



LE NOUVEAU CODT, PREMIERS ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE



Thibault CEDER,
Conseiller expert

Le 13 décembre 2023, le Parlement wallon a adopté une (nouvelle) réforme du CoDT. Son entrée en vigueur est prévue, par la partie « décrétable », le 1^{er} avril 2024. Avec plus de 250 articles modificatifs, la réforme est conséquente, pour le travail quotidien des acteurs de terrain mais, surtout, pour le futur des politiques de développement territorial local.

Le CoDT est entré en vigueur voici plus de 6 ans, le 1^{er} juin 2017. Il connaît ici sa première modification décrétable substantielle. Nous aurons l'occasion, dans les prochaines semaines, de détailler plus avant le contenu et la portée de cette nouvelle réforme dont la compréhension et l'implémentation seront déterminantes pour le développement territorial local. L'appréhension globale de la réforme dépend surtout des futures décisions du Gouvernement wallon qui sera amené à se prononcer sur l'adoption définitive du projet de SDT (Schéma de développement de territoire) et sur l'arrêté d'exécution du CoDT (partie R), dont la première lecture a été adoptée le 20 décembre 2023.

Au regard des attentes légitimes en matière d'informations sur la réforme en cours, il nous semblait nécessaire de rédiger d'ores et déjà un premier résumé des principales modifications apportées par l'adoption récente de la partie décrétable du CoDT (partie D). Ce résumé se veut essentiellement « factuel » tant il est prématuré, voire difficile, de se faire une appréciation globale de la réforme sans disposer de l'ensemble des documents requis.

Pour faciliter l'approfondissement ou la compréhension de certaines modifications par le lecteur intéressé, nous avons systématiquement cité les articles modifiés du CoDT tels qu'ils seront applicables au 1^{er} avril 2024. Le texte est disponible sur le site du Parlement wallon. L'exposé des motifs et le commentaire des articles également.

Que retenir en synthèse ?

S'il fallait retenir trois points essentiels de la réforme, nous pourrions insister sur les éléments suivants :

✓ **L'opérationnalisation de « l'optimisation spatiale » par le biais de « centralités »**

Pour répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation, les villes et communes devront définir leurs « centralités » au travers d'un Schéma de développement communal (SDC) spécifique, dans les 6 ans de l'entrée en vigueur du futur SDT. Ces centralités auront des impacts sur le développement territorial local et sur la délivrance des permis (facilité dans l'ouverture des ZACC, droit de préemption, concentration de l'habitat, objectif de densité, etc.).

✓ **L'abrogation du décret « implantations commerciales » et son intégration au CoDT**

Les projets commerciaux de plus de 400 m² seront donc gérés au travers des permis d'urbanisme, sans critères spécifiques, mais avec quelques adaptations procédurales (notamment la consultation d'instances complémentaires). Le SDC « centralités » contiendra un volet planologique lié au commerce. L'entrée en vigueur de ce volet est liée à celle du SDT.

✓ **L'adaptation des procédures d'autorisation urbanistique**

On retiendra surtout la modification apportée aux charges d'urbanisme (possibilité de charges en numéraire, imposition de charges en lien avec les logements d'utilité publique pour les projets d'au moins 30 logements, etc.). Mais plusieurs adaptations vont changer le travail quotidien des acteurs (délai de la procédure de complétude qui passe à 30 jours, prorogation qui descend à 20 jours, plans modificatifs, permis modificatifs, etc.).



UNE RÉFORME EN QUATRE VOLETS

Cette réforme entend répondre à quatre enjeux portés par la Déclaration de politique régionale 2019-2024 et les événements récents et dramatiques qu'a connus la Wallonie :

- ✓ répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation au travers, notamment, du concept « d'optimisation spatiale » ;
- ✓ améliorer et fluidifier le CoDT en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre par le biais notamment des enseignements de la « Task Force CoDT », à laquelle l'UVCW avait participé activement, et de la Covid ;
- ✓ proposer des mesures en matière de lutte contre les inondations et intégrer les recommandations de la Commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie ;
- ✓ et, enfin, concentrer l'appréhension des implantations commerciales, tant au niveau de la planification que des autorisations, dans le CoDT en abrogeant le décret du 5 février 2015.

L'OPTIMISATION SPATIALE

Il conviendra de s'habituer à ce nouveau concept qui devient l'un des objectifs majeurs de la politique wallonne du développement territorial. Il englobe les deux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de l'artificialisation. Plus précisément, « l'optimisation spatiale » est définie comme visant 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* » (D.I.1^{er}). Elle est destinée à guider le développement du territoire wallon et les objectifs poursuivis par les autorités régionales et communales. « *La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, veillent à assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale* » (D.I.1). L'optimisation spatiale constitue l'une des finalités à poursuivre dans la définition des objectifs du SDT mais également des schémas de développement communaux (SDC)¹.

Nous n'analyserons pas plus avant ici ce concept, étroitement lié au contenu du projet de SDT et à ses « centralités ». Le lecteur intéressé trouvera des réponses à ses

¹ Au même titre que le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie et la maîtrise de la mobilité. V. articles D.II.2, D.II.6 et D.II.10.



questions sur le sujet dans une contribution spécifique et relativement complète que nous avons publiée lors de la phase de consultation du SDT sur notre site internet : « *Optimisation spatiale et centralités, le projet de SDT canalise le développement territorial local* ». Nous aurons évidemment l'occasion d'y revenir lors de l'adoption définitive du nouveau SDT.

En complément de cette contribution, nous pouvons cependant relever ici, de manière synthétique, les principaux effets de la consécration du concept d'optimisation spatiale – et de son instrument d'activation que sont les centralités – sur les outils et pour les acteurs du développement territorial au regard de ce qui est consacré dans la nouvelle partie décrétable du CoDT.

Soulignons d'emblée que le délai pour définir, au travers du SDC, les centralités, passe de 5 à 6 ans². A défaut d'une prise en main par la commune dans ces délais, ce seront les centralités telles que figurées au sein du SDT qui s'appliqueront sur le territoire communal. Le lecteur sera par ailleurs attentif aux conditions d'application de certaines modifica-

tions qui sont, souvent, « suspendues » à l'adoption effective des centralités par un schéma.

L'optimisation spatiale a donc pu motiver les modifications notables suivantes pour faciliter son implémentation :

- ✓ le plan de secteur pourra contenir des **périmètres de protection** « des espaces hors centralités » (D.II.21, par. 2) qui auront « *pour but de combattre l'urbanisation hors des centralités en mettant en place, par exemple, des prescriptions définissant des densités d'occupation plus réduites* »³, ainsi que des **prescriptions supplémentaires** relatives à « l'optimisation spatiale » (D.II.21, par. 3) qui pourront porter sur des espaces dans ou en dehors des centralités. Ces périmètres ou prescriptions pourront être inscrits à l'initiative de la commune (D.II.47) sur base d'une procédure accélérée (D.II.52).
- ✓ Les **ZACC** localisées au sein des centralités identifiées par un schéma pourront être mises en œuvre par un simple permis d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées « *d'une superficie de deux hec-*

² La première lecture du projet de décret prévoyait 5 ans. Le décret tel qu'adopté par le Parlement wallon fait passer ce délai à 6 ans.

³ Commentaire des articles du projet de CoDT, art. 30.

tares et plus, soumis à étude d'incidences et portant sur la création de logements et, éventuellement, d'activités accessibles aux logements créés » (D.II.42 par. 2). Par ailleurs, un Schéma d'orientation local (SOL) au contenu « simplifié » pourra être utilisé pour activer les ZACC dans ces centralités.

- ✓ Alors qu'actuellement il n'existe pas de seuil, dorénavant, l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation sera **compensée** planologiquement « pour au moins quatre-vingt-cinq pour cent de sa superficie » (D.II.45, par. 3) ; le reste pouvant faire l'objet de compensation alternative.
- ✓ L'inscription d'une **zone d'enjeu régional ou communal** ne pourra plus bénéficier d'un « bonus » de compensation (10 ou 15% suivant les cas). La zone d'enjeu communal devra s'inscrire, en tout ou en partie, dans une centralité identifiée par un schéma ou, à défaut, identifiable comme telle (D.II.45, par. 4 et 5).
- ✓ Le **SDT** aura une **implication plus large sur les permis**⁴. Pour certains projets reconnus « d'importance », une analyse au niveau de la localisation du projet au regard de la structure territoriale du SDT, et de ses objectifs, devra être réalisée. Sont notamment concernés⁵, les projets visant à urbaniser des terrains de plus de deux hectares (au lieu de 15 ha actuellement) et portant soit sur la construction de logements, soit sur l'implantation d'un ou de plusieurs commerces, soit sur la construction de bureaux, soit sur un projet combinant deux ou trois de ces affectations (D.II.16, par. 2).
- ✓ La **règle du comblement** sera limitée aux périmètres des centralités identifiées par un schéma (D.IV.9). La **dispense de permis d'urbanisation pour comblement** est réduite et limitée aux centralités. Cette dispense est accompagnée de deux nouvelles conditions : l'urbanisation de ces lots ne pourra plus requérir d'ouverture ou de modification de voirie et les conditions du Code de l'eau ne devront pas nécessairement préexister mais devront pouvoir être rencontrées dans le cadre de la mise en œuvre du projet (D.IV.3, 4°).
- ✓ La **modification d'un permis d'urbanisation** ne sera plus requise pour, d'une part, la suppression d'un ou plusieurs lots situés en dehors d'une centralité et, d'autre part, la création d'un ou plusieurs lots situés dans une

centralité, « pour autant qu'elle ne compromette pas les objectifs relatifs à l'optimisation spatiale du schéma qui institue cette centralité » (D.IV.94, par. 2).

- ✓ Pour donner un caractère plus opérationnel aux centralités, un **droit de préemption** est ouvert au sein de ces dernières définies par un schéma de développement pluri-communal, à la condition que le bien ait une superficie minimale de 50 ares (D.VI.17).
- ✓ Dans une optique de lutte contre la rétention foncière, le CoDT permet aux communes de prélever, outre les centimes additionnels, la **taxe annuelle sur les parcelles non bâties** situées dans une centralité établie par un schéma de développement (pluri-communal (D.VI.64, 4°).

Pour la Communauté germanophone

Rappelons que la présente réforme n'est pas d'application en Communauté germanophone. Cette dernière bénéficie de son propre Code, le Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung (GRE). Issu du CoDT, il a connu tout récemment de profondes modifications qui le distinguent dorénavant clairement du CoDT wallon.

La réforme du CoDT prend ici acte de ce transfert de compétence et toilette, là où cela s'avère nécessaire, le Code à ce changement institutionnel. Pour exemple, l'obligation de présence de membres germanophones au sein de la Commission d'avis sur les Recours est supprimée. Au besoin, si des dossiers relatifs aux Communes de Waimes et Malmedy sont introduits en langue allemande, la Commission pourra faire appel aux services d'un traducteur⁶.

La question de l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales par le Parlement wallon posait des questions sur ses implications pour la Communauté germanophone. En effet, cette « politique » ne lui a pas été transférée en 2020. Elle reste liée par le décret wallon. Son abrogation entraîne donc un vide juridique pour ces matières en Communauté germanophone qui se devra a fortiori, d'ici à l'entrée en vigueur du volet commercial, d'appréhender ces questions au travers de sa politique urbanistique.

⁴ Cette disposition entrera en vigueur avec le nouveau SDT. En l'attente, ce sont les dispositions de l'actuel CoDT (not. les projets de 15 ha) qui restent d'application (art. 245 du décret modificatif).

⁵ Sont également visés : les projets « portant sur une construction ou un équipement de service public ou communautaire soit visé à l'article D.IV.25, soit relatif à une infrastructure linéaire visée par la structure territoriale du schéma de développement du territoire, soit qui figure dans le schéma de développement du territoire eu égard à son rayonnement à l'échelle d'une aire de développement ».

⁶ Exposé des motifs du projet de CoDT, p. 12.



LA FLUIDIFICATION DU CODT

Au début de la législature, le Ministre de l'Aménagement du territoire a décidé de prolonger la « Task Force CoDT » initiée par son prédécesseur lors de l'adoption du CoDT. Cette task force a réuni, pendant plus d'un an, outre notre association, les représentants des principaux acteurs du développement territorial (architectes, promoteurs immobiliers, entreprises, environnementalistes, etc.). Elle avait pour mission principale de détecter les points de difficultés rencontrés par les acteurs de terrain dans l'application du CoDT tout en proposant des modifications susceptibles de les solutionner. L'objectif n'était donc pas de repenser le CoDT dans ses fondements mais d'en fluidifier l'application. L'Union des Villes et Communes de Wallonie a pu relayer différentes remarques, propositions et revendications susceptibles de faciliter l'application du CoDT tout en rencontrant les attentes de ses membres. Après un évident « arbitrage politique », la présente réforme ambitionne de transposer ces discussions (d'autres adaptations devraient figurer dans la partie réglementaire du Code).

Les modifications poursuivent cinq objectifs majeurs, auxquels s'ajoute la prise en compte du transfert de compétence à la Communauté germanophone (v. encadré), chacun concrétisé par diverses adaptations décrétales. Ces objectifs permettent de structurer notre synthèse ci-après.

1. Améliorer les outils et, en lien avec le volet de lutte contre l'étalement urbain, optimiser la gestion du territoire

- ✓ L'abrogation d'un tracé ou d'un **périmètre de principale infrastructure** peut être dispensée d'évaluation des incidences (D.II.43). L'objectif est de faciliter l'affectation des terrains concernés. L'exposé des motifs précise que « *le Gouvernement réalisera un travail d'abrogation des périmètres de réservation et projets de tracés devenus obsolètes* ».
- ✓ Les **procédures conjointes plan/permis** (D.II.54 à D.II.54/11) et **périmètre/permis** (D.V.16 à D.V.16/8) sont revues fondamentalement pour garantir leurs effectivités et répondre ainsi aux difficultés d'application actuelles.
- ✓ La clause de réversibilité qui affecte les **zones d'habitat vert** pourra être prolongée de 5 ans par le Gouvernement wallon, à la demande de la commune, s'il constate que cette prolongation rencontre l'intérêt général (D.II.64, par. 1^{er}).

2. Rendre la procédure de délivrance des permis et des certificats plus efficaces

Les modifications proposées visent à clarifier les textes, à rationaliser et simplifier les procédures et à assouplir certaines contraintes. On relèvera ainsi :



- ✓ une extension aux réunions d'information préalable (RIP) de la **suspension des mesures particulières de publicité** pendant les vacances d'été et de fin d'année (D.I.16).
- ✓ Un allongement à 30 jours (au lieu de 20) du délai pour remettre un **accusé de réception** de complétude de la demande de permis (D.IV.32).
- ✓ Une réduction, à comprendre comme une contrepartie du point précédent, du délai de **prorogation** des délais de procédure d'instruction des permis à 20 jours (au lieu de 30) (D.IV.46 et D.IV.48).
- ✓ Une uniformisation des **délais de consultation** des instances à 30 jours (notamment pour l'AWAP), sauf pour ce qui concerne le service incendie qui reste à 45 jours (D.IV.37). Le délai de remise d'avis du fonctionnaire délégué passe également de 35 à 30 jours (D.IV.39).
- ✓ Une adaptation de la procédure de **saisine**. En contrepartie de la réduction de son délai de remise d'avis, le fonctionnaire délégué ne doit plus accompagner son avis d'une proposition de décision. En conséquence, en cas de silence du collège communal dans les délais impartis, le fonctionnaire délégué sera saisi de la demande et ce, même s'il a rendu un avis. Le fonctionnaire délégué a 30 jours pour se prononcer en cas de saisine, au lieu de 40 actuellement (D.IV.47, par. 1^{er}).
- ✓ Un alignement des **délais de procédure du fonctionnaire délégué** sur ceux du collège communal. On passera donc de 130 à 115 et de 90 à 75 jours pour les permis publics. Ceux d'impacts limités restent à 60 jours pour permettre la consultation du collège communal (D.IV.48).
- ✓ Une adaptation de la procédure des **plans modificatifs** (D.IV.42, D.IV.43 et D.IV.43/1) :
 - 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 des plans modifiés ou des compléments de notice ou d'étude interrompt les délais d'instruction de la demande. Un délai maximal de 180 jours est accordé au demandeur pour déposer ses documents ;
 - en recours, à certaines conditions et dans certaines limites, le dépôt de plans modifiés ou de compléments de notice ou d'étude est rendu possible pour les demandes relevant initialement de la compétence du collège (D.IV.69 et D.IV.69/1) ;
 - l'usage du mécanisme est limité à une fois par demande et par instance (D.IV.43/1).
- ✓ La **création de logements** dans une construction existante pourra faire l'objet d'un permis à durée limitée.
 - ✓ En cas **d'annulation** (D.IV.62) ou **de retrait** (D.IV.91) **d'un permis**, le délai de quarante jours pour envoyer la nouvelle décision sera prorogé de quarante jours supplémentaires si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités.
 - ✓ La création d'un **permis modificatif** (D.IV.96/1). Cette procédure allégée permettra à un titulaire de permis de demander sa modification au travers d'un dossier de demande qui ne contient que les éléments en lien avec la modification projetée. La procédure de traitement est déterminée en considération de son objet.

3. Renforcer la sécurité juridique.

Plusieurs modifications notables sont à relever :

- ✓ les guides (D.III.3 et D.III.6), les périmètres de remembrement urbain, de sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale seront soumis à **évaluation des incidences environnementales**.
- ✓ L'abrogation de plein droit des **plans communaux d'aménagement approuvés avant le 22 avril 1962** et qui n'ont pas été révisés en tout ou en partie après le 22 avril 1962 est annulée. En raison de son inconstitutionnalité pour défaut d'évaluation des incidences (arrêt n° 75/2021 du 20.5.2021 de la Cour constitutionnelle), la présente réforme abroge l'article D.II.66, par. 4 du CoDT avec effet rétroactif. Les documents concernés

réintègrent donc les outils à prendre en considération dans le cadre de la délivrance des permis (v. art. 242 du décret modificatif).

- ✓ Le collège communal ne devra plus que valider le **contrôle d'implantation** (D.IV.72). Il en découle que « *chaque commune pourra librement décider soit de confier la tâche de procéder à l'implantation à son service technique, le cas échéant moyennant paiement d'une redevance, soit d'autoriser la personne qui met en œuvre le permis à recourir aux services d'un géomètre pour lui soumettre les documents nécessaires à sa prise de décision* »⁷.
- ✓ Au niveau du régime des infractions, notons:
 - le régime d'**amnistie** est revu pour distinguer les infractions mineures (10 ans) et ordinaires (20 ans) (D.VII.1^{er}/1). La référence aux actes et travaux d'avant le 1^{er} mars 1998 est donc supprimée ;
 - il est explicitement mentionné que les fonctionnaires et agents techniques « statutaires ou contractuels » peuvent être désignés par le conseil communal comme **agents constatateurs** (D.VII.3) ;
 - le délai de mise en conformité prévu dans **l'avertissement préalable** peut être réduit à 1 mois (D.VII.4) ;
 - la **transaction** ne peut être proposée qu'à l'issue de l'instruction d'une demande de régularisation et ce, afin de « permettre à l'autorité qui fait la proposition d'être pleinement informée du caractère effectivement régularisable ou non des infractions »⁸ (D.VII.18 et D.VII.20).

4. Mieux utiliser les forces vives et les ressources

Il s'agit ici, entre autres, de réformer le régime des charges d'urbanisme. Au travers notamment de (D.IV.54/1 à D.IV.54/5) :

- ✓ l'introduction de **charges en numéraire** ;
- ✓ la possibilité d'autoriser la réalisation de charges en nature dans une **autorisation distincte** du permis chargé ;
- ✓ la possibilité d'imposer, comme charge d'urbanisme, la création de **logements d'utilité publique** et, lorsque le projet vise la création d'au moins trente logements neufs, la charge d'urbanisme devra être affectée, pour 40% de sa valeur, à des charges en lien avec le **logement d'utilité publique**.

⁷ Commentaire des articles du projet de CoDT, art. 112.

⁸ Exposé des motifs du projet de CoDT, p. 13.



5. Tirer les leçons du Covid

La réforme consacre et généralise la dématérialisation de certains processus au travers notamment de la virtualisation de certaines informations ou réunions comme celles du Pôle Aménagement du territoire (D.I.5), des CCATM⁹ (D.I.10, par. 4), de la réunion de projet (D.IV.31, par. 6) ou de la réunion d'information préalable (D.VIII.5/6). Notons qu'en cas d'enquête publique, les mesures d'annonces individuelles seront étendues aux « propriétaires », en plus des occupants (D.VIII.11). Par ailleurs, lorsque la commune dispose d'une version informatique complète du dossier soumis à enquête, elle pourra permettre la consultation à distance (D.VIII.17). Parallèlement, la commune devra définir une adresse sur laquelle les réclamations par envoi électronique pourront être réalisées (D.VIII.19).

LA LUTTE CONTRE LES INONDATIONS

L'objectif de cette partie de la réforme est de tenter d'apporter, au travers du CoDT, certaines réponses aux conséquences des dramatiques inondations de juillet 2021. Il est fait référence aux recommandations de la Commission d'enquête parlementaire sur le sujet mais également aux attentes plus directes émanant du terrain (communes, sinistrés, associations, etc.). Les perspectives sont nombreuses et le CoDT ne peut évidemment, à son niveau, que répondre à certaines d'entre elles.

L'exposé des motifs de la réforme rappelle dans ce cadre les différentes initiatives que le Gouvernement wallon a déjà pu prendre. Pour exemple : la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable, la rédaction de référentiels pour la construction en zone inondable, la volonté de modélisation hydraulique et hydrologique du bassin de la Vesdre ou l'actualisation des zones inondables. Les modifications apportées au CoDT visent globalement à renforcer la prise en compte des risques naturels, spécialement la question des inondations, au sein des différents outils existants. On peut ainsi citer :

- ✓ au niveau des schémas communaux, un renforcement de **l'analyse contextuelle**. Les contraintes du territoire englobent les risques naturels visés à l'article D.IV.57, 3^o du CoDT (D.II.6, 10 et 11).
- ✓ Au niveau des guides, une mention explicite permet au guide régional d'avoir pour objet la **détermination de normes** sur « *les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur ou naturel ou à une contrainte géologique majeurs tels que l'inondation compris dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article 53 du Code de l'eau (...)* » (D.III.2, par 2, 1^o).

⁹ Notons que le Conseil communal pourra créer des sections au sein de sa CCATM, sans intervention du Gouvernement (D.I.1).

