

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.295
Réf. DGO6 : DIC/NAR094/PI/CFN/GPR/2017-0110
Réf. DGO4 : 4/PIC/2017/13
Réf. DGO3 : 39240 & D3100/92094/RGPED/2017/26/AN/sl-PU
Réf. Commune : DAU/AJA/PI/NAN/16089/2017
SH/CRi
Le 4 octobre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension et la mise en conformité d'une concession automobile à Namur

Brève description du projet

Projet : mise en conformité et extension d'une concession automobile pour une SCN totale 2.678 m²

Localisation : Chaussée de Marche, 718 Erpent Province de Namur

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

Situation au SRDC : le projet est situé dans le nodule d'Erpent-Naninne et dans l'agglomération de Namur. Il prévoit des achats de type semi-courant lourd. La commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur (9 communes) pour ce type d'achat (situation de sous offre).

Schéma de développement communal : activité économique

Demandeur : Gego

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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

Date de réception du dossier : 22 août 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 19 octobre 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 l'extension d'une concession automobile transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 20 août 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 octobre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Namur y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre et à transformer une concession automobile (SCN après extension de 2.678 m²) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial d'Erpent-Nannine au SRDC, lequel est classé en tant que nodule de soutien d'agglomération audit schéma ; que selon le formulaire Logic, le nodule est repris en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Namur ; que le SRDC indique les forces et faiblesses pour cette agglomération :

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

Considérant que le SRDC reprend également des recommandations détaillées suivantes pour l'agglomération de Namur (p. 88) :

- « *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 des achats de type semi-courant lourd 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 et que le projet se situe en zone d'activité économique ;

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 :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre une concession automobile. L'agrandissement projeté présente une superficie négligeable (environ 250 m²). Il s'agit en outre de mettre le magasin en adéquation avec les exigences de la marque Toyota. Il ressort par ailleurs de l'audition que la concession ne dispose pas de permis commercial. Il s'agit d'une situation qui est fréquente pour ce type de commerces dans la mesure où, préalablement à l'adoption du décret relatif aux implantations commerciales, une pratique administrative dispensait ceux-ci de ce type de permis.

Du point de vue du fond, le projet figure dans un espace dédié aux activités économiques au schéma de développement communal, le long de la N4. Selon l'Observatoire, il répond au prescrit de ce schéma (ex. les activités commerciales de biens encombrants se localisent de préférence le long des voies structurantes). L'Observatoire souligne également le fait que l'objet de la demande est situé dans un contexte marqué par la présence de nombreuses autres concessions automobiles (ex. : Opel, Peugeot, Skoda, VW) et qu'il est implanté à l'endroit concerné depuis de nombreuses années.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale 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 ressort de l'audition que la concession Toyota Gego existe depuis les années 1970 et qu'elle a été implantée à l'endroit concerné dans les années 1990. La présente demande ne porte pas atteinte à l'offre commerciale telle que se présente sur les lieux.

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

- 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 »².

Le schéma régional de développement commercial met en évidence la situation des types d'achats par bassins de consommation. Pour les achats de type semi-courant lourd, Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur, lequel présente une situation de sous-offre. En outre, la concession est existante depuis plusieurs années et l'extension demandée est de très faible ampleur. Il n'y a pas de risque, selon l'Observatoire du commerce, de rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire du commerce estime que ce critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'objet de la demande se situe dans un petit parc d'activités économiques qui jouxte une petite zone résidentielle. L'Observatoire relève que, selon le vade-mecum « 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 ». Le type de produit vendu (véhicules) implique que, vraisemblablement, la majorité des chalands se déplaceront vers le magasin en voiture. En outre, les concessions automobiles se situent en général en dehors des (hyper)centres et n'ont pas pour effet de contribuer à l'animation de ceux-ci compte tenu de la spécificité de l'assortiment. Le parc d'activités économiques dans lequel s'implante le projet n'est pas axé exclusivement sur une activités de vente de

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

² Idem.

voitures mais présente une diversité en termes d'activités économique. Il n'y donc pas, selon l'Observatoire, de risque de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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 projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il est parfaitement conforme à la destination principale de la zone. En outre, il s'inscrit dans les options fixées par le schéma de développement communal qui entend privilégier les commerces proposant des achats courants ou semi-courants légers dans le centre; les achats « encombrants » devant préférentiellement se situer le long des axes routiers.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic que le garage Gego emploie 12 personnes à temps plein. Il n'y a aucun emploi à temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Les travaux permettront de maintenir les emplois existants car la concession doit répondre aux exigences de représentation de la marque. Si tel n'était pas le cas, il y a un risque de perdre la marque et partant que des emplois soient supprimés. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que le demandeur veille à assurer des emplois de qualité et durables.

L'Observatoire n'a pas de remarque particulière à formuler à cet égard et considère que ce sous-critère est rencontré.

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 »³.

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est situé dans un parc d'activité économique. Il y a une petite zone résidentielle située à l'arrière de l'objet de la demande. Il ressort du dossier administratif qu'il y a des arrêts de bus à proximité du projet. Quoiqu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence d'une analyse du projet au regard de ce sous-critère compte tenu de la spécificité des marchandises proposées. Il est en effet très vraisemblable que les clients potentiels se déplaceront vers la concession en voiture.

L'Observatoire 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* »⁴.

Le garage Gego est existant et implanté dans un endroit urbanisé. Il se situe le long d'un axe de circulation important (N4) reliant Namur à Marche-en-Famenne. Il ressort du formulaire Logic que le site est facilement accessible en transports en commun (arrêts de bus avec 3 lignes : 42, 66 et 89). En outre, un parking de 40 places est prévu. Ainsi, aucun aménagement spécifique permettant l'accès ou la circulation ne devra être réalisé (le projet visant la mise en conformité avec extension mineure d'un bâtiment existant localisé dans un endroit équipé d'infrastructures routières).

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères de délivrance établis par la réglementation relative aux implantations commerciales a estimé que ceux-ci étaient respectés. Ainsi, il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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 l'extension et la mise en conformité d'une concession automobile à Namur.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

⁴ Idem.