# AVIS

*Nos réf. : OC/17/AV.145*
*SH/Ri*
*Le 20 juin 2017*

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la transformation et l'extension d'une concession automobile à Mons

### Brève description du projet

Projet : La demande comprend :
- un volet commercial : mise en conformité de la concession et légère augmentation de la SCN (2.728 m²) ;
- un volet urbanisme : construction d'un nouveau bâtiment. Le rez-de-chaussée sera consacré à l'exposition et la vente de véhicules. Le niveau – 1 servira à la livraison / pré livraison des véhicules Peugeot et Citroën. De nouveaux bureaux de réception après-vente sont également prévus dans le volume existant de l'atelier.

Localisation : Rue du Chemin de fer, 235 7033 Mons (Cuesmes) - Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : La commune de Mons se situe dans l'agglomération de Mons au SRDC. Le projet n'est pas repris dans un nodule identifié par le SRDC. Le formulaire Logic indique qu'il est situé dans le nodule de Cuesmes (nodule spécialisé en semi-courant lourds). Pour les achats semi-courants lourds, la commune de Mons se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (13 communes) lequel présente une situation de sous-offre.

Demandeur : SVS Motors Mons

### Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 10 mai 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 8 juillet 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la transformation et l'extension d'une concession automobile transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 10 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Mons y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à transformer et à étendre une concession automobile (SCN totale de 2.728 m²) afin de la rendre conforme aux caractéristiques de la marque ;

Considérant que des achats de type semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre du projet ; que la commune de Mons se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour ce type d'achats (13 communes) ;que selon le SRDC, ce bassin présente une situation de sous offre ;

Considérant la commune de Mons est reprise dans l'agglomération de Mons au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

| **Forces** | **Faiblesses** |
|---|---|
| Maintien du centre principal comme moteur de l'agglomération malgré les développements périphériques récents | Pression exercée par le nodule des Grands-Prés sur le centre principal (également en termes de développements futurs) |
| Présence de nodules spécialisés en équipement semi-courant léger renforçant l'attractivité de l'agglomération | Développement déstructuré et anarchique de la fonction commerciale le long de la nationale 51 (Mons-Valenciennes) |
| Offre globale variée en termes d'enseignes, de concepts et de natures | Multiplication des nodules de type « soutien de petite ville » dans les parties les moins denses de l'agglomération |

Considérant que le SRDC effectue les effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Mons :

- « *Nécessité d'un investissement dans le centre principal afin de maintenir sa compétitivité vis-à-vis de sa périphérie* ;

- *Identifier un et un seul nodule de soutien de petite ville à reclasser en nodule de soutien d'agglomération et restreindre le développement des autres*
- *Restructurer la nationale 51 et limiter son développement commercial sur deux nodules : Hornu et Jemappes parc commercial* ».

Considérant que le SRDC ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; qu'il ressort du formulaire Logic que le projet se situe dans le nodule de Cuesmes – Parc lequel est classé comme nodule spécialisé en semi-courant lourd ; que le SRDC énonce les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

| **Description** | **Recommandations** |
|---|---|
| Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable). Le plus souvent complémentaire de l'offre existante | Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »<br><br>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes |

Considérant que la commune de Mons dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet est situé en zone d'activité économique mixte audit schéma laquelle est notamment dévolue à une fonction de distribution ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Il s'agit de rendre une concession automobile existante conforme à la réglementation relative aux implantations commerciales en vigueur. Le garage concerné, si l'on s'en tient aux propos émis lors de l'audition, ne bénéficie pas d'une autorisation commerciale. Ainsi, il s'agit en réalité de répondre aux conséquences résultant d'une pratique administrative de l'application de la loi de 2004 relative à l'autorisation d'implantation commerciale et qui consistait à ne pas soumettre les concessions automobiles à permis socio-économique.

En outre, la concession concernée par la demande est localisée dans un parc d'activités qui comprend plusieurs activités commerciales ou artisanales axées sur le secteur automobile. Enfin, le projet ne présentera que peu d'impact commercial dans la mesure où la demande vise à faire en sorte que le magasin réponde aux standards de la chaîne sous peine de voir la vente de véhicules des marques Peugeot, Citroen et DS retirée au demandeur.

Enfin, le projet n'est pas en contradiction avec les recommandations qu'effectue le SRDC pour l'agglomération montoise.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

## 2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

### 1. La protection du consommateur

- *Favoriser la mixité commerciale*

Il s'agit de maintenir une concession automobile en place, l'objet de la demande ne présente dès lors pas d'impact par rapport à la mixité commerciale existante puisqu'il en fait déjà partie. Le projet se situe à un endroit marqué par la présence d'autres concessions automobiles ainsi que par des activités liées à ce secteur (ex. inspection automobile). Il y assurera le maintien des marques Citroën et Peugeot. Parallèlement à cela, les travaux projetés permettront à la concession de vendre la marque DS. Il ressort du dossier administratif qu'il n'y a actuellement que 25 points de vente DS en Belgique.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Mons-Borinage lequel présente une situation d'équilibre. Le projet permettra au concessionnaire de continuer à vendre les marques du groupe PSA. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que si le magasin ne répond pas aux standards marketing du groupe, il ne pourra plus offrir les véhicules Peugeot, Citroën et DS à la vente. Sous cet angle, le projet ne risque manifestement pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet répond à ce sous-critère.

## 2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le garage SVS Motors se situe dans un parc d'activités économiques, dans la périphérie proche de Mons. Il y a un peu d'habitat de part et d'autre de la rue du chemin de fer. L'équilibre actuel sera maintenu puisque la concession existe à l'endroit concerné depuis plusieurs années. Selon l'Observatoire du commerce l'implantation du garage dans ce type de zone est adéquate dans la mesure où il propose de l'équipement semi-courant lourd. Il s'agit d'un courant d'achat que l'on retrouve généralement dans des parcs périphériques proches d'axes de circulation importants.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Le vade-mecum énonce que *« l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »[1]. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimaliser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »[2].

Le projet est situé en zone d'activité économique mixte dans laquelle les activités de distribution sont admises sans condition. Le schéma de développement communal en vigueur à Mons va dans le même sens.

En outre, il ressort du formulaire Logic que le projet se situe dans un nodule qui est considéré comme spécialisé en équipement semi-courant lourd. Le SRDC préconise notamment, pour ce type de nodule, de « *conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd (…) c'est-à-dire éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger* » (cf. SRDC, p. 87). Le projet correspond manifestement à cette recommandation.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est compatible avec les documents stratégiques régionaux et communaux qui évoquent le développement commercial.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

## 3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Dans la mesure où le garage est existant, les travaux permettront le maintien de l'emploi. Il ressort du dossier administratif que depuis sa création, SVS Motors a connu une croissance importante ce qui a entraîné une augmentation du nombre de travailleurs (de 10 en 2012 à 57 en 2017). Si cette croissance se poursuit, l'engagement de personnel supplémentaire sera réalisé. L'Observatoire du commerce constate que la densité d'emploi est importante par rapport à ce que l'on peut rencontrer dans d'autres types de magasin. Il estime que ce sous-critère est respecté.

[1] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 85.
[2] Ibidem, p. 84.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du dossier administratif que le garage emploie 50 personnes à temps plein et 7 personnes à temps partiel. L'Observatoire remarque également l'importante proportion de travailleurs à temps plein.

La transformation de la concession permet de se conformer aux attentes du groupe PSA qui impose désormais des garages tri marques (Peugeot, Citroën et DS) et une identité visuelle spécifique. La transformation est indispensable pour garder la concession des 3 marques. En cas contraire, des personnes pourraient perdre leur emploi. Ainsi, la concrétisation du projet est indispensable afin de maintenir les travailleurs en place.

Il ressort en outre de l'audition que les travaux seront de nature à améliorer les conditions de travail. Par exemple, la configuration des bureaux a été réfléchie de manière à disposer les espaces bureaux à proximité des sources d'éclairement naturel.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

## 4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le vade-mecum indique que « c*e sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *<u>favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat</u> et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

*Dès lors, il s'agit de <u>ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat</u> ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. <u>Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat</u>. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture* »[3].

La typologie d'achat implique une localisation dans un parc d'activité périphérique plutôt que dans un contexte plus urbanisé et mixte. Par ailleurs, il est fort probable que la zone de chalandise sera plutôt supra-locale. En outre, les acheteurs potentiels de véhicules automobiles ont tendance à se déplacer vers les concessions automobiles (achats, réparation) en voiture plutôt qu'en mode de transport doux.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin est existant, il s'agit de le mettre aux normes voulues par le groupe PSA. Il est peu probable que le projet soit de nature à engendrer une augmentation significative du charroi. Les infrastructures nécessaires à son accès ainsi qu'à la circulation sont jugées suffisantes par l'Observatoire du commerce. Le magasin est en effet, situé à proximité d'une nationale (N 544 permettant d'accéder à la N51 et à la E42) qui permet de desservir Mons d'un côte et d'autres communes (Frameries, Quaregnon, Colfontaine, etc.) de l'autre. Il est également situé à proximité d'une autoroute (E42). Par ailleurs, le magasin dispose d'un parking de 72 places et est accessible en transport en commun (bus, gare).

[3] SPW, *Op. cit*, p. 86.

L'Observatoire conclut, sur la base des éléments évoqués ci-dessus, que ce sous-critère est respecté.

## 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Par ailleurs, il n'a pas émis d'évaluation défavorable par rapport aux critères de délivrance des permis d'implantation commerciale établis par la réglementation applicable en la matière.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de ceux-ci.

## 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la transformation avec extension et la mise en conformité d'une concession automobile à Mons.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce