

## AVIS n° 99

---

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Nandrin

Avis adopté le 15/09/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Garage Spineux S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Nandrin

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 18/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 14/09/2022
- *Audition :* 14/09/2022  
Demandeur : 1  
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 15/09/2022

### Projet :

- *Localisation :* Route du Condroz, 10 4550 Nandrin (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre)  
Nodule : Nandrin – Rond-point des Vaches (nodule de soutien de (très) petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la transformation d'un ancien dépôt de grains en concession autos, motos et utilitaires légers. La demande concerne la partie consacrée à la vente de motos, celles-ci n'étant pas reprises dans la circulaire ministérielle du 17 avril 2018 relative au champ d'application du décret implantations commerciales laquelle exempte certains commerces de permis d'implantation commerciale ou de permis intégré. Seules les concessions automobiles sont visées par la circulaire.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.99.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAN043/2022-0080
- *Réf. SPW Territoire :* NC
- *Réf. Commune