

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.312

Réf. DGO6 : DIC/FOE048/PI/AMK/LLN/2017-0043

Réf. DGO3 : 39049 & D3100/92048/RGPED/2017/2/AN/sl - PE
SH/Cri

Le 17 octobre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la mise en conformité d'une concession automobile à Fosses-la-Ville

Brève description du projet

Projet : La demande comprend :

- *un volet commercial* : mise en conformité d'une concession automobile (SCN 4.811 m²). Il y a 3 zones d'exploitations différenciées, localisées sur un même site général, Avenue des Déportés :
 - o véhicules d'occasion (32, Avenue des Déportés)
 - o véhicules VW (27, Avenue des Déportés)
 - o véhicules Audi (29, Avenue des Déportés)
- *un volet environnement* : renouvellement du permis.

Localisation : Avenue des Déportés, 27-29-32, 5070 Fosses-la-Ville (Province de Namur)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet se situe en dehors de tout nodule commercial et en dehors de l'une des agglomérations inventoriées par le SRDC. Une offre d'achats semi-courants lourds est proposée sur le site. La commune de Fosses-la-Ville fait partie du bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants lourds (9 communes). Le SRDC indique que le bassin de Namur présente une situation de **sous-offre** pour ce type d'achats.

Demandeur : Mazuin Fosses

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire technique

Référence légale : Article 90 et 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 8 septembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 5 novembre 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la mise en conformité d'une concession automobile transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 8 septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Fosses-la-Ville a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité une concession automobile d'une SCN de 4.811 m² ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ; qu'il n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont prévus ; que la commune de Fosses-la-Ville 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 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 mettre en conformité une concession automobile VW – Audi. Il s'agit en réalité d'un garage de véhicules d'occasion qui a été créé en 1948 (Avenue des Déportés, 32) et qui s'est progressivement développé grâce à l'implantation d'une concession VW en 1992 (Avenue des Déportés, 27) et d'une concessions Audi en 2012 (Avenue des Déportés, 29). La concession ne dispose pas de permis commercial ; l'objet de la demande vise, entre autres, à mettre en adéquation la situation de fait avec la situation de droit. 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 se situe en entrée de ville, le long d'une voirie régionale (N922) qui constitue un axe de pénétration vers le centre de Fosses-la-Ville. Il ressort de l'audition que le garage est existant depuis de nombreuses années et qu'il fournit près de 90 emplois en CDI. Le nombre de travailleurs devrait augmenter significativement dans les années à venir compte tenu de la stratégie de développement mise en place par D'Ieteren. Le représentant de la commune signale lors de l'audition que la concession procure un nombre non négligeable d'emplois pour la commune.

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 le garage a été créé en 1948 et qu'il s'est progressivement développé grâce à l'installation des concessions VW en 1992 et Audi en 2012. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que la présente demande ne porte pas atteinte à l'offre commerciale telle qu'elle 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.

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

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, Fosses-la-Ville se situe dans le bassin de consommation de Namur, lequel présente une situation de sous-offre. La concession concernée par la demande est existante depuis plusieurs années. Il ressort du dossier administratif que la concession Mazuin Fosses est l'une des plus importantes (pour les marques concernées) dans la région. La zone de chalandise s'étend largement autour de Fosses-la-Ville ; elle est évaluée à 300.000 habitants. Il ressort encore du dossier soutenant la demande « *qu'une réorientation stratégique vise à multiplier les points de vente extérieurs afin d'étoffer un réseau fait de points d'ancrages locaux bénéficiant d'une base solide et polyvalente à Fosses-la-Ville* ». Au vu de ces éléments, 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'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* ». Il ressort du dossier administratif qu'il y a des activités commerciales et administratives complémentaires au résidentiel le long de la N922. En outre, le type de produit vendu (véhicules) implique que, vraisemblablement, la majorité des chalands se déplaceront vers le magasin en voiture. Au surplus, 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. Il n'y a donc pas, selon l'Observatoire du commerce, 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'habitat au plan de secteur. Il s'agit de la fin de la zone destinée à la résidence sur l'ouest de Fosses-la-Ville. Cette partie de la zone d'habitat est présente à l'est et à l'ouest des zones d'activité économique mixte. Enfin, compte tenu du fait que le projet concerne la vente de véhicules, l'Observatoire estime que la localisation du magasin, en bordure de centre-ville, est adéquate.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort de l'audition que la concession emploie 87 personnes. Ce nombre est amené à évoluer compte tenu de la nouvelle stratégie de développement mise en place.

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

² Idem.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que, si ce n'est deux contrats à durée déterminée pour des stagiaires de l'IFAPME, les travailleurs sont engagés sous contrat de travail à durée indéterminée. Par ailleurs, l'entreprise est en bonne santé financière et en croissance, ce qui contribue à garantir le maintien des emplois.

L'Observatoire 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.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est situé en fin de zone résidentielle à partir de l'ouest de Fosses-la-Ville. Il ressort du dossier administratif qu'il y a des arrêts de bus à proximité du projet (cf. document C3B – Plan de mobilité). 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 Mazuin est facilement accessible en voiture. Celui-ci se situe le long de la N922 qui constitue un axe de pénétration vers le centre de Fosses-la-Ville et en bordure de celui-ci. Par ailleurs, cette nationale est facilement accessible grâce à la N98 (voie rapide à 4 voies de circulation selon un axe nord/sud). Enfin, il y a un parking de 35 places. Ainsi, aucun aménagement spécifique permettant l'accès au site ou la circulation sur celui-ci ne devra être réalisé (le projet visant la mise en conformité dans un endroit équipé d'infrastructures routières).

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

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

⁴ Idem.

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 la mise en conformité d'une concession automobile à Fosses-la-Ville.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce