

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.75
JH/cr

Réf. DGO6 : DIC/NIS072/PI/CFN/GPR/2017-0311

Réf. DGO4 : Fo610/25072/PIC/2017.2/CH/ps

Réf. DGO3 : D3400/25072/RGPED/2017/17/ME/jd-PU

Le 21 février 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une concession automobile Mercedes à Nivelles

Projet de création d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

La présente demande d'autorisation d'implantation commerciale a pour objet la construction d'un showroom pour la vente et l'exposition de voitures pour la marque Mercedes (concessionnaire Piret). Un atelier d'entretien/réparation automobile et un carwash seront associés à ce showroom.

Il s'agit plus particulièrement du déménagement de l'exploitation située pour le moment à la rue du Commerce, 1 à Nivelles, vers le site repris dans les présentes, rue de l'Industrie, 22.

Le projet de construction est une vaste parcelle de 9.350 m², aujourd'hui à l'état de parking, le long du contournement de Nivelles.

L'ancien garage sera utilisé pour la vente de véhicules d'occasion sans modification.

Le garage Mercedes – Piret proposera un showroom sur une surface de 1070 m².

Localisation : Rue de l'Industrie 22 à Nivelles.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle.

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Le SRDC n'effectue pas de recommandations particulières concernant Nivelles. Toutefois, le formulaire « Logic » renseigne le projet hors nodule commercial.

Demandeur : Garage Piret

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	31 janvier 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	1 ^{er} mars 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Nivelles.

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 création d'un commerce de détail d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Nivelles transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 31 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 février 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et la commune de Nivelles ont été invités mais ont demandé de les excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une concession automobile Mercedes d'une surface commerciale nette de 1.070 m² à Nivelles ; que le projet consiste en un déménagement d'une activité déjà existante à un peu plus d'un kilomètre ; que le projet prévoit, en plus de la vente au détail, la construction d'un atelier d'entretien et réparation automobile et d'un carwash ;

Considérant que le projet se localise à Nivelles ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que Nivelles n'est pas repris dans la cartographie des principales agglomérations du SRDC ; que le formulaire Logic renseigne le projet hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de créer une concession automobile de marque Mercedes tel que visé par le projet à Nivelles.

L'Observatoire du commerce considère que le projet répond à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions. Il estime que le futur garage s'implante dans un environnement urbain qui lui correspond. Enfin, le déménagement de la concession automobile permettra de pérenniser une activité économique employant plus d'une vingtaine de personnes.

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

Le projet consiste en la création d'une concession automobile à Nivelles. L'Observatoire du commerce considère que le projet est plus large qu'une simple cellule commerciale dans la mesure où il est également prévu que le bâtiment abrite un atelier de réparation et d'entretien de voitures et un carwash.

Le projet consiste par ailleurs en un déménagement d'une activité déjà existante à Nivelles (à 1,2 km précisément). L'Observatoire du commerce comprend les motivations et les objectifs du demandeur. Ce dernier souhaite accueillir sa clientèle dans de meilleures conditions de vente, la concession actuelle étant devenue trop petite. De ce point de vue, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise légèrement la mixité commerciale.

Au final, L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Nivelles au sein du bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour les achats pondéreux. Bien que le projet consiste à une relocalisation d'une activité existante, l'Observatoire comprend qu'un des objectifs poursuivis est de pouvoir vendre davantage de véhicules. Par ailleurs, la cellule délaissée par le demandeur est manifestement convoitée pour être occupée par un vendeur de véhicules d'occasion.

Au final, le projet permet d'augmenter quelque peu l'offre en achats semi-courants lourds et améliore ainsi l'approvisionnement de proximité pour les consommateurs du bassin de consommation de Waterloo.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, d'autres fonctions liées à la concession automobile sont autorisées dans la zone industrielle : un espace carwash, un atelier de réparation et de carrosserie et des espaces de stockage de matériel (intérieur au bâtiment) qui occupent 65% de la surface totale du bâtiment. En effet, un schéma d'orientation local (ancien PCAR) précise clairement que les activités de carwash, de réparation et de carrosserie sont autorisées sur le site où s'implante le projet. Ce même SOL précise encore que la vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité reprise ci-avant et qui est exercée sur le même site. L'Observatoire du commerce considère donc que le projet est mixte et répond aux exigences planologiques de cette zone d'activité économique industrielle.

Dans les faits, force est de constater que la partie sud de la zone d'activité économique industrielle est dédiée à des activités commerciales lourdes, des services et des activités logistiques. De plus, d'autres activités de vente au détail de voitures se localisent de l'autre côté de la route R24 au sud du projet en zone d'activités économiques mixtes et industrielles.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne met pas à mal la destination principale de la zone puisqu'il existe encore des terrains libres dans cette zone d'activités économiques.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage, conforme aux options planologiques locales et qu'il ne met pas en péril l'affectation principale de la zone d'activités économiques industrielles. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère 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*

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement dans un parc économique proposant des services, des activités logistiques et d'autres commerces lourds. A cet égard, le projet semble s'insérer harmonieusement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Nivelles.

Par ailleurs, s'agissant d'un déménagement d'une activité existante, l'Observatoire du commerce constate que la cellule commerciale délaissée sera manifestement réoccupée sans modification de l'enveloppe du bâtiment et dans le but d'y vendre des véhicules d'occasion. Ainsi, aucune friche commerciale n'est générée par le projet.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

S'agissant d'une relocalisation, le déménagement de la concession permettra de consolider l'emploi en place, à savoir 13 temps plein et 9 temps partiel. Après le déménagement, le demandeur pense engager 2 temps plein et 1 temps partiel. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, le projet consiste en une entreprise familiale et permet de pérenniser non seulement une activité économique existante à Nivelles mais également l'emploi en place. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas très pertinent dans le cas présent. En effet, la nature commerciale du projet est totalement orientée vers la vente de véhicules particuliers. La clientèle de ce genre de commerce se déplace presque toujours en voiture pour se rendre sur le site du projet.

Toutefois, quand bien même ce sous-critère devrait être analysé, l'Observatoire du commerce estime qu'il est neutre dans la mesure où le projet est une relocalisation à seulement 1,2 km de l'implantation actuelle.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site du projet se localise dans un zoning « industriel » disposant d'une accessibilité exceptionnelle pour le charroi logistique induit par l'activité de concession automobile. Par ailleurs, la clientèle particulière de la concession profitera également de cette accessibilité liée à la proximité immédiate du contournement de Nivelles. Ce type d'accessibilité étant évidemment parfaitement compatible avec la typologie de produits objets des présentes.

Le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'une concession automobile Mercedes à Nivelles.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce