

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.263
Réf. DGO6 : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2017-0043/MOT068/Kronos
Porsche-MONTSTG/demande d'avis
SH/CRi
Le 19 septembre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une concession automobile (SCN de 1.371,49 m²) à Mont-Saint-Guibert

Brève description du projet

Projet : construction d'une concession automobile pour la vente et l'entretien de véhicules de la marque Porsche pour une SCN totale de 1.371,49 m². Il s'agit d'une relocalisation, le magasin actuel se situe à Gembloux. Le bâtiment s'étend sur une surface de 3.418 m² et se compose :

- d'un showroom de 851 m², prolongé d'un auvent de 500 m² (zone de parking couverte) à la façade semi-transparente ;
- de bureaux pour l'administration, la vente et le service après-vente ;
- d'un magasin sur deux niveaux pour le stockage et la vente de pièces détachées ;
- d'un atelier mécanique de 928,5 m² avec une réception directe (zone où le client dépose son véhicule à l'intérieur du bâtiment) et d'un car-wash ;
- d'une zone de stockage couverte (au-dessus de l'atelier) pour 46 véhicules, accessible via une rampe intérieure ;
- de divers locaux techniques et sociaux pour le personnel. Un petit volume secondaire abritant la cabine à haute tension, une zone de quarantaine pour les véhicules accidentés et les batteries vient compléter l'ensemble.

Localisation : Rue André Dumont, 16 1435 Axis Parc (Mont-Saint-Guibert) Province du Brabant wallon

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

Situation au SRDC : le projet se situe dans l'agglomération de Wavre-Louvain-la-Neuve. Il n'est pas localisé dans un nodule. Des achats semi-courants lourds sont envisagés, le projet se trouve dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour ce type d'achats lequel est, selon le SRDC, en situation de sous-offre.

Demandeur : Kronos Automobiles SA

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

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

Date de réception du dossier : 28 août 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 29 septembre 2017

Autorité compétente : Commission de recours sur les 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 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 construction d'une concession automobile transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 28 août 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du demandeur, d'un architecte, de deux architectes de D'Ieteren Immo, de deux représentants du bureau Géoconsulting ainsi que de deux représentants de la commune de Mont-Saint-Guibert a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à construire une concession automobile qui présentera une SCN totale de 1.477 m² ; que le projet comprend également la construction de bureaux, d'un atelier de mécanique, d'une zone de stockage ainsi que divers locaux techniques et sociaux ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Wavre-Louvain-la-Neuve ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Poids commercial considérable de l'agglomération marqué par un taux d'équipement très élevé	Pas de vision d'ensemble du développement commercial se marquant par un déséquilibre dans la répartition de l'offre
Existence du shopping center de l'Esplanade renforçant l'attractivité globale de l'agglomération	Concurrence interne forte où le centre principal a perdu son statut de moteur commercial au profit du nodule de LLN-Esplanade
Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance	

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Wavre-Louvain-la-Neuve:

- « *Recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre principal (Wavre-centre) ;*
- *Eviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences aux sud de Wavre) et, a contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants » ;*

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;
Considérant que des achats de semi-courant lourd sont prévus dans le cadre du projet ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour ce type d'achats (situation de sous-offre selon le SRDC) ;

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 ; 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 :**

Considérant qu'une demande de permis intégré a été introduite ; que l'autorité compétente a octroyé, le permis sollicité ; que le fonctionnaire délégué a introduit un recours auprès de la Commission des implantations commerciales à l'encontre du permis octroyé par la commune de Mont-Saint-Guibert ; 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 ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à construire une concession automobile à Mont-Saint-Guibert. Il s'agit en réalité d'une relocalisation, la concession étant actuellement implantée à Gembloux. Il ressort de l'audition que ladite concession a connu une croissance importante ces dernières années. Parallèlement à cela, l'enseigne a des exigences en matière de représentation de la marque qui s'effectue notamment au travers d'une harmonisation et de standards précis auxquels doivent se conformer les concessions. Ainsi, le site actuel ne répond plus aux exigences d'exploitation et de branding. Il ressort encore de l'audition que, compte tenu des spécificités du magasin ainsi que de la zone de chalandise, le demandeur a cherché un site durant plusieurs années avant de développer le projet à l'endroit concerné. Enfin, le magasin doit répondre aux normes de la marque pour juin 2019 au plus tard.

L'Observatoire remarque que le projet se situe hors nodule commercial. Le site est localisé dans un parc d'activités économiques non dévolu à du commerce. L'Observatoire ne souhaite pas qu'un nodule commercial se développe à cet endroit ainsi que le recommande le SRDC pour l'agglomération de Wavre. Il estime cependant que le magasin envisagé est très spécifique (vente de véhicules, peu de concessions de cette marque en Belgique et surtout en Wallonie, zone de chalandise importante) et que l'urbanisation du parc d'activité Axisparc est bien avancée dans la partie concernée par la demande. Il considère donc que ces éléments restreignent le risque de création d'un nodule à l'endroit concerné. Il estime donc qu'il peut être fait application de l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales qui indique qu'un permis intégré peut s'écarter des recommandations du SRDC.

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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »¹.

Il s'agit de relocaliser une concession existante dans le parc d'affaires Axisparc. Il ressort de l'audition que ledit parc ne comporte pas réellement de commerce de vente au détail mais qu'il présente néanmoins une mixité des fonctions (bureaux, activités de services comme par exemple un car wash, moto KTM, un centre de repassage, une banque, le centre de contrôle technique).

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants lourds, lequel présente une situation de sous-offre selon le SRDC. Il ressort par ailleurs de l'audition que la concession présente une zone de chalandise qui s'étend essentiellement sur le Brabant wallon, la région namuroise ainsi qu'une partie du Hainaut. Il y a pour l'ensemble de la Belgique 9 concessions de cette marque.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que ce sous-critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

viles. *Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* ».

Le garage se situe dans un parc d'affaires périphérique qui ne comprend pas d'habitat. Cependant, l'offre d'achat axée sur les véhicules implique que les chalands se déplaceront vers le site en voiture. L'Observatoire estime que la particularité des marchandises vendues implique que l'application de ce sous-critère est peu pertinente au cas d'espèce.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- 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.) »*³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est *« d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »*⁴.

L'objet de la demande se situe en zone d'activité économique mixte et est conforme à la destination principale de la zone. En outre, l'Observatoire considère que les principes de centralité de la fonction commerciale a peu de sens en l'espèce dans la mesure où l'offre est axée sur du semi-courant lourd (véhicules) que l'on ne trouve que rarement dans les centres urbains.

L'Observatoire rejoint la recommandation du SRDC qui préconise de recentrer exclusivement les développements commerciaux sur le centre principal d'agglomération et d'éviter le développement de nodules commerciaux à l'échelle de l'agglomération de Wavre. Il considère cependant que la configuration des lieux (ex. urbanisation importante du parc d'activités, zone de dépendance d'extraction en partie sud du site qui limite les possibilités d'extension d'activités commerciales) ainsi que le type d'offre n'emportent pas le risque de créer un nouveau nodule commercial à l'endroit concerné. Ainsi, il estime que le projet présente des spécificités qui justifient un écart au SRDC en vertu de l'article 24 du décret du 5 février 2015.

L'Observatoire estime, au vu de ces éléments, que le projet est conforme à ce sous-critère.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

La concession emploie 25 personnes lesquels seront maintenues sur le site de Mont-Saint-Guibert. Il ressort de l'audition que le projet devrait, à terme, générer la création de 5 emplois à temps plein supplémentaires.

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

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que les emplois fournis sont stables, 20 personnes étant employées dans la concession depuis la création de cette dernière il y a 20 ans.

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 « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat 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 ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. 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 ».

Le projet se situe en périphérie du noyau urbain de Louvain-la-Neuve. Il ressort du formulaire Logic que la gare est proche du parc d'affaires Axisparc et que le site est accessible en vélo via des pistes cyclables le long de la N4, de la N233 et des grands axes desservant le quartier. Il ressort de l'audition que certains membres du personnel accèderont au site par des modes de transport doux. Quoi qu'il en soit, compte tenu de la spécificité du projet, l'Observatoire estime que ce critère est peu pertinent. Il est vraisemblable que la clientèle accèdera au site en voiture.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »⁵.

Le site est aisément accessible en voiture ainsi qu'en transports en commun (deux lignes de bus). Par ailleurs, 66 places de parking sont prévues. Il est en outre fort peu probable que l'activité génère une augmentation significative du charroi. Aucun aménagement supplémentaire à charge de la collectivité ne devra être prévu afin d'accéder et de circuler à l'endroit concerné par la demande.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Après l'avoir analysé au regard de chacun des critères (et sous-critères) établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, il conclut que ceux-ci sont favorablement rencontrés (ou, dans une moindre mesure, qu'ils sont difficilement applicables au projet). L'Observatoire entend souligner le fait que la situation spécifique du magasin (localisation, configuration des lieux, type de produits vendus) permet un écart au SRDC pour le cas d'espèce. Il n'y a pas lieu de développer d'autres activités commerciales à l'endroit concerné, ce qui pourrait générer la création d'un nodule contraire à l'esprit du SRDC.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de critères de délivrance des permis d'implantation commerciale.

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 construction d'une concession automobile à Mont-Saint-Guibert.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce