

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.137

SH

Le 7 juin 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la transformation et l'extension d'une concession automobile à Villers-le-Bouillet

### Brève description du projet

---

#### Projet :

Il s'agit de rendre conforme un garage existant aux standards de la marque Volvo. La demande comprend 3 volets :

- ✓ volet commercial : d'étendre et de mettre en conformité une concession automobile (SCN 1.568 m<sup>2</sup>) ;
- ✓ volet urbanisme : les interventions principales seront la rénovation, l'agrandissement de la concession automobile, la démolition du showroom existant et la reconstruction d'un nouveau volume, l'augmentation de la superficie au sol sera de 150 m<sup>2</sup>. Le volume atelier ne fera l'objet d'aucune modification et son emprise au sol sera inchangée ;
- ✓ volet environnement : le projet est soumis à plusieurs rubriques de l'AGW du 4 juillet 2002 (classe 2).

Localisation : rue du Marais 4530 Villers-le-Bouillet Province de Liège

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

Situation au SRDC : Le SRDC est muet en ce qui concerne la situation commerciale de Villers-le-Bouillet. Il ressort du formulaire Logic que le projet se situe hors nodule. Le projet prévoit des achats de type semi-courant lourd, la commune de Villers-le-Bouillet se situe dans le bassin de consommation de Huy pour ce type d'achats, lequel présente, selon le SRDC une situation d'équilibre.

Schéma de développement communal : zone d'activité économique industrielle

Demandeur : Scandia

### 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 mai 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 20 juin 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique (art. D.IV.22 CoDT)

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 transformation et l'extension d'une concession automobile transmise par la direction des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 22 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 juin 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Villers-le-Bouillet y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet vise à transformer et étendre une concession automobile existante ;

Considérant que le SRDC est muet en ce qui concerne la situation commerciale de Villers-le-Bouillet ; qu'il ressort du formulaire Logic que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que la commune de Villers-le-Bouillet dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal entré en vigueur le 5 mai 2012) ;

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**

Il s'agit de rendre conforme une concession automobile existante qui, si l'on s'en tient aux propos émis lors de l'audition, ne bénéficierait pas d'une autorisation commerciale. Si tel est le cas, il s'agit en réalité de répondre aux conséquences résultant d'une pratique administrative de l'application de la loi de 2004 relative à l'autorisation d'implantation commerciale et qui consistait à ne pas soumettre les concessions automobiles à permis socio-économique.

En outre, la concession concernée par la demande est bien localisée compte tenu du type d'achat proposé (semi-courant lourd). Enfin, le projet ne présentera que peu d'impact commercial dans la mesure où la demande vise à faire en sorte que le magasin réponde aux standards de la chaîne sous peine de voir la vente de véhicules de la marque Volvo retirée au demandeur. La surface commerciale nette sera augmentée ; les membres de l'Observatoire s'interrogent néanmoins sur la nécessité

d'inclure l'espace de la mezzanine consacré aux bureaux dans le calcul de la surface commerciale nette totale du commerce.

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*

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que la concession est en activité depuis plusieurs années. Elle se situe à une extrémité d'un parc d'activités économiques lequel comprend, selon le demandeur, d'autres activités en lien avec le secteur automobile et des commerces proposant des achats de type semi-courant lourd (cf. lettre de motivation – Rapport administratif, p. 2).

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

#### *- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le dossier comporte une carte qui met en évidence la localisation des concessions Volvo à proximité de Villers-le-Bouillet. Le demandeur indique que, sans le garage Scandia, les clients Volvo devraient se rendre jusque Namur ou Liège pour l'achat et l'entretien de leur véhicule. Il ressort du formulaire Logic que la concession concernée permet d'assurer les besoins du bassin de consommation semi-courant lourd de Huy (soit près de 80.000 habitants), lequel présente une situation d'équilibre au SRDC.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

### **2. La protection de l'environnement urbain**

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

Ce sous-critère vise notamment à éviter le développement de nodules monofonctionnels de nature à engendrer un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat. En l'espèce, le garage se situe dans un parc d'activités économiques marqué par la présence de commerces (ex. vendeur de véranda) ou d'activités dont l'implantation est plus adaptée dans des endroits de type parc d'activités périphérique. Le bâti présente d'ailleurs une typologie essentiellement de caractère industriel.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

#### *- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique et à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de

*friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti* »<sup>1</sup>. Le document précise également 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.)* »<sup>2</sup>.

Le projet se situe en zone d'activités économique industrielle au plan de secteur et est, partant, non conforme à l'affectation du sol déterminée par le Gouvernement. Cependant, la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit. Il ressort du schéma de développement communal de la commune de Villers-le-Bouillet qu'il y a un décalage entre l'occupation du parc d'activité économique et son affectation au plan de secteur et qu'une révision de plan de secteur serait pertinente. Par ailleurs, la zone en question fait l'objet d'un périmètre de reconnaissance économique.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime que ce sous critère est rencontré.

### **3. La politique sociale**

#### *- La densité d'emploi*

Le magasin emploie actuellement 10 équivalents temps plein. La transformation du garage permet à la concession de se conformer aux normes de la marque Volvo et permettra de garder cette marque pour la vente. Il ressort du formulaire Logic que sans les aménagements sollicités, il existe un risque de perdre la marque et par conséquent de licencier des travailleurs. L'objectif du garage est au contraire, grâce aux transformations, d'augmenter sa croissance et éventuellement de procéder à des engagements.

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

#### *- La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le demandeur indique que les transformations envisagées seront favorables à l'environnement de travail grâce, par exemple, aux nouveaux bureaux, à l'amélioration de l'éclairage et de l'isolation ou encore à l'installation de l'air conditionné.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

### **4. La contribution à une mobilité durable**

#### *- La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce rappelle que ce sous-critère vise à « *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services et de 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* »<sup>3</sup>.

Le projet s'insère dans un parc d'activités économiques périphérique par rapport au centre de la commune de Villers-le-Bouillet et de ses fonctions. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que le

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> SPW, *Op. cit.*, p. 86.

site est accessible en transports en commun et que le schéma de développement communal prévoit la réalisation d'un nouveau réseau cyclable.

Le projet ne semble pas en adéquation totale avec cette optique. L'Observatoire estime que la localisation du garage dans un parc périphérique est compréhensible, voire pertinente, compte tenu de la particularité de l'offre commerciale (vente de véhicules) du projet. Par ailleurs, il est fort peu probable que les chalands se déplacent par un autre mode de transport que la voiture pour atteindre la concession.

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet est sans impact ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le garage dispose de 11 places de parking. Il est aisément accessible en voiture compte tenu de sa proximité avec l'E42, ce qui lui procure un accès direct vers Liège, Namur ou Bruxelles. Le projet ne devrait en outre pas avoir d'impact au niveau du charroi dans la mesure où l'activité est déjà bien présente sur le site. Il ressort par ailleurs de l'audition que l'augmentation de la surface commerciale est notamment due à la prise en compte de l'espace mezzanine qui sera dévolu à des bureaux. Enfin, le site est desservi par les transports en commun (bus), ce qui a peu d'impact dans la mesure où généralement les chalands effectuent leurs achats en semi-courant lourd en voiture.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales a émis une évaluation favorable ou neutre par rapport à ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet à la lueur des critères précités.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet par rapport aux critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la transformation et l'extension d'un garage à Villers-le-Bouillet.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce