

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.237

SH

Le 23 août 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation d'une concession automobile (recours) à Namur

Mise en conformité de la SCN (2.084 m²), extension du services après-vente, construction d'un auvent et aménagement d'un parking

Brève description du projet

Projet : Au niveau *commercial*, il s'agit de régulariser une concession automobile (Jaguar, Land Rover, Mazda) d'une SCN de 2.084 m². Au niveau *urbanisme*, il s'agit :

- de réaliser une extension sur 2 niveaux afin d'obtenir un service après-vente spécifique pour la marque Land Rover (réception et salle d'attente) ;
- de construire un auvent longeant l'atelier carrosserie et le service après-vente de Mazda ;
- de réaménager le parking, de l'étendre (emplacement du personnel, véhicules de stocks, véhicules de courtoise, épaves) et réaménager l'espace réservé à l'essai des véhicules de type SUV.

Le projet est également soumis à permis *d'environnement* (classe 2).

Localisation : Chaussée de Marche, 555 5010 Erpent (Namur)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone agricole

Situation au SRDC : le projet se situe dans l'agglomération de Namur ainsi que dans le nodule d'Erpent lequel est classé comme nodule de soutien d'agglomération. Il prévoit des achats de type semi-courants lourds. La commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur (9 communes) pour ce type d'achats, lequel présente, selon le SRDC une situation de sous-offre

Demandeur : Quevrain Automobile

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 18 juillet 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 21 août 2017

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 régularisation d'une concession automobile transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 18 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2017 afin d'examiner le projet ; qu'il n'a pas examiné le dossier en première instance et que, dès lors, une audition du demandeur et de son conseil a eu lieu ce même jour ; que la commune de Namur y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que, d'un point de vue commercial, la demande vise à mettre en conformité une concession automobile multi marques (SCN de 2.084 m²) ;

Considérant que l'objet de la demande est implanté dans l'agglomération de Namur ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale	Saturation possible de l'offre en termes de nodules de soutien d'agglomération vis-à-vis de la taille modeste du marché
Dynamisme et attractivité du centre principal (hypercentre fort)	Développement déstructuré et sans vision de la nationale 4
Offre variée en termes d'enseignes, de natures et de standings	Manque de certains types d'équipements et de concepts
Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance même au sein des nodules secondaires	

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

- « Le centre-ville pourrait accueillir un projet de renforcement si celui-ci est directement connecté avec le nodule central existant et calibré en fonction de la taille actuelle du centre principal (Namur-centre)
- Concentrer le développement futur de l'offre périphérique sur un unique point fort et stopper le développement anarchique le long de la nationale 4 ».

Considérant que, selon le SRDC, l'objet de la demande se situe dans le nodule d'Erpent-Naninne qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que des achats de type semi-courant lourds sont prévus ; que la commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achat (9 communes) et que celui-ci présente, selon le SRDC, une situation de sous-offre ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure adopté le 13 avril 2012) ; que ledit schéma caractérise Erpent en classe A partie centrale des quartiers urbains ;

Considérant qu'une demande de permis intégré a été introduite ; que le collège communal de Namur a octroyé le volet commercial ainsi que la construction de l'auvent et de l'extension sollicitée ; que le permis a été refusé pour ce qui concerne l'extension/le réaménagement du parking ainsi que la création de la zone d'essai lesquels sont situés en zone agricole au plan de secteur ; que ce refus résulte du non octroi de la dérogation au plan de secteur par le fonctionnaire délégué ; que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission des implantations commerciales à l'encontre de cet octroi partiel ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, 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 ; 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** :

L'Observatoire du commerce est compétent pour se prononcer sur le volet commercial de la demande à savoir la mise en conformité d'une concession automobile pour une SCN de 2.084 m². L'acte attaqué accorde la surface commerciale nette sollicitée. L'Observatoire du commerce n'entend pas remettre en cause les éléments accordés par le permis attaqué.

L'Observatoire souligne en outre le fait que la régularisation demandée provient vraisemblablement d'une pratique administrative antérieure liée à l'application de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales et qui consistait à ne pas faire entrer les concessions automobiles dans le champ d'application de ladite loi. De surcroît, le fonctionnaire des implantations commerciales a estimé, dans le rapport de synthèse, que chacun des critères établis par la

réglementation relative aux implantations commerciales était favorablement rencontré. L'Observatoire du commerce partage cette position.

Il ressort par ailleurs de l'audition que l'agrandissement sollicité est lié à la suppression progressive des intermédiaires en matière de livraison (importateurs de véhicules), ce qui nécessite le stockage d'un nombre élevé d'automobile (jusqu'à 400 voitures). Le parking donne sur une vaste plage non urbanisée et un effort en matière de verdisation sera effectué par le demandeur. Par ailleurs, un parking de dissuasion d'environ 700 voitures est prévu à côté du projet, lequel déborde de manière similaire dans la zone agricole du plan de secteur. Il résulte encore de l'audition ainsi que des éléments figurant dans le dossier que la zone d'essai ainsi que le réaménagement du parking sont nécessaires pour la viabilité de la concession et donc des emplois qui y sont exercés.

Par ailleurs, la N4 est, selon l'Observatoire le lieu adéquat pour l'implantation de concessions automobiles ; il y a d'ailleurs d'autres magasins de ce type le long de cette chaussée. L'Observatoire entend encore souligner le fait que le commerce est en accord avec les recommandations du SRDC relatives aux nodules de soutien d'agglomération (ex. limiter l'équipement léger dans ce type de nodule). Le projet est également, selon l'Observatoire du commerce, en adéquation avec le schéma de développement communal de la commune de Namur. Il est localisé en classe A partie centrale des quartiers urbains, zones dans laquelle la commune entend notamment privilégier les commerces de biens encombrants dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'attractivité du centre urbain.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire émet un **avis favorable** pour la régularisation de la surface commerciale nette d'une concession automobile (2.084 m²) à Namur.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce