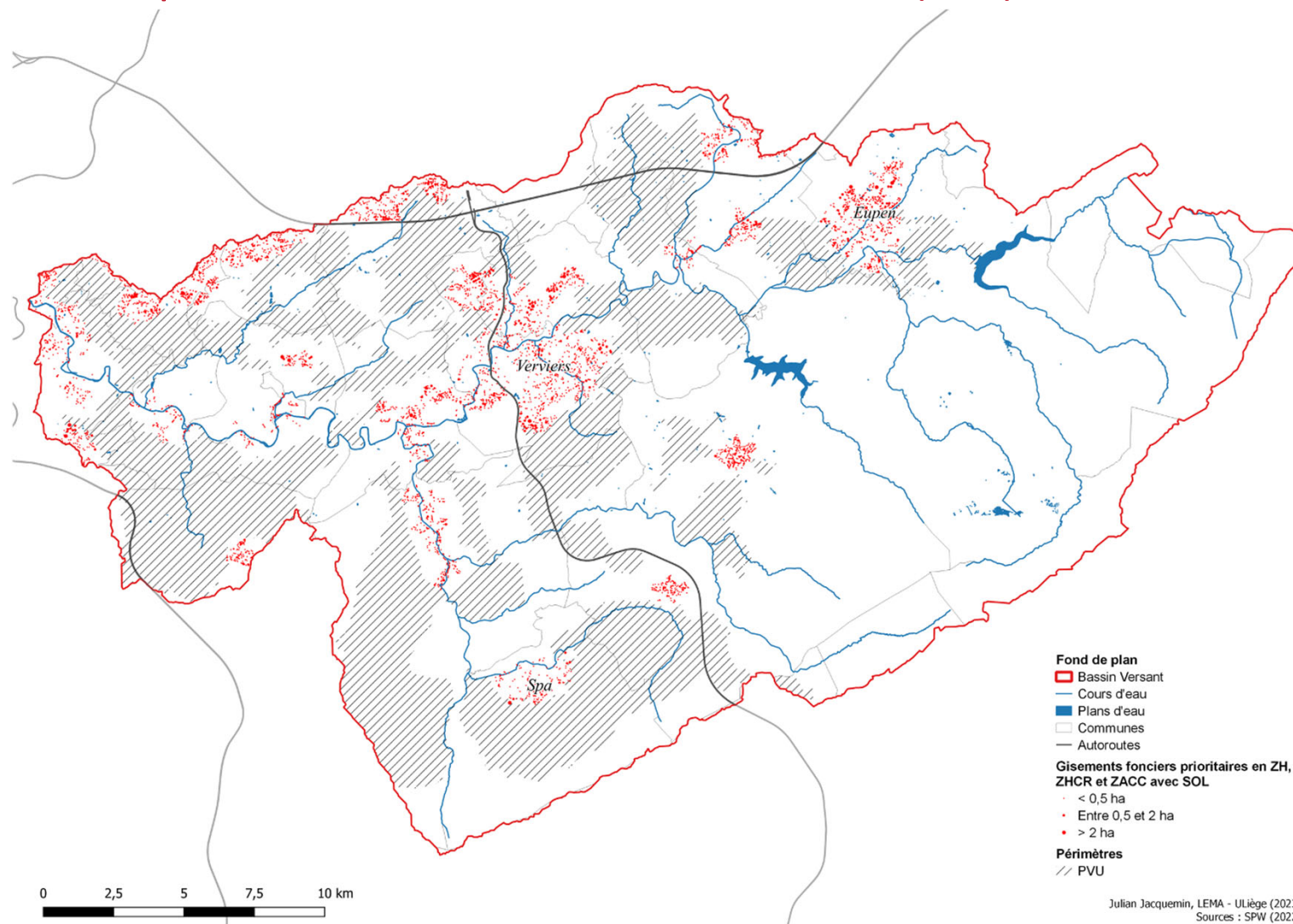
- ▶ Evaluation **en amont** à l'échelle régionale et des territoires des F.D.s à travers le monitoring (trajectoires + 75/25) [Monitoring Art. 3 Décret | Art. D.I.2 du Code] [Trajectoires Renvoi au SDT - Art. 16 du Décret | Art. D.II.2 du Code]
- ▶ Définition de **périmètres de centralité** pour contenir l'étalement urbain dans le cadre des SDC (ou à défaut SDT) [SDT Art. 16 du Décret | Art. D.II.2 du Code] [SDC Art. 24 du Décret | Art. D.II.10 du Code]
- ▶ Prise en compte de la localisation, **dans/hors périmètre de centralité**, pour moduler certaines mesures (voir SDT en préparation)

Les périmètres de protection en dehors des centralités (PdS)

- ▶ Introduction d'un nouveau type de **périmètre de protection**, pour protéger des espaces hors centralité [Art. 31 du Décret | Art. D.II.21 du Code]
- ▶ **Procédure accélérée** si à la demande d'une commune [Art. 41 du Décret | ART. D.II.52 du Code]
- ▶ Schéma Vesdre : prise en compte des risques d'inondation, en particulier la **vulnérabilité des zones en aval** des périmètres
- ▶ Schéma Vesdre : une série de **mesures** associées aux périmètres de protection
 - ▶ Exemple : Dimensionnement des dispositifs de rétention/infiltration des eaux de pluie sur base de période de retour de 100 ans plutôt que 25 ans

Les périmètres de protection en dehors des centralités (PdS)

28



Analyse contextuelle des SDC et SOL

- ▶ Prise en compte des **risques naturels** dans le cadre de l'analyse contextuelle
[SDC Art. 24 du Décret | Art. D.II.10 §1/2° du Code] [SOL Art. 26 du Décret | Art. D.II.11 du Code]
- ▶ Risque = Aléa x Exposition x Vulnérabilité
- ▶ Renvoi au D.IV.57, 3° : **tout type de risque naturel** (pas seulement inondations)
- ▶ Devrait conduire à une analyse contextuelle des risques d'inondation sur **tout le territoire de la RW** à l'horizon de 6 ans

La gestion des risques d'inondation lors de la réunion de projet

- ▶ Invitation des **administrations compétentes** pour la gestion de l'eau lors de la réunion de projet [Art. 85 du Décret | Art. D.IV.31 du Code]
 - ▶ Gestionnaire du cours d'eau, Contrat rivière, gestionnaire réseau d'égouttage, cellule GISER, titulaire de permis d'environnement sur prise d'eau
- ▶ Tant pour les inondations par **débordement** que par **ruissellement** [Art. D.IV.31 paragraphe 3, 2° et 3°]
- ▶ Anticipation des risques et intégration des mesures adéquates en **phase amont de la conception**
- ▶ AGW devrait définir des **critères** pour l'organisation d'une réunion préalable de manière à éviter une surcharge des services concernés

La demande et l'octroi de permis

- ▶ Le contenu de la **demande de permis** pourrait évoluer pour intégrer les éléments nécessaires pour appréhender les risques naturels [Art. 84 du Décret | Art. D.IV.26, §1 du Code]
- ▶ Annexes 4 et 9 : Calcul d'un **Coefficient de terrain en pleine terre** et d'une **Superficie de terrain imperméabilisé**
- ▶ Le SDT (dans sa version actuelle) prévoit :
 - ▶ 30 % de coefficient d'imperméabilisation maximum en dehors des périmètres de centralité (70% part de terrain en pleine terre)
 - ▶ 70% de coefficient d'imperméabilisation maximum dans les périmètres de centralité (30% de part de terrain en pleine terre)

La demande et l'octroi de permis

- ▶ Le Fonctionnaire Délégué **vérifie** que les risques naturels ont été adéquatement pris en considération [Art. 113 du Décret | Art. D.IV.62 du Code]
- ▶ Renvoie à l'art. **D.IV.57, 3°**, qui inclut les aléas d'inondations
- ▶ L'analyse du Fonctionnaire Délégué porte en principe sur l'**ensemble de la chaîne décisionnelle** : évaluer, éviter, atténuer, compenser.

Les Infrastructures Vertes (IVs) comme levier transversal

- ▶ Le CoDT intègre les IVs dans la **structure territoriale du SDC** et la **carte d'orientation du SOL** [SDC Art. 24 du Décret | Art. D.II.10 §1/2° du Code] [SOL Art. 26 du Décret | Art. D.II.11 du Code]
- ▶ Eviter : Ménager des **espaces de dégagement** le long des cours d'eau [PDDQ : Zones d'Expansion de Crues]
- ▶ Atténuer : Intégrer des **dispositifs d'infiltration/rétention** en amont, dans le cadre des SOLs et SDCs [Référentiel Gestion Durable des Eaux Pluviales]
- ▶ Compenser : Mise en place de mesures de **désimperméabilisation** hors site [Référentiel Constructions et Aménagements en Zones Inondables et GDEP]

Les Infrastructures Vertes comme levier transversal

34

Le quartier d'Augustenborg
à Malmö en Suède.

Extrait de « Eaux de pluie,
un atout pour l'espace
public

Etude présentant des
projets innovants en
matière de gestion des eaux
pluviales sur l'espace public
et en voirie », IBGE, avril
2014.

https://document.environnement.brussels/opac_css/index.php?lvl=notice_display&id=8507



Bassins de rétention des eaux pluviales



Canaux



Canaux



Canaux à gouttes

Les Infrastructures Vertes comme levier transversal

35

Dispositif d'infiltration / rétention des eaux pluviales en surface



Aménagements cyclables au-dessus d'une zone tampon en Hollande: Source Royal Haskoning DHV

Les Infrastructures Vertes comme levier transversal

36



Illustration: à Louvain en face du Parc Belle-Vue, la végétalisation des entrées de garage permet de limiter l'imperméabilisation du sol tout en assurant une transition entre les espaces public et privé. Crédit photo : S. Verels- CPDT – Vademécum: Infrastructures vertes, pourvoyeuses de services écosystémiques, 2020

Jacques Teller • Prise en compte des risques d'inondation dans le cadre de la réforme du CoDT • 21/02/2024

- ▶ Les charges d'urbanisme ont pour but de « compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement » en respectant le principe de proportionnalité [Art. 106 du Décret | Art. D.IV.54/1 du Code]
- ▶ Les charges d'urbanisme peuvent être **mobilisées** pour produire des IVs
- ▶ Possibilité d'autoriser la réalisation de **charges en nature** dans une **autorisation distincte du permis chargé**

Expropriation et Périmètres de préemption

Une vulnérabilité largement héritée de la période industrielle

Vesdre				
Période	Nb de bâtiments		Surface cumulée	
<1950	12 769	75 %	187,5	71 %
1950-1970	1 838	11 %	25,3	10 %
1970-1990	1 504	9 %	33,4	13 %
>1990	830	5 %	16,1	6 %
Total (*)	16 941		262,3	
Ourthe				
Période	Nb de bâtiments		Surface cumulée	
<1950	5 204	68 %	55,5	64 %
1950-1970	1 470	19 %	14,7	17 %
1970-1990	539	7 %	7,5	9 %
>1990	494	6 %	8,7	10 %
Total (*)	7 707		86,3	

(*) Délimitation provisoire de la zone inondée fournie par le Commissariat Spécial à la Reconstruction.

(**) Pas de prise en compte des bâtiments pour lesquels il n'y a pas de donnée de date de construction (version 3 - 17/9/21).

Expropriation et périmètres de préemption

- ▶ Mise en place de **périmètres de préemption** dans les zones à risque (aléa d'inondation) [Art. 165 du Décret | Art. D.VI.17, §1er du Code]
 - ▶ Peut aussi être soumis au droit de préemption tout bien immobilier : 2° compris dans un périmètre adopté en exécution d'une autre réglementation en vue d'adapter le territoire à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'Eau, (...)
- ▶ Le recours à la préemption doit permettre de **corriger des situations héritées** et de laisser davantage de place à l'eau là où le cours d'eau est trop contraint aujourd'hui

- ▶ Possibilité d'activer le **mécanisme d'expropriation** dans des conditions très strictes [Art. 163 du Décret | Art. D.VI.1 du Code]
 - ▶ 11° à la condition qu'elles aient pour objectif la sécurité publique, des mesures de limitation du risque relatives aux biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'Eau, (...)
- ▶ Levier d'action strictement encadré par le Code et la jurisprudence.
- ▶ « Cette faculté d'expropriation est rendue possible, même si le dialogue et les solutions négociées restent à privilégier lorsqu'ils sont possibles. » (cf. exposé des motifs)

- ▶ Possibilité d'adopter un **GRU à valeur normative**, pour la gestion des risques naturels, dont les risques d'inondation [Art. 65 du Décret | Art. D.III.2 du Code]
- ▶ Référentiel Constructions et Aménagements en Zones Inondables
 - ▶ Matrice Aléa x Vulnérabilité : définition des niveaux de vulnérabilité des fonctions.
 - ▶ Sans prise en compte de la vulnérabilité, il ne peut pas y avoir de gestion de risque au sens plein du terme
 - ▶ Prise en compte de l'aléa très faible pour les fonctions critiques, car ceci correspond à l'événement de juillet 2021
 - ▶ Inspiré de la PPS 25 au Royaume-Uni. Modification du Code en Allemagne suite aux inondations de 2021

Élaboration de deux référentiels d'encadrement des permis

[EVITER] Éviter de localiser des fonctions vulnérables ou essentielles en zone d'aléa

Niveau de sensibilité	Type de fonctions
Fonction essentielle	• Services d'urgence • Communication • Réseau de services de base
Vulnérabilité élevée	• Habitat précaire ou à risque • Sites dangereux • Soins résidentiels
Vulnérabilité moyenne	• Résidentiel • Soins non résidentiels, enseignement • Lieux de rassemblement à risque
Vulnérabilité faible	• Agriculture et sylviculture • Industrie non dangereuse • Activités économiques tertiaires
Vulnérabilité négligeable	• Espaces verts • Activités liées à l'eau • Gestion d'inondations

Conclusions

- ▶ **Gestion intégrée** de la problématique depuis la planification, en passant par la conception jusqu'à l'octroi du permis
- ▶ Prise en compte des **recommandations de la Commission d'enquête parlementaire** mise en place à la suite des inondations de juillet 2021
- ▶ Traduction d'une série de **recommandations**, issues des Référentiels, du Schéma Vesdre
- ▶ **Coordination avec travaux en cours** sur le Schéma de développement territorial + volet Réglementaire + vademecum CPDT pour le Schéma de développement communal

Le développement des implantations commerciales

Camille Lhote
Directrice - UpCity



Réforme du CoDT – Implantations commerciales

Quels enjeux pour le développement de votre territoire ?

Un nouveau cadre pour mener votre politique de gestion des implantations commerciales

Camille Lhote - Directrice d'UPcity



UPcity[↑]

**Bureau de consultance stratégique
spécialisé dans l'équilibre, la gestion et
le développement des territoires**

CONTEXTE DE NOS MISSIONS : SDT ET CODT

2017 : début de la mission de mise à jour du SRDC

2022 : début de la mission d'actualisation du SDT avec le CREAT.
UPcity a pris en charge, notamment, le volet commercial

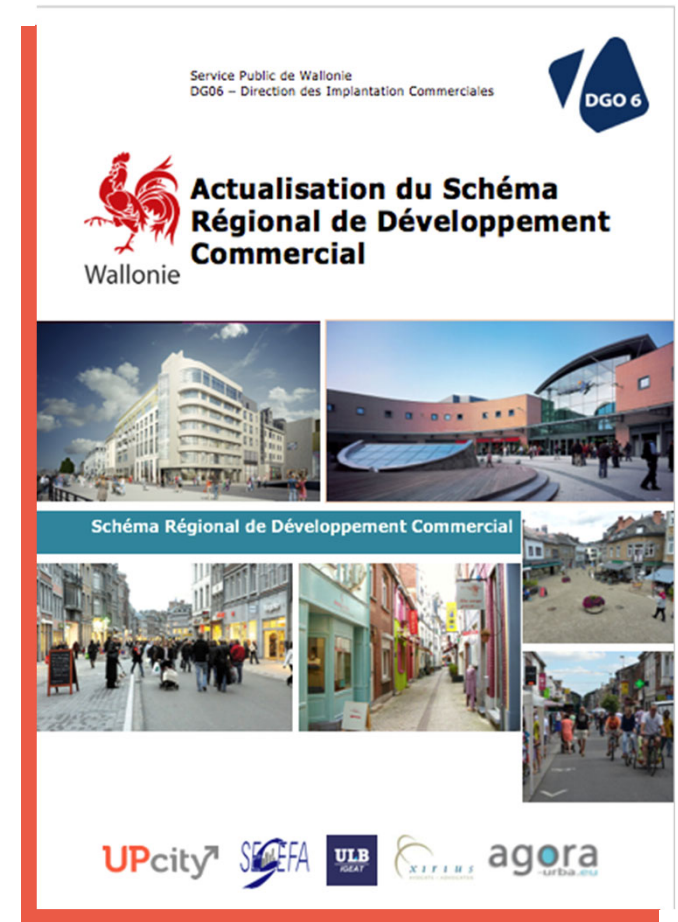
Consultation dans le cadre de l'élaboration du CoDT



Logiques de liberté d'installation et développement économique (RW, France, ...)

VS

Logiques d'implantations commerciales « aménagistes » (RF, Pays-Bas, Allemagne, ...)



DÉCLARATION DE LA POLITIQUE RÉGIONALE

Des enjeux importants mis en avant dans la DPR :

- « La revitalisation des centres-villes ne peut s'envisager selon la perspective isolée de la problématique commerciale... Les moyens de redynamiser le tissu commercial s'inscrivent dans une approche multifactorielle qui doit prendre en compte les différents déterminants du centre-ville (aménagement urbain, logement, accessibilité, qualité et fonctionnalité de l'espace public, stationnement, diversité des services aux usagers, etc)... »

A l'échelle régionale

- Tendre vers un seul document indicatif de référence sur l'ensemble du territoire régional
- Dispositif de permis d'implantation commerciale fusionné avec permis d'urbanisme

A l'échelle communale, ou supracommunale

- Les schéma (pluri-)communaux de développement commercial (SCDC) seront intégrés dans les schémas de développement (pluri-)communaux
- Les communes pourront bénéficier d'un soutien en expertise pour l'élaboration du volet commercial de leur SDC

SDT

2022-2024 : Mission de mise à jour du SDT

- Intégrer le SRDC dans le SDT pour simplifier les procédures et amener plus de cohérence dans la poursuite des objectifs régionaux.
- Finalement, réelle révolution en matière d'implantations commerciales avec une adaptation également du CoDT. Objectif : amener davantage de régulation.
- Rapatrier la réglementation des implantations commerciales vers celle de l'urbanisme, pour dorénavant éviter un régime particulier tant de planification que d'autorisation.



Nécessité d'une nouvelle approche de la gestion des implantations commerciales

- Cohérence avec réforme du CoDT
- Vision aménagiste : utiliser les critères en lien avec aménagement du territoire
- Intégration dans des objectifs prédéfinis (précédent SDT)

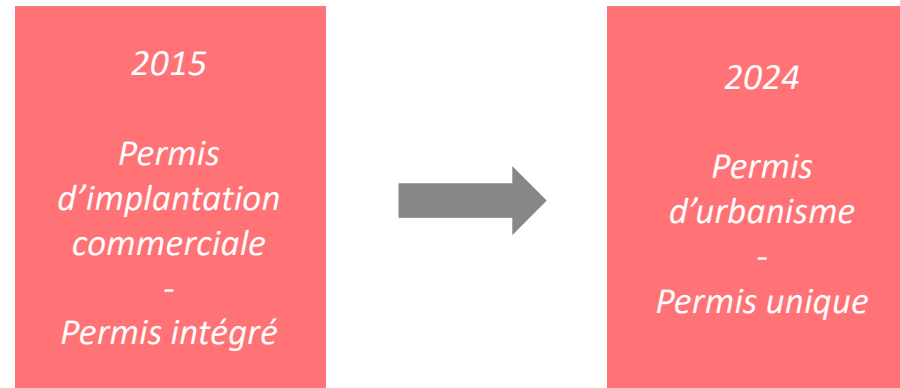
Pour rappel:

Sur le plan juridique, le schéma de développement du territoire a valeur indicative. Il est possible de s'en écarter moyennant le respect des conditions et selon les modalités procédurales fixées par le CoDT

Un changement radical : abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- Nécessité d'intégrer cette thématique dans le CoDT. Politique commerciale traitée comme un volet de l'aménagement du territoire dans une vision intégrée des processus
- La planification commerciale s'effectuera au travers des schémas établis par le CoDT : SDT, SDPC, SDC
 - Le Schéma communal de développement commercial (SCDC) sera dorénavant intégré au Schéma de développement communal (SDC)
 - Les schémas de développement communaux « thématiques », centrés sur l'optimisation spatiale, devront intégrer un volet relatif à la planification commerciale
- Pour éviter un vide juridique suite à l'abrogation du décret de 2015, les centralités et mesures du SDT s'appliqueront **immédiatement** aux permis concernant une implantation commerciale, sans attendre le délai de 6 ans au terme duquel elles s'imposeront à tous types de permis.

LES AUTORISATIONS



- Le **champ d'application** des implantations commerciales soumises à régulation reste identique à celui du décret de 2015.
- **Partage de compétences :**
 - Le seuil de 400 m² pour la soumission à permis de nouveaux commerces peut être ramené à 200 m² par une délibération du conseil communal
 - Projet de 400 à 1.500 m² : compétence communale (au lieu de la limite de 2.500 m² actuellement) si le projet se situe, en tout ou en partie, en dehors d'une centralité définie par un schéma communal (ou en l'absence de centralité). Si le projet se situe dans une centralité, le seuil passe à 2.500 m².
 - Au-delà de 2.500 m², le permis est délivré par le fonctionnaire délégué.

LES AUTORISATIONS

- Les **procédures** de traitement de permis s'intègrent dans le canevas CoDT avec certaines spécificités :
 - l'avis obligatoire des communes limitrophes lorsque le projet vise la création d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m²
 - la tenue systématique d'une enquête publique (réduite à 15 jours) pour les projets supérieurs à 400 m²
- **L'Observatoire du commerce** est conservé sous la forme d'une nouvelle section du pôle « Aménagement » du CESE qui sera consulté pour des projets de création de nouvelle surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m². **La direction des implantations commerciales** est conservée et sera consultée dans les mêmes hypothèses.
- La **Commission d'avis sur les recours** verra sa composition complétée de quatre membres, dont l'expertise est reconnue dans ce domaine, lorsqu'elle statuera sur des permis relatifs à des commerces soumis à permis d'urbanisme.

	Compétence	Consultation FD	Consultation Pôle AT	Consultation DIC	Consultation communes limitrophes
En centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal					
de 400 à 999m ²	Collège	Non	Non	Non	Non
de 1.000m ² à 1.499m ²	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
de 1.500m ² à 2.499m ²	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
au-delà de 2.500m ²	FD	/	Oui	Oui	Oui
Hors centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal / en l'absence de centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal					
de 400 à 999m ²	Collège	Oui	Non	Non	Non
de 1.000m ² à 1.499m ²	Collège	Oui	Oui	Oui	Oui
de 1.500m ² à 2.499m ²	FD	/	Oui	Oui	Oui
au-delà de 2.500m ²	FD	/	Oui	Oui	Oui

L'APPARITION D'UN NOUVEAU CONCEPT

Centralités = Concept qui permet d'orienter les projets préférentiellement vers les lieux les mieux équipés

Définition : *Partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transport en commun. Parmi ces centralités, on distingue les « centralités villageoises », les « centralités urbaines » et les « centralités urbaines de pôle ».*

L'APPARITION D'UN NOUVEAU CONCEPT

- Les centralités sont cartographiées dans un atlas imprimé au format A3*.
- Les centralités cartographiées permettent d'appliquer les mesures guidant l'urbanisation définies dans le SDT*.
- Les périmètres de centralités sont représentés cartographiquement par un pointillé dont les points ont un diamètre de 50 mètres, ce qui permet une marge d'interprétation des limites de centralités.

Si une commune met en place un SDC ou SDP dans les 6 ans, les centralités seront redéfinies dans ce SDC / SDP

Si ce n'est pas le cas, les centralités sont inscrites dans le SDT ainsi que les mesures qui s'y appliquent (mesures guidant l'urbanisation).

Les mesures guidant l'urbanisation présentent des mesures chiffrées qui encadrent l'urbanisation au regard de l'optimisation spatiale.

Elles s'adressent à tous les acteurs de l'aménagement du territoire souhaitant concrétiser un projet d'aménagement et/ou d'urbanisme au sein du territoire (en centralité, bordure de centralité ou espace excentré).

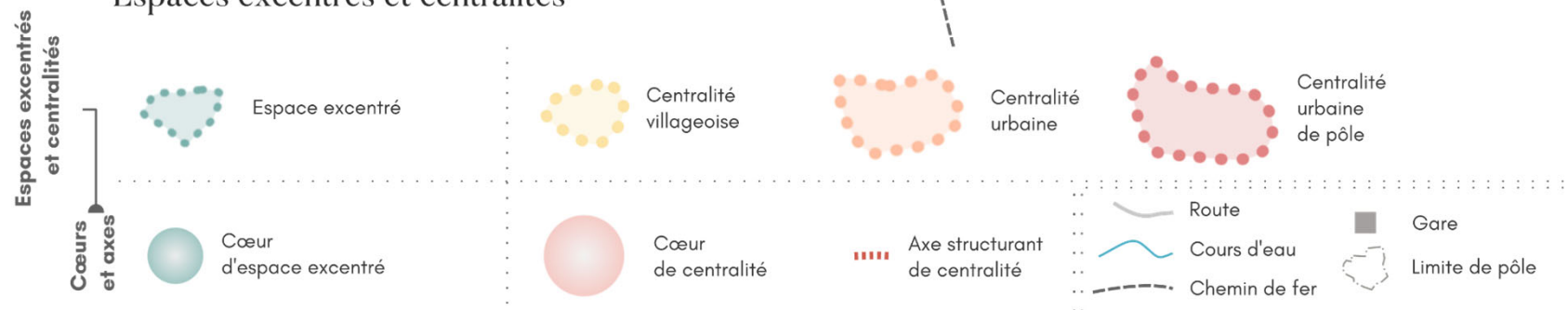
*Les centralités (la cartographie) et mesures guidant l'urbanisation proviennent du PROJET de SDT, qui a été soumis à enquête publique et qui, après adaptation, doit encore être approuvé par la GW.

Des concepts territoriaux clés

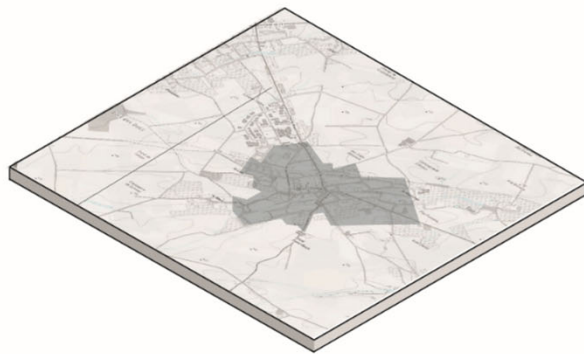
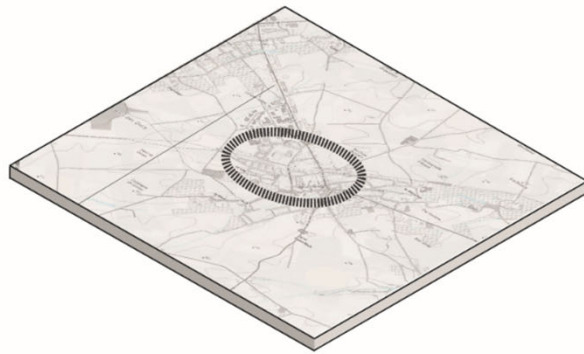
- les centralités ;
- les cœurs de centralité ;
- les axes structurants de centralité ;
- les espaces excentrés ;
- les cœurs d'espaces excentrés ;
- les pôles ;
- les aires de développement ;
- les axes et réseaux de communication et de transport.



Schéma chorématique :
Espaces excentrés et centralités



Balises et délimitation centralités



Situation de base

SDT

Premiers périmètres des centralités et balises

Approche systématique à l'aide d'un SIG et sur la base de critères objectifs et quantifiables

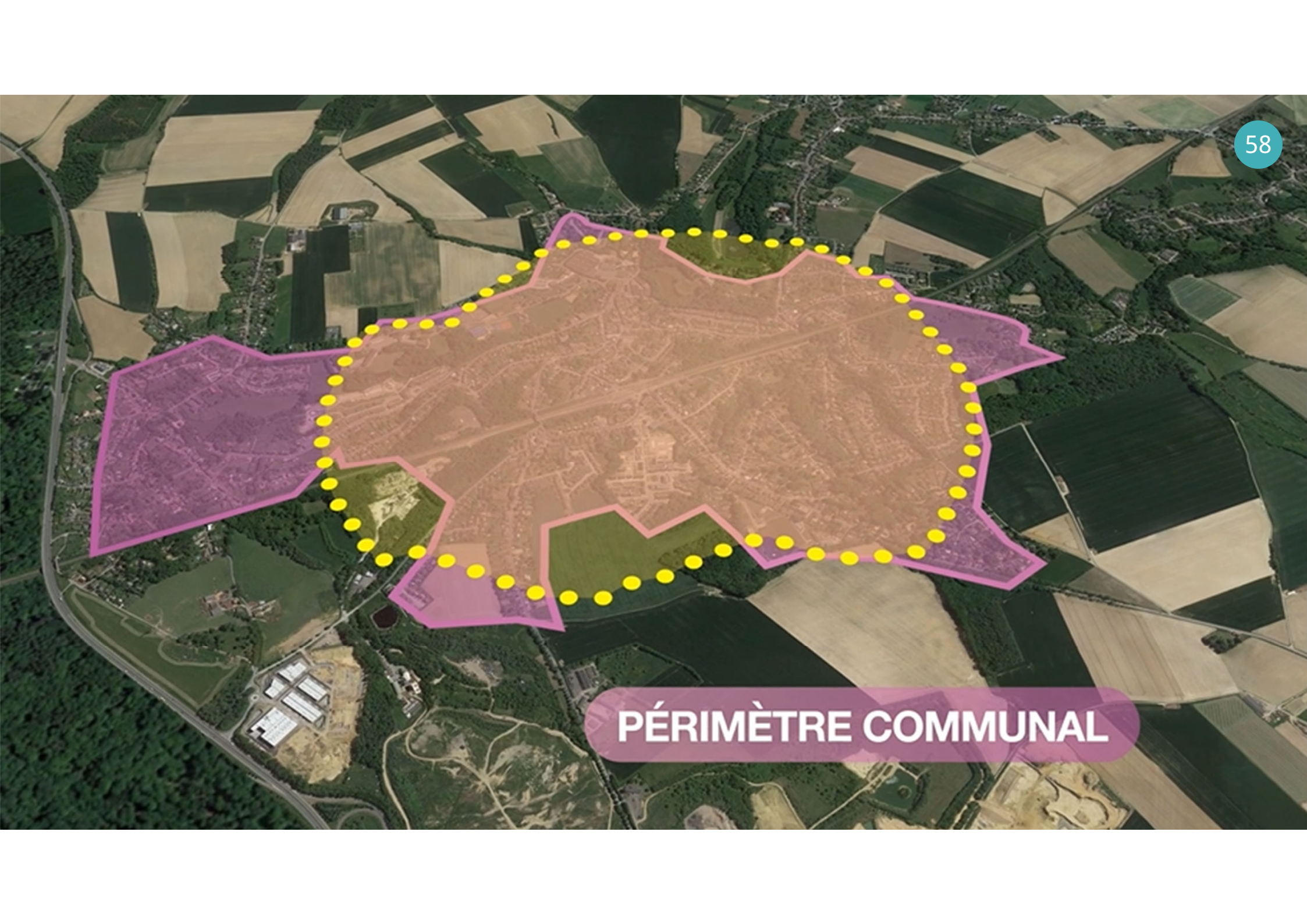
Opérationnalisation à l'échelle régionale

SDC/SDP

Périmètres des centralités ajustés en respectant les balises du SDT

Approche fine à l'aide d'analyses de terrain

Opérationnalisation à l'échelle (pluri)communale

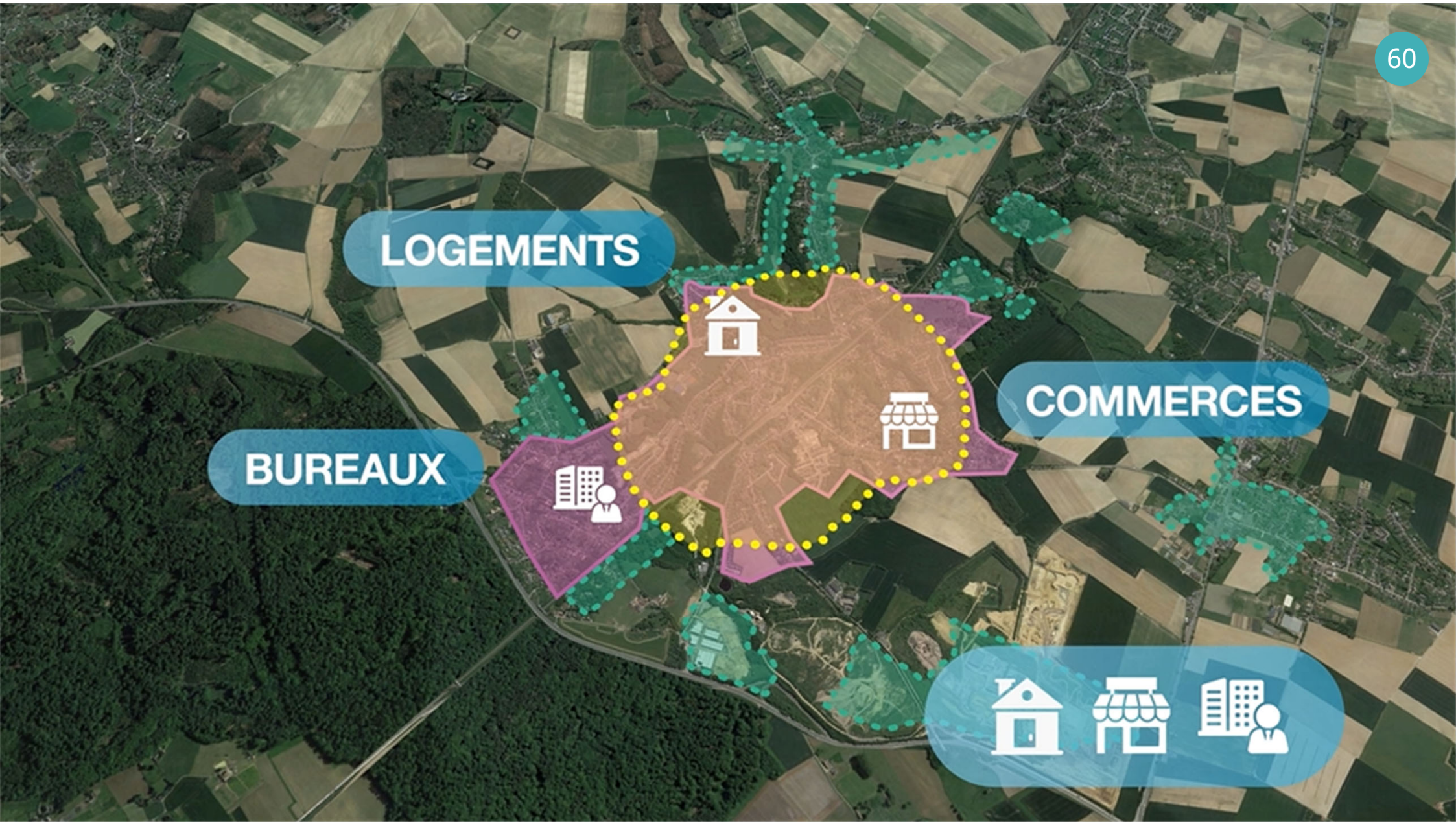
An aerial photograph of a rural landscape with various agricultural fields in shades of green and brown. A large, irregularly shaped area in the center is highlighted with a semi-transparent pink overlay. This area is further defined by a thick pink border and a series of yellow dots along its perimeter. The surrounding landscape includes patches of forest, some buildings, and a road on the left side.

PÉRIMÈTRE COMMUNAL

CENTRALITÉS



ESPACES EXCENTRÉS

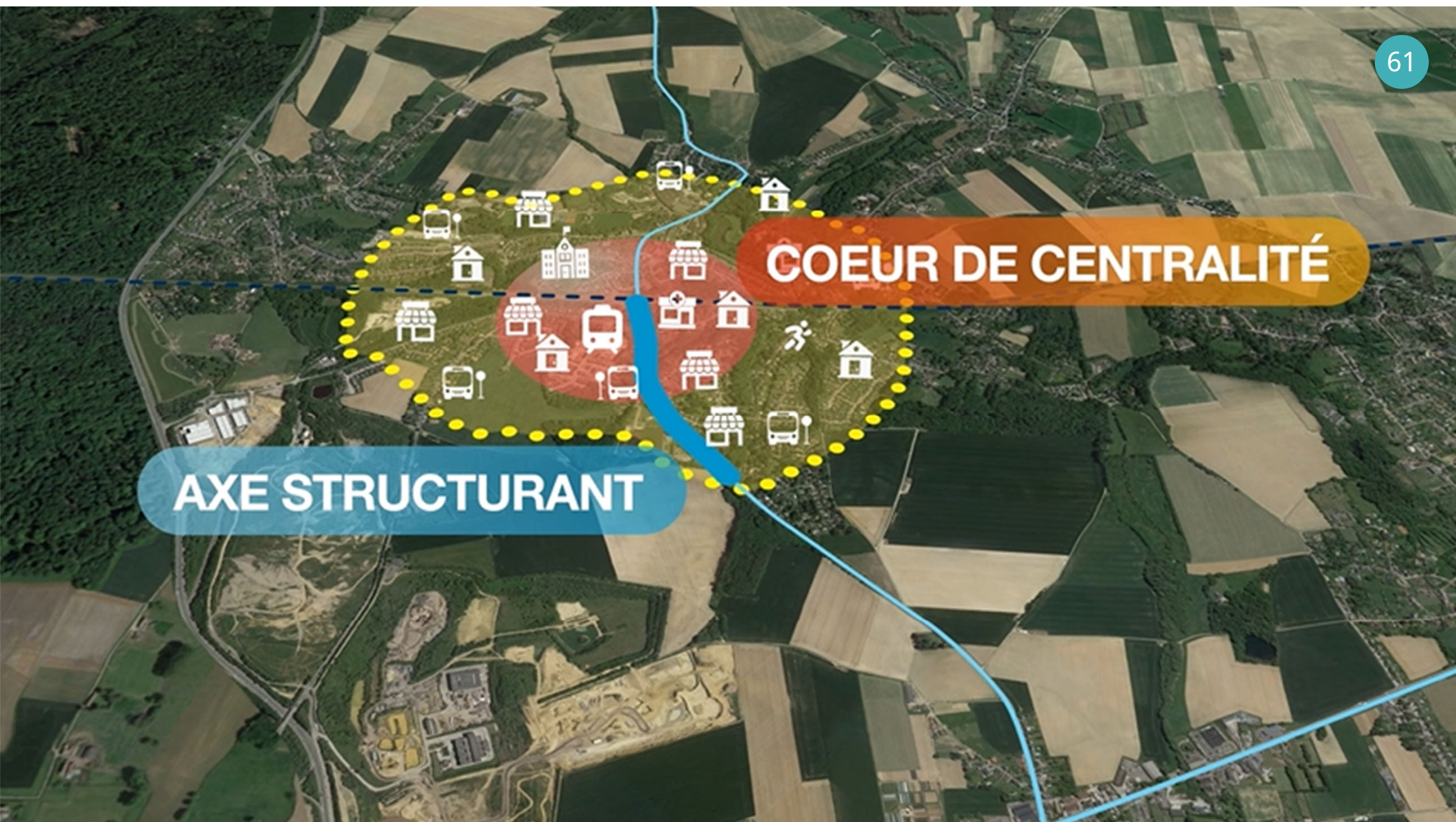


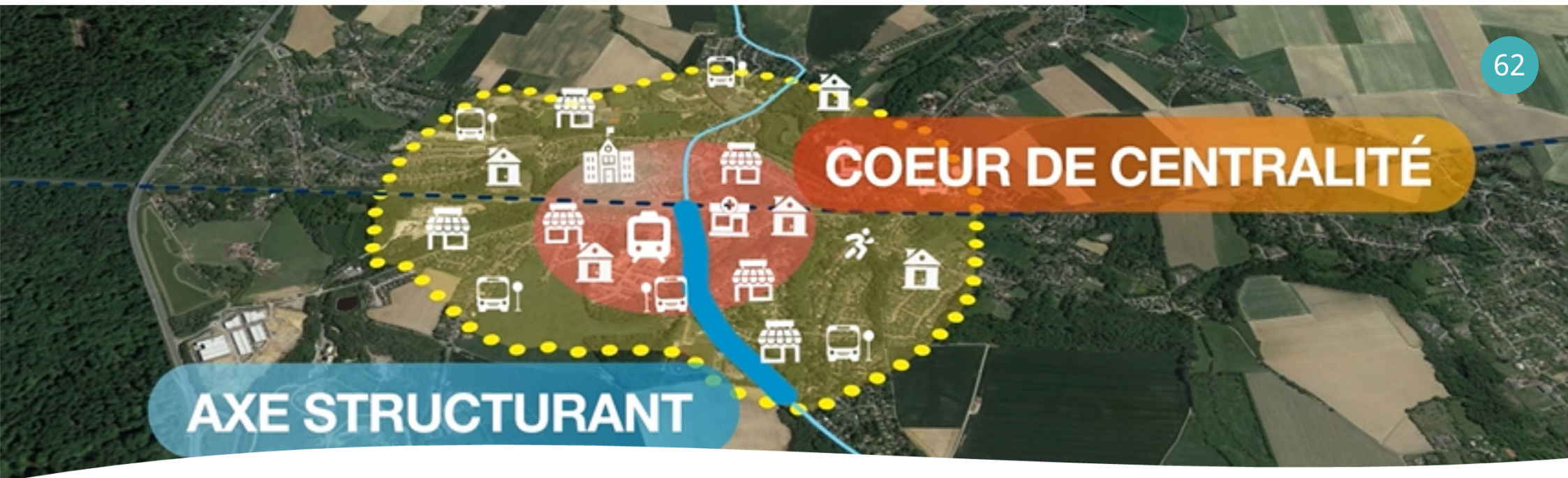
LOGEMENTS

COMMERCE

BUREAUX

Icons representing housing, commerce, and offices.





Notion importante pour la gestion des implantations commerciales.

Les « cœurs de centralité » concernent des « **quartiers 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 de proximité ;
- les quartiers de gares ou de nœuds de transports en commun dont l'urbanisation est à renforcer en complémentarité de l'hypercentre ».

Les cœurs de centralités

LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES DÉSORMAIS SOUMISES À PERMIS D'URBANISME



La réforme du CoDT entraîne en effet l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales



Si centralité définie par un SDC / SDP, la compétence communale jusqu'à 2.500 m² reste d'application



Si pas de centralité définie, le seuil de compétence communale est limité à 1.500 m²



Nouveau commerce soumis à permis à partir de 200 m²
-> initiative communale avec délibération du conseil (CoDT)

LES ESSENTIELS À RETENIR

- Les **centralités et les mesures guidant l'urbanisation** seront appliquées **après 6 ans** de l'entrée en vigueur du SDT. À l'exception des certificats d'urbanisme n°2 et des **permis liés aux implantations commerciales** qui seront délivrés conformément au SDT.
- Le SDT s'appliquera désormais pour **des projets de logements, commerces** de détails et/ou bureaux **à partir de 2 ha** (au lieu de 15 ha auparavant) et en ce qui concerne leur localisation au regard de la structure territoriale

LES ESSENTIELS À RETENIR



Pour le commerce :

- Les **implantations commerciales** sont désormais soumises à **permis d'urbanisme**.
- le pouvoir est donné aux conseils communaux de soumettre à permis des commerces de plus de 200 m².
- Le SDT n'interdit pas tout nouveau développement commercial. Il encourage et donne un **cadre pour privilégier les développements dans des zones spécifiques**. Tout nouveau développement devra prendre en compte l'offre du territoire et son environnement. Le mix commercial et la taille du projet seront déterminant pour définir la localisation à privilégier. De même, la concentration commerciale est à privilégier afin d'éviter une dispersion trop importante du commerce.
- **Le mix commercial et la taille d'un projet** seront déterminants pour sa localisation.
- La **concentration commerciale** est préférée à sa dispersion.

QUE RETENIR POUR LES COMMUNES ?

- **Intégration d'un volet commercial dans les SDC et SDP.** Ces volets pourront s'appuyer sur les analyses contextuelles fournies par les Agences de développement territorial (intercommunales). La Région viendra appuyer celles-ci sur le plan commercial.
- **« Le savoir c'est le pouvoir »**
 - Plus vous prenez les choses en main, plus vous gagnez en indépendance.
 - Grâce à un SDC (ou SDP), vous serez en mesure de revoir les limites de vos centralités et mieux appréhender les logiques commerciales de votre territoire.
 - Vous pourrez donc mieux maîtriser le développement commercial de votre territoire et prendre en compte les spécificités locales.
 - rendre un avis pour les permis à partir de 200 m² via délibération du collège
 - Si centralité définie par un SDC / SDP, la compétence communale jusqu'à 2.500 m² reste d'application.
- ...

Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux de 400 m ² à 1.500 m ²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter.	À éviter, excepté pour les commerces considérés comme "centralisants".	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants	Admissible.	Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux denses existants présentant une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	Admissible.	Admissible, à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	

Surfaces ou ensembles commerciaux de plus de 1.500 m ²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter.	À éviter.	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants.	Admissible.	Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux existants, et à condition que le projet présente une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	À éviter.	Admissible si la centralité est située à plus de 30 minutes en transports en commun d'une centralité urbaine de pôle, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.

Attention, tableaux repris dans le projet de SDT du 30/03/23, non définitifs

Surfaces ou ensembles commerciaux de moins de 400 m ² ¹	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	Admissible uniquement pour les commerces de proximité.	Admissible, en favorisant la concentration de ce type d'activité dans les cœurs de centralités		
Achats alimentaires	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés ou d'être un comptoir de vente directe entre le producteur (lié aux ressources primaires) et le consommateur.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		
Achats lourds	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		

Attention, tableaux repris dans le projet de SDT du 30/03/23, non définitifs

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

1

Cibler le type
d'implantation
commerciale
concerné

2

Identifier la
catégorie de
surface
commerciale dans
laquelle le projet
ou l'ensemble
commercial se
trouve

3

Déterminer la
typologie
commerciale

4

Suivre les
recommandations de
localisation du projet
ou de l'ensemble
commercial, en lien
avec la structure
territoriale

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

1 Cibler le type d'implantation commerciale concerné

a) Un seul point de vente

(nouvelle construction ou occupation d'une cellule existante vide)

b) Ensemble commercial

→ Tenir compte du mix commercial de l'ensemble, éventuellement constitué de plusieurs types d'achats

Art.72, Alinéa 1^{er} :

8° implanter un commerce de l'une des manières suivantes :

- a) réaliser une **construction nouvelle** qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à quatre cents mètres carrés;
- b) réaliser un **projet d'ensemble commercial** répondant à la surface définie au a), c'est-à-dire un 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, 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 ou de permis unique;
- c) **dans un établissement de commerce de détail ou un ensemble commercial ayant déjà atteint la surface définie au a) ou la dépassant par la réalisation du projet, réaliser un projet d'extension de plus de vingt pour cent de la surface commerciale nette existante, ou de plus trois-cent mètres carrés de surface commerciale nette supplémentaire;**
- d) réaliser un **projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial** répondant à la surface définie au a) **dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale;**
- 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 et répondant à la surface définie au a). »

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

2

Identifier la catégorie de surface commerciale dans laquelle le projet ou l'ensemble commercial se trouve

- Supérieure à 1.500 m² → 1^{er} tableau = Compétence régionale (fonctionnaire délégué)
- Comprise entre 400 m² et 1.500 m² → 2^{ème} tableau = Compétence communale
- Inférieure à 400 m² → 3^{ème} tableau = Compétence communale

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

3 Déterminer la typologie commerciale

a) Un seul point de vente

→ celui-ci doit se rattacher à l'une des 3 catégories d'achats de la typologie commerciale



Achats alimentaires :

Achats réalisés à une fréquence d'une à plusieurs fois par semaine (en moyenne) pour répondre aux besoins d'alimentation du ménage.



Achats légers :

Achats de produits non pondéreux réalisés à une fréquence d'une fois tous les deux mois (en moyenne), essentiellement relatifs à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, pharmacies, etc.), à l'équipement de la maison pour des produits légers (articles de ménage et décoration) et aux loisirs pour des produits légers (sport, librairie, multimédia, etc.).

Exemple : Primark, Décathlon, Trafic, Médi-Market, Fox Cie, etc.



Achats lourds :

Achats de produits pondéreux réalisés à une fréquence faible (de plusieurs fois par an), essentiellement relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (mobilier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, gros équipements de sport, camping, animaux).

Exemple : Ikea, Hubo, Maisons du Monde, Aveve, etc.

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

3

Déterminer la typologie commerciale

a) Un seul point de vente

→ celui-ci doit se rattacher à l'une des 3 catégories d'achats de la typologie commerciale



Un commerce appartient à la catégorie la plus sensible dont relève au minimum 15 % des articles commercialisés ou plus de 200 m² de surface commerciale nette.

Le commerce change de catégorie si 25 % ou plus des articles commercialisés changent de catégorie, et s'orientent vers une catégorie plus sensible.

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

3 Déterminer la typologie commerciale

b) Ensemble commercial

→ Détermination du mix commercial de l'ensemble, toujours selon les mêmes catégories d'achats et en fonction de la surface nette de vente projetée

Par exemple :

- 30 % d'achats alimentaires
- 10 % d'achats légers
- 60 % d'achats lourds

Chaque recommandation devra être appliquée en fonction des types d'achats représentés dans l'ensemble commercial. C'est-à-dire qu'en cas de représentation d'une surface alimentaire, d'une surface en léger et d'une surface en lourd dans l'ensemble commercial, les 3 recommandations doivent être respectées pour celui-ci.

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

4

Suivre les recommandations de localisation du projet ou de l'ensemble commercial, en lien avec la structure territoriale

- Si l'implantation est projetée dans les espaces excentrés (= hors centralités) → 1^{re} colonne.
- Si l'implantation est projetée en centralité villageoise → 2^{ème} colonne.
- Si l'implantation est projetée en centralité urbaine → 3^{ème} colonne.
- Si l'implantation est projetée en centralité urbaine de pôle → 4^{ème} colonne.

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

Surfaces ou ensembles commerciaux de 400 m ² à 1.500 m ²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter.	À éviter, excepté pour les commerces considérés comme "centralisants".	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants	Admissible.	Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux denses existants présentant une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	Admissible.	Admissible, à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	



A retenir : les éléments des tableaux repris dans les mesures guidant l'urbanisation sont cumulatifs

QUE RETENIR ?

❑ Importance du **lien entre SDT et CoDT**

Le CoDT va mettre en application les mesures du SDT. Les révisions de plan de secteurs vont s'en inspirer, il va être décliné dans les différents outils (guides d'urbanisme, etc.)

❑ La Wallonie avait besoin d'une **ligne de conduite** claire avec des mesures fortes pour atteindre les objectifs fixés (Green Deal, Accord de Paris, Plan de relance, etc.)

❑ Le SDT et le CoDT donnent également une ligne de conduite pour que les **autorités communales** puissent concevoir une stratégie territoriale à leur niveau

- Inciter les communes à élaborer un SDC/SDP
- Donner **plus de pouvoirs aux communes** à condition d'avoir une stratégie



QUE RETENIR ?

- ❑ Tout nouveau développement commercial ne sera pas interdit, il donne un **cadre** pour privilégier certains types de développements et en freiner d'autres
- ❑ Enjeu de **maintenir une expertise commerciale**
 - Les instances actuelles seront toujours mobilisées et disponibles en fonction des projets (observatoire du commerce, DIC, Pôle Aménagement, etc.)
 - Les bureaux d'études
 - Au niveau local : service de développement économique, urbanisme, ADL, etc.
- ❑ Ne pas oublier que le commerce n'est qu'une des variables pour la redynamisation des territoires. Il est donc crucial de **promouvoir une approche globale et locale** pour rendre les villes plus désirables et les préparer à répondre aux enjeux de demain



UPcity

Bureau de consultance stratégique
spécialisé dans l'équilibre, la gestion et le
développement des territoires



**Ensemble, libérons pleinement
le potentiel de votre territoire !**

Parc scientifique Initialis
Rue René Descartes, 2
B - 7000 Mons
T : +32 (0)65 98 04 67

Boulevard de Leeds, 253
59777 Lille
+33 (0)3 74.09.55.00

info@up-city.be

www.up-city.be

GLOSSAIRE

(pas complet, seulement les éléments qui concernent les implantations commerciales)

Achats alimentaires	Achats réalisés à une fréquence d'une à plusieurs fois par semaine (en moyenne) pour répondre aux besoins d'alimentation du ménage.
Achats légers	Achats de produits non pondéreux réalisés à une fréquence d'une fois tous les deux mois (en moyenne), essentiellement relatifs à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, pharmacies, etc.), à l'équipement de la maison pour des produits légers (articles de ménage et décoration) et aux loisirs pour des produits légers (sport, librairie, multimédia, etc.).
Achats lourds	Achats de produits pondéreux réalisés à une fréquence faible (de plusieurs fois par an), essentiellement relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (meublier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, gros équipements de sport, camping, animaux).

Cellule commerciale vide/vacante	Espace dédié à une activité commerciale, qui est inoccupé au moment de l'observation/du relevé commercial. L'état du bâtiment (fonctionnel ou nécessitant des travaux) n'a pas d'importance pour le déclarer comme cellule vide/vacante. Une cellule vide est considérée : - comme « temporaire » si elle est inoccupée par une activité commerciale depuis moins d'un an, - comme « de long terme » si elle est inoccupée par une activité commerciale depuis plus d'un an et moins de trois ans, - et comme « structurante » après plus de trois ans d'inoccupation.
Centralité	Partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transport en commun. Parmi ces centralités, on distingue les « centralités villageoises », les « centralités urbaines » et les « centralités urbaines de pôle » (cf. Annexe 3)

Commerce de détail	Unité de distribution dont l'activité consiste à revendre de manière habituelle des marchandises à des consommateurs en nom propre et pour compte propre, sans faire subir à ces marchandises d'autre traitement que les manipulations usuelles dans le commerce.
Commerce dit « centralisant »	Commerce assurant essentiellement un approvisionnement répondant à un ou plusieurs besoins fondamentaux de la population. <i>Exemples de catégories commerciales « centralisantes » : alimentation générale et spécialisée, soins du corps, articles de ménage, animaux, librairies - papeteries, jardinage, services financiers - professionnels - à la personne, etc.</i>
Commerce dit « polarisant »	Commerce poursuivant un objectif d'attractivité et d'expérience. <i>Exemples de catégories commerciales « polarisantes » : magasins de vêtements, chaussures, accessoires, sports, mobilier, électroménager, multimédia, décoration, HoReCa, etc.</i>

Commerce de proximité	Commerce de vente au détail, d'une surface nette de moins de 400 m ² , proposant des produits relevant d'une consommation quotidienne ou régulière. Le commerce de proximité regroupe les commerces alimentaires spécialisés (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...), les alimentations générales, les supérettes, les commerces sur éventaires et marchés, les traiteurs, les cafés-tabacs, les commerces de livres, journaux et papeterie, les petits formats de bricolage, et les pharmacies. On y intègre également le secteur de l'HoReCa.
Ensemble commercial	Ensemble d'établissements de commerce de détail dont la surface commerciale nette est supérieure à 400 m ² , 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, qui sont réunis sur un même périmètre commercial 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.
Friche commerciale	Espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités commerciales, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2.000 m ² .

Restructuration de surfaces et ensembles commerciaux	La restructuration d'un ensemble commercial existant ou de surfaces existantes consiste en toute action qui vise à revoir (à la hausse ou à la baisse) les superficies commerciales nettes et/ou les types d'achats proposés.
Retail park	Expression anglaise qui désigne un parc d'activités commerciales. Il se définit par un ensemble commercial comprenant au minimum 5 cellules commerciales pour une surface globale supérieure à 3.000 m ² de surface bâtie.
Site commercial	Espace cadastré occupé par une surface commerciale ou un ensemble commercial auquel viennent s'ajouter toutes les surfaces nécessaires au bon fonctionnement de la surface commerciale ou de l'ensemble commercial considéré (ex. superficie commerciale brute, parking, espaces logistiques, etc.). Un site commercial présente un périmètre précis au sein du territoire.

Superficie commerciale nette	Superficie destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. En cas de restructuration, la superficie commerciale nette à prendre en considération pour l'application des mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales est la superficie totale après réalisation du projet. 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'expositions ou de ventes de marchandises.
-------------------------------------	---

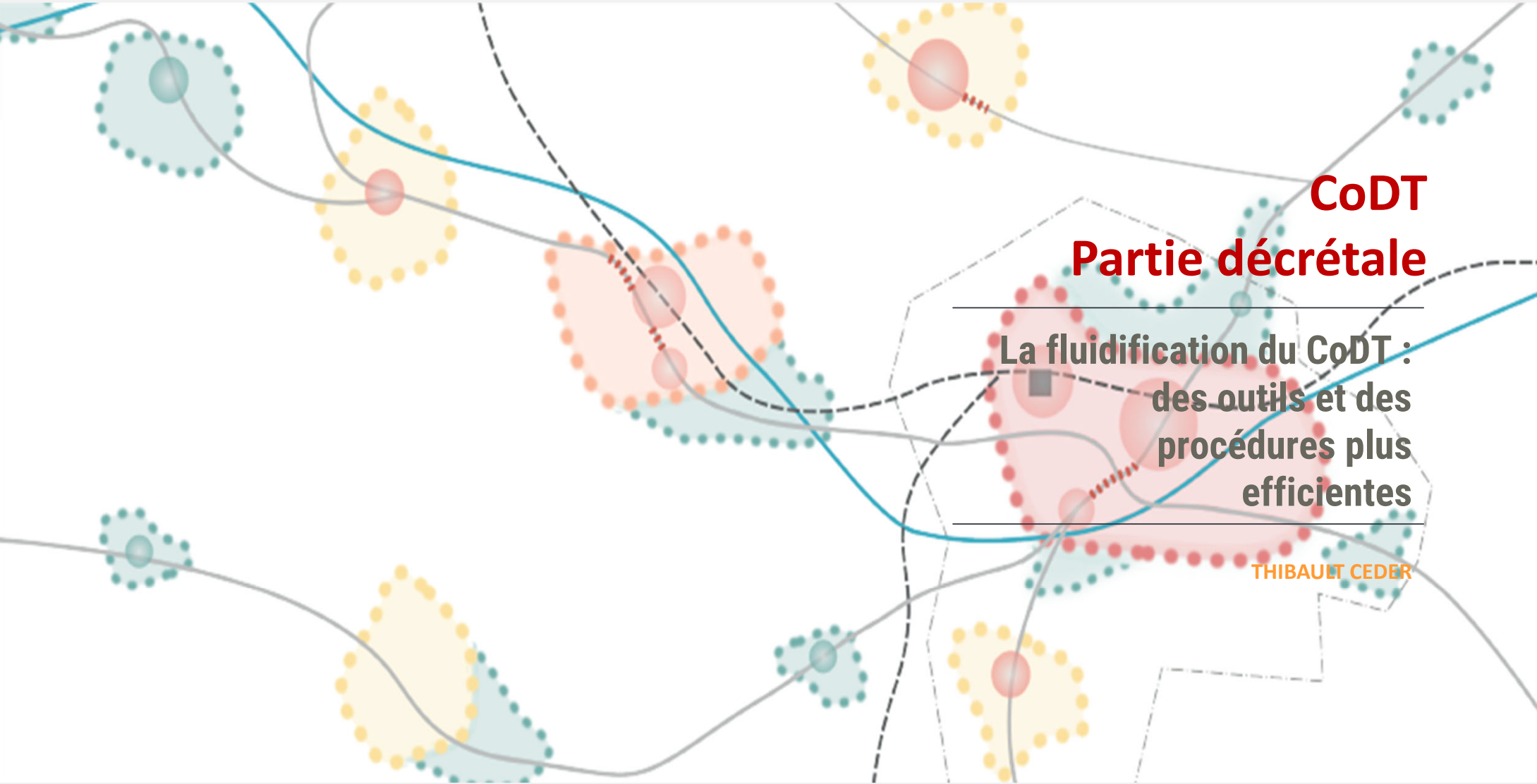
Les mesures guidant l'urbanisation présentent des mesures chiffrées qui encadrent l'urbanisation au regard de l'optimisation spatiale. Elles s'adressent à tous les acteurs de l'aménagement du territoire souhaitant concrétiser un projet d'aménagement et/ou d'urbanisme au sein du territoire.

Concerne les terrains > 0,5 ha	Dans les espaces excentrés	En bordure de la centralité	Dans la centralité
Superficie en pleine terre (SA1) [1] Un terrain situé « en bordure d'une centralité » est attenant à la centralité ou en est à proximité immédiate. [2] Pleine terre : Part d'un terrain libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagé sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat naturel, régulation, production de biomasse) ;	Dans les espaces excentrés, les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions réservent une superficie en pleine terre ⁴ : ≥ 70 % de la superficie du terrain ; ≥ à la superficie initiale en pleine terre si celle-ci est inférieure à 70 %.	En bordure de centralité, la superficie réservée en pleine terre peut être inférieure à celle des espaces excentrés pour autant que le projet répond aux conditions cumulatives suivantes : (i) assurer une transition urbanistique adaptée entre la centralité et les espaces excentrés ; (ii) ne pas déformer les centralités ; (iii) marquer les entrées de centralités ; (iv) disposer d'une offre en transport en commun ou de prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ; (v) intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée ; (vi) pour les terrains de plus de 2ha, avoir une vue d'ensemble de leur urbanisation par le biais d'un SOL, d'un permis d'urbanisation, ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées couvrant l'ensemble du terrain. En bordure des centralités, la superficie réservée en pleine terre peut être celle de la centralité concernée., si le projet est situé dans une ZACC, un SAR ou un périmètre de remembrement urbain.	Les centralités sont consolidées et intensifiées, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions réservent une superficie en pleine terre : ≥ 30 % de la superficie du terrain ≥ à la superficie initiale en pleine terre si celle-ci est inférieure à 30 %.
	À défaut de satisfaire les valeurs ci-dessus, des mesures alternatives permettant de garantir au sein du terrain une gestion des eaux de ruissellement, d'accueillir la biodiversité et de réguler les îlots de chaleur urbains doivent être prises.		

Concerne les terrains > 0,5 ha	Dans les espaces excentrés	En bordure de la centralité	Dans la centralité
Densité en logement (SA2)	Dans les espaces excentrés, les projets comportant du logement prévoient une densité nette inférieure ou égale à 10 logements à l'hectare. Cette densité peut être supérieure aux conditions cumulatives suivantes : (i) prévoir une densité nette inférieure à la densité nette moyenne de l'urbanisation existante dans un rayon de 200 mètres, sans dépasser un maximum de 18 logements à l'hectare ; (ii) disposer d'un accès aisé aux services et équipements de proximité par les modes de transport actifs, collectifs ou partagés ; (iii) disposer d'une offre en transport en commun ou prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ; (iv) d'intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée. Les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions qui nécessitent une artificialisation de terres se localisent en continuité ou à proximité immédiate du tissu bâti existant. Dans les zones urbanisables en ruban inscrites au plan de secteur situées en dehors des cœurs d'espaces excentrés, les projets comportant du logement prévoient une densité nette inférieure à 5 logements à l'hectare. Ces projets doivent également privilégier des ouvertures paysagères en leur sein, ainsi que le regroupement des bâtiments à proximité du tissu bâti existant.	En bordure de centralité, la densité nette des projets peut dépasser la densité maximale des espaces excentrés aux conditions cumulatives suivantes : (i) assurer une transition urbanistique adaptée entre la centralité et les espaces excentrés ; (ii) ne pas déforer les centralités ; (iii) marquer les entrées de centralités ; (iv) disposer d'une offre en transport en commun ou de prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ; (v) intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée ; (vi) pour les terrains de plus de 2ha, avoir une vue d'ensemble de leur urbanisation par le biais d'un SOL, d'un permis d'urbanisation, ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées couvrant l'ensemble du terrain. En bordure des centralités, la densité des projets peut être égale ou supérieure à la densité minimale de la centralité concernée, si le projet est situé dans une ZACC, un SAR ou un périmètre de remembrement urbain.	Les centralités sont consolidées et densifiées en tenant compte de leurs caractéristiques villageoises ou urbaines. La densité nette en logements des projets est de : - o ≥ 20 logements à l'hectare dans les centralités villageoises, - o ≥ 30 logements à l'hectare dans les centralités urbaines, - o ≥ 40 logements à l'hectare dans les centralités urbaines situées dans un pôle. Les densités peuvent être nettement supérieures à ces minima dans les cœurs et le long des axes structurants²²⁵ de centralité.

La fluidification du CoDT

Thibault Ceder
Conseiller expert - UVCW



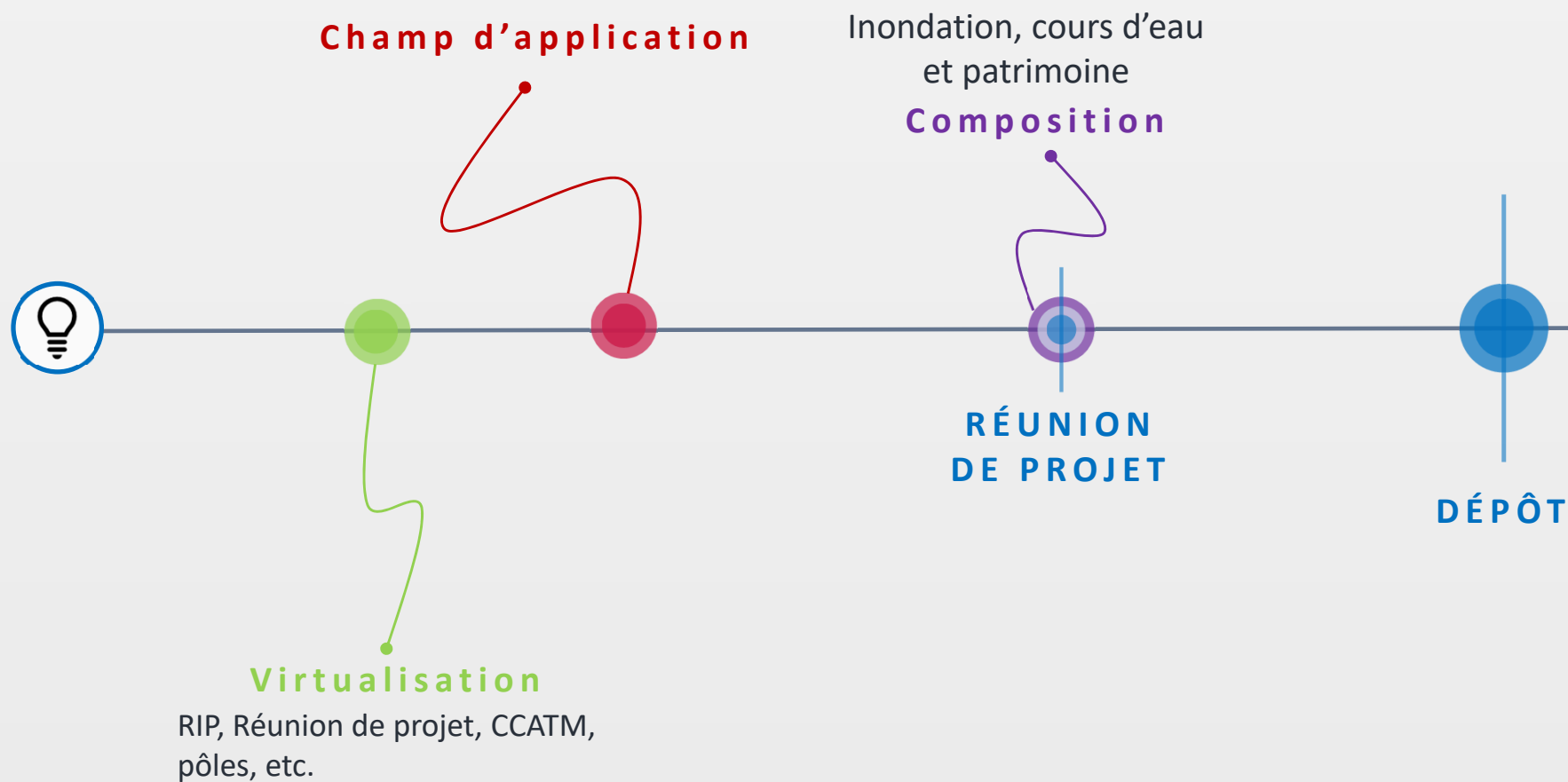
CoDT Partie décrétable

La fluidification du CoDT :
des outils et des
procédures plus
efficaces

THIBAUT CEDER



Colloque – Réforme du CoDT : quels enjeux pour les communes ? - 21 février 2024



30 jours ~~(20)~~

Délais

Dématérialisation

EP/AP

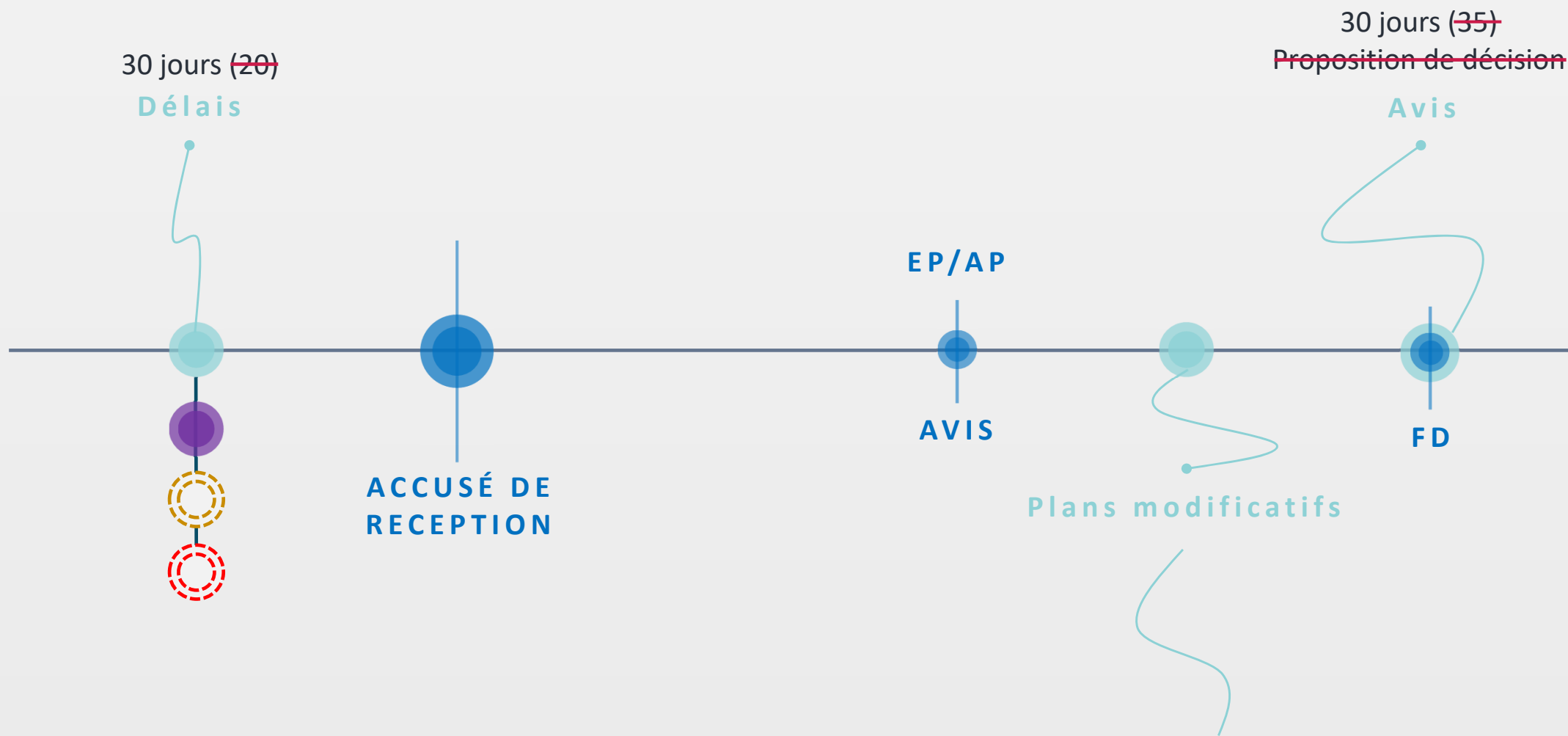
AVIS

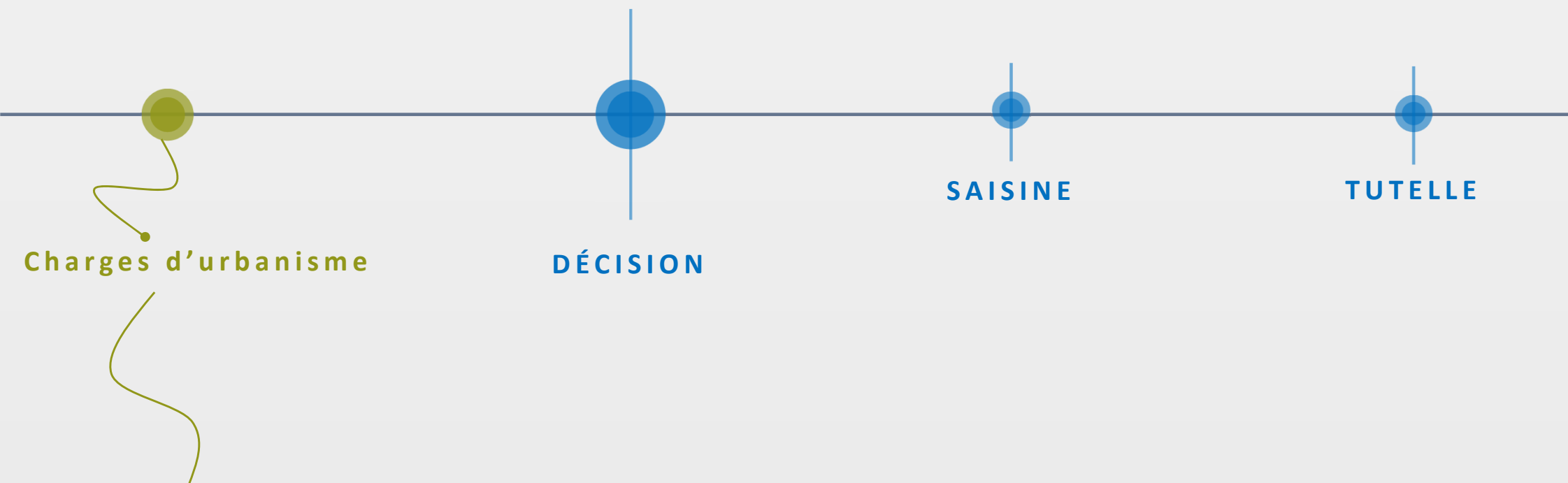
FD

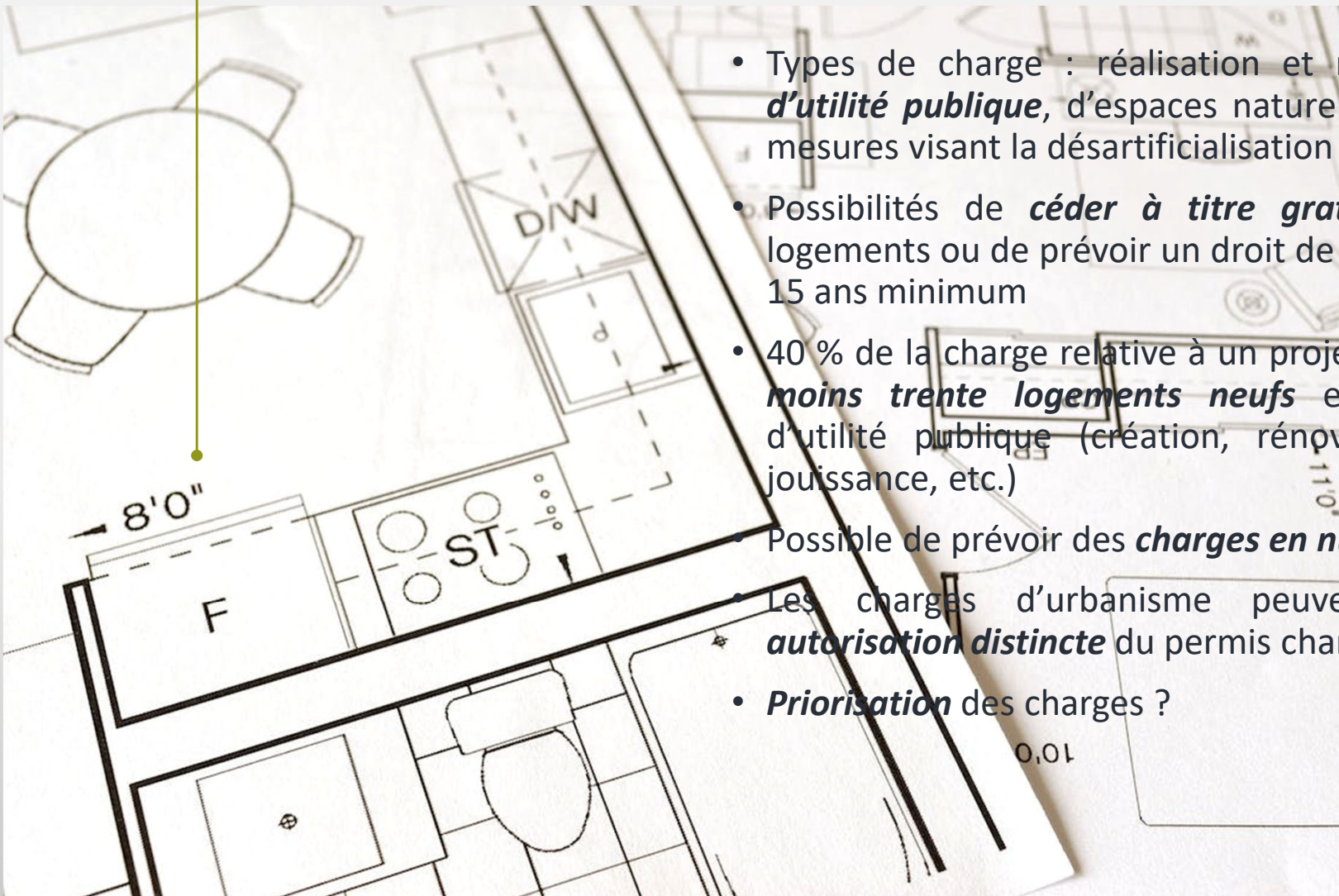
ACCUSÉ DE
RECEPTION

Plans modificatifs

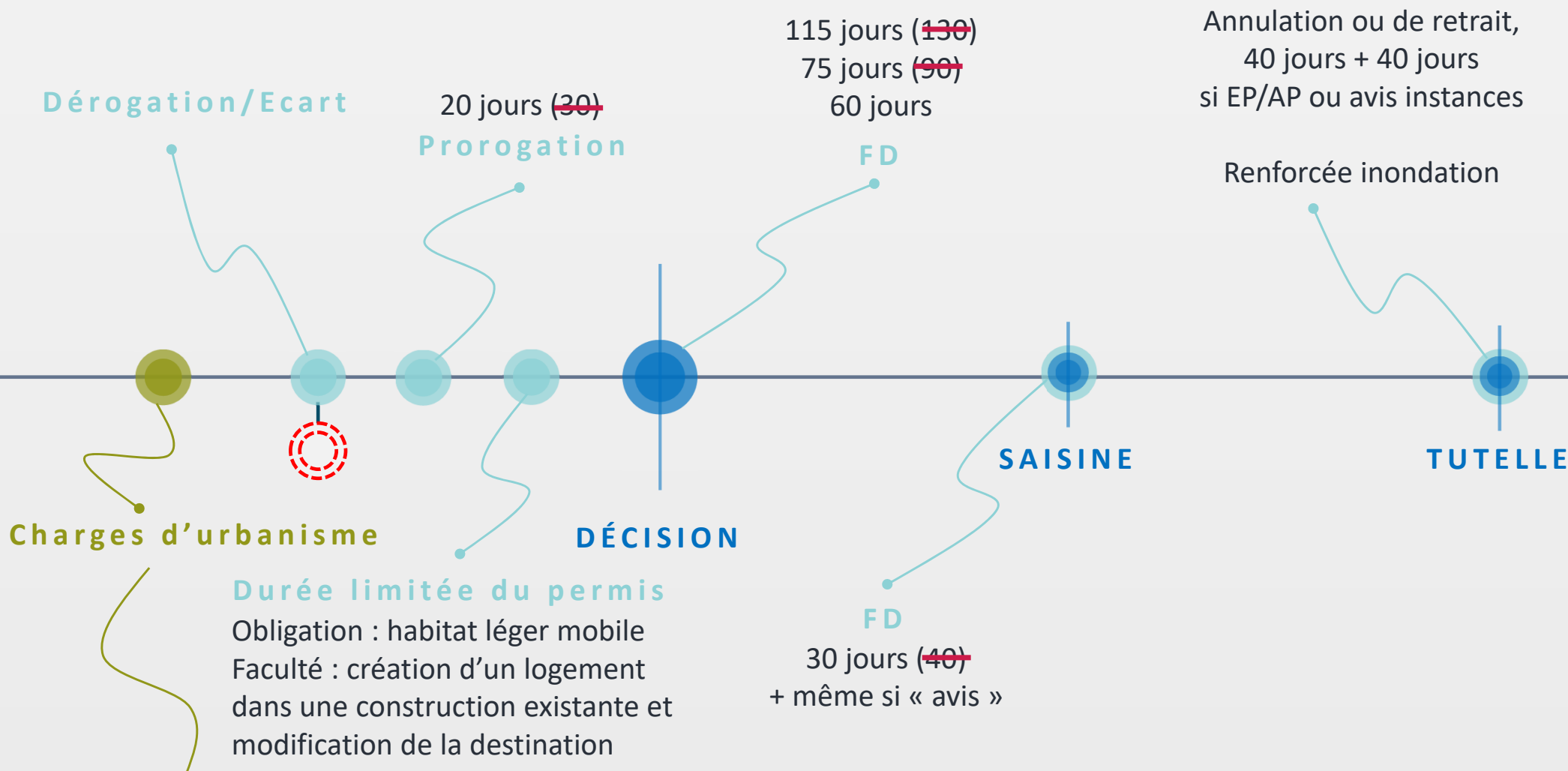
- Le régime est étendu au **complément d'évaluation des incidences** (notice ou étude)
- Les plans modifiés ou des compléments de notice ou d'étude peuvent être déposés **d'initiative par le demandeur** ou à la demande de l'autorité compétente
- Le demandeur doit avertir l'autorité de sa décision de déposer des plans modifiés au plus tard **dix jours avant l'échéance du délai** qui lui est imparti pour envoyer sa décision
- L'envoi de la décision d'introduire ces documents **interrompt les délais** d'instructions de la demande. Un délai maximal de **180 jours** est accordé au demandeur pour déposer ses documents
- L'usage du mécanisme est **limité à une fois** par demande et par instance)
- En **recours**, à certaines conditions et dans certaines limites, le dépôt de plans modifiés ou de complément de notice ou d'étude est rendu possible pour les demandes relevant initialement de la compétence du collège

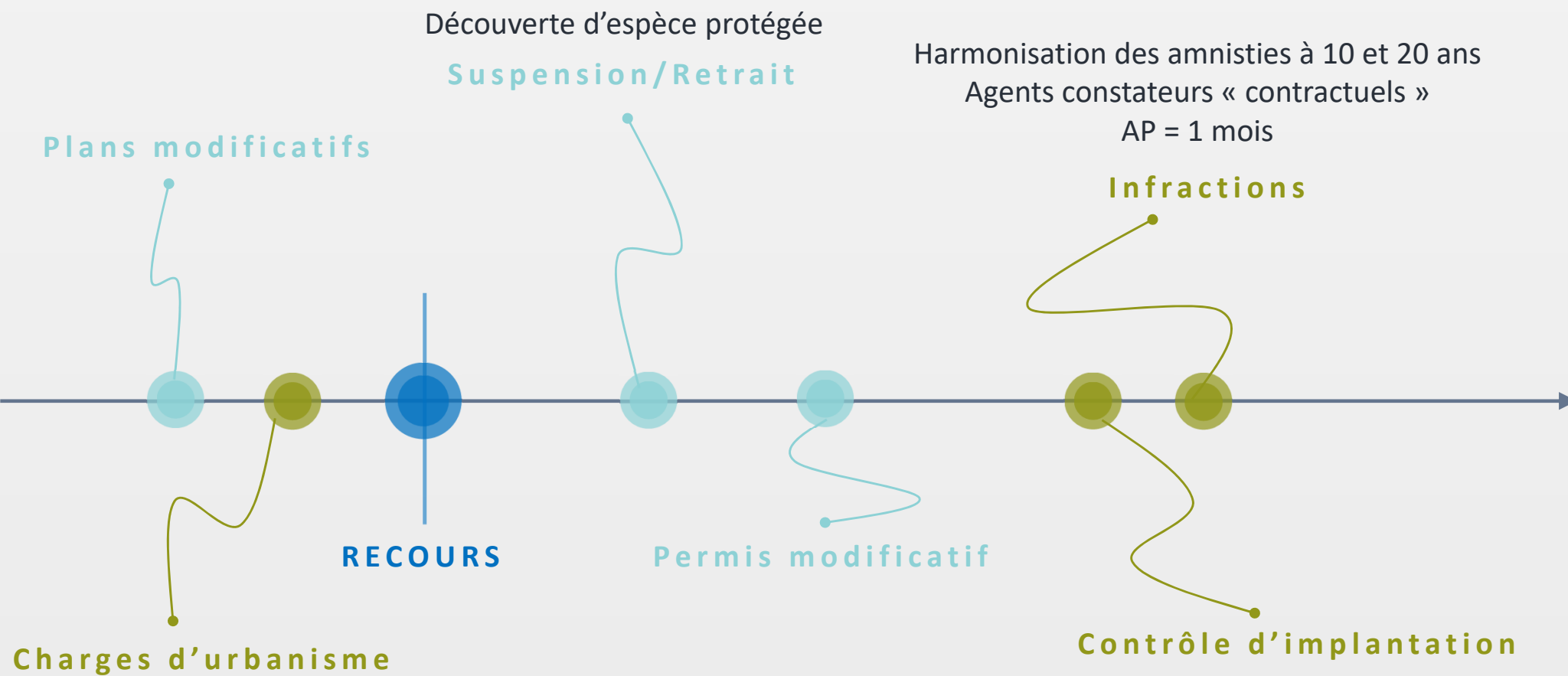






- Types de charge : réalisation et rénovation de **logements d'utilité publique**, d'espaces naturels ouverts au public et de mesures visant la désartificialisation d'espaces artificialisés
- Possibilités de **céder à titre gratuit** la propriété de ces logements ou de prévoir un droit de jouissance d'une durée de 15 ans minimum
- 40 % de la charge relative à un projet qui vise la **création d'au moins trente logements neufs** est relative au logement d'utilité publique (création, rénovation, cession, droit de jouissance, etc.)
- Possible de prévoir des **charges en numéraire** (+sieurs projets)
- Les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une **autorisation distincte** du permis chargé
- **Priorisation** des charges ?





Notre prochain rendez-vous « Nouveau CoDT »



Webinaire

Parcours des modifications apportées à la procédure d'instruction des demandes de permis

Le 22 mars 2024 - de 9h à 11h15

Info & inscription : <https://www.uvcw.be/formations/4676>

A bientôt !