✓ Au niveau des permis, on notera :

- l'obligation d'inviter, lors de la **réunion de projet**, les instances compétentes comme GISER, les gestionnaires des cours d'eau, le représentant du contrat de rivières, le gestionnaire du réseau d'égouttage et le titulaire du permis d'environnement lorsque le projet le requiert (D.IV.31) ;
 - la modification du pouvoir de **tutelle du fonctionnaire délégué** qui pourra suspendre, pour des raisons d'opportunité, un permis qui ne prendrait pas adéquatement en considération les risques naturels ou les contraintes géotechniques telles que les inondations (D.IV.62) ;
 - l'habilitation faite au Gouvernement d'arrêter le **contenu des demandes de permis**, en mentionnant que ce contenu doit intégrer les éléments nécessaires pour appréhender les risques naturels et les contraintes géotechniques majeures, tels que visés à l'article D.IV.57 (à confirmer dans la partie R du CoDT) (D.IV.26, par. 1^{er}).
- ✓ Au niveau de l'aménagement opérationnel, le renforcement des outils de maîtrises foncières par le biais, d'une part, de la possible **expropriation** d'immeubles nécessaires à la réalisation « *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 (...)* », à la condition qu'elles aient pour objectif la sécurité publique (D.VI.1). Et, d'autre part, la possibilité de soumettre au **droit de préemption** tout bien immobilier 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 tel que l'inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'eau (...)* » (D.VI.17).

Une entrée en vigueur séquencée

L'entrée en vigueur du CoDT, partie décrétable, est prévue au 1^{er} avril 2024. Il n'est pas encore certain que la partie réglementaire (R), dont la première lecture vient d'être adoptée par le Gouvernement wallon, entre en vigueur le même jour.

Le « volet commerce », c'est-à-dire l'ensemble des dispositions qui visent à « intégrer » le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales dans le CoDT, est pour sa part postposé à une date à fixer par le Gouvernement. L'objectif est de garantir une entrée en vigueur cohérente avec le (futur) SDT, toujours en cours de discussion, qui aura des implications immédiates sur



la gestion des implantations commerciales. Rappelons en effet que les centralités définies cartographiquement par l'annexe 2 du SDT seront d'application immédiate pour les projets d'implantations commerciales soumis à permis.

Une articulation est également organisée avec la réforme du Code wallon du patrimoine (CoPAT) à venir, dont l'entrée en vigueur n'est pas encore fixée (mais envisagée entre avril et juin 2024). Pour garantir la cohérence des législations, certaines dispositions du futur CoDT seront (encore) adaptées dès l'entrée en vigueur du CoPAT.

LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Il s'agit ici d'une modification assez radicale qui vise à abroger purement et simplement le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales pour intégrer cette politique au sein du CoDT. La politique commerciale serait donc traitée par le prisme et comme un volet de l'aménagement du territoire dans une vision intégrée des processus.

Le choix est dans ce cadre fait de ne plus appréhender les implantations commerciales au travers de critères autres que ceux visant à assurer un développement durable et

attractif du territoire (D.I.1)¹⁰. Il en découle que la planification commerciale s'effectuerait au travers des schémas établis par le CoDT, à savoir le SDT et les schémas communaux (SDPC, SDC et SOL) sur la base de critères propres au développement territorial, découlant notamment de l'optimisation spatiale.

Dans ce cadre, rappelons que les centralités et mesures du SDT s'appliqueront immédiatement aux permis commerciaux, sans attendre le délai de six ans au terme duquel elles s'imposeront aux autres permis : « *Il s'agit de donner aux autorisations, un fondement planologique sûr* »¹¹. En découle la volonté de garantir, au travers d'une entrée en vigueur phasée, une application concomitante du futur SDT et de ce volet commercial (v. encadré). Les schémas de développement (pluri-)communaux « thématiques », centrés sur l'optimisation spatiale, devront en outre intégrer un volet relatif à la planification commerciale.

Au niveau des autorisations, le permis d'urbanisme ou unique fera office de permis d'implantation commerciale ou intégré. Le CoDT est adapté ponctuellement pour acter cette rationalisation.

¹⁰ V. AGW du 2.4.2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale.

¹¹ Exposé des motifs du projet de CoDT, p. 17.



Notons dans ce cadre que :

- ✓ le **champ d'application** des implantations commerciales soumises à régulation reste identique à celui du décret du 5 février 2015 (D.IV.4, al.1^{er}, 8°). Le seuil de 400 m² pour la soumission à permis de nouveaux commerces peut cependant être ramené à 200 m² par une délibération du conseil communal¹² (D.IV.4, al. 4)¹³.
- ✓ Le **partage de compétences** entre le collège communal et le fonctionnaire des implantations commerciales est reproduit entre le collège et le fonctionnaire délégué.
- ✓ Le **plafond de la compétence** communale est abaissé à 1 500 m² (au lieu de 2 500 m² actuellement) si le projet se situe, en tout ou partie, en dehors d'une centralité définie par un schéma communal (ou en l'absence d'une telle centralité). Il passe à 2 500 m² au sein de ces centralités. Au-delà, le permis est délivré par le fonctionnaire délégué (D.IV.22, al. 1^{er}, 12°).
- ✓ La **procédure** de traitement des demandes de permis est entièrement coulée dans le CoDT en gardant certaines spécificités liées aux implantations commerciales, comme l'avis obligatoire des communes limitrophes lorsque le projet vise la création d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1 000 m² (D.IV.35) ou la tenue systématique d'une enquête publique (réduite à 15 jours) pour les projets supérieurs à 400 m² (D.IV.40, al. 3).
- ✓ L'**observatoire du commerce** est conservé sous la forme d'une nouvelle section du Pôle Aménagement du territoire du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie (CESE) qui sera notamment consulté pour les projets de création d'une nouvelle surface commerciale nette égale ou supérieure à 1 000 m² (D.IV.35). La direction des implantations commerciales est conservée et sera consultée dans les mêmes hypothèses (D.IV.35).
- ✓ 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 (D.I.6/1).
- ✓ Un **permis à durée limitée** de 6 mois non renouvelable est prévu pour les « pop-up stores ». Cette durée s'étend au permis délivré pour l'enseigne (D.IV.80, par. 1^{er}/2).
- ✓ En raison notamment de son ineffectivité, l'**obligation d'information** de l'établissement d'un commerce de détail d'une source commerciale nette de moins de 400 m² est supprimée (art. 105 décr. 5.2.2015).

¹² « 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 ». (...) 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 ». Exposé des motifs du projet de CoDT, p. 18

¹³ Le système de « déclaration » (qui, dans le décret du 15.2.2015, vise les extensions jusque 300 m² et 20 % de la superficie commerciale nette) est abandonné.

L'action de l'UVCW

De la « Task Force CoDT » aux auditions parlementaires, notre association a suivi et participé activement à l'évolution de ce dossier. Par son action et ses propositions, le texte a connu de nombreuses évolutions positives et susceptibles (de mieux) rencontrer les attentes de ses membres. Au regard de l'avis émis en première lecture du texte, nous avons pu faire bouger certaines lignes au niveau :

- ✓ du délai pour la définition des centralités au travers d'un SDC ;
- ✓ du caractère opérationnel des centralités par le biais du droit de préemption ;
- ✓ de l'augmentation du délai d'analyse de complétude des dossiers ;
- ✓ de la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme sous forme numéraire ou de logements d'utilité publique ;
- ✓ de l'adaptation de la procédure des plans modificatifs (notamment la suspension) ;
- ✓ de la création d'un régime de permis modificatifs ;
- ✓ de l'adaptation du seuil de compétence pour les implantations commerciales ;
- ✓ de la responsabilisation des communes au travers d'une décentralisation potentielle accrue ;
- ✓ de la refonte du système des amnisties ;
- ✓ de la possibilité de désigner agents contractuels comme agents constatateurs ;
- ✓ ...

Il est évidemment difficile d'explicitier toutes les subtilités formelles de ces évolutions. D'autres points mériteront par ailleurs une attention particulière de la part de notre association, notamment dans l'exécution qui en sera donnée par la partie réglementaire du CoDT. Nous pensons évidemment à la manière dont il sera possible d'adopter et d'opérationnaliser les centralités dans les délais espérés, mais nous serons également attentifs aux précisions apportées au contenu des outils de planification, aux charges d'urbanisme, au tableau des dispenses de permis, aux annexes, etc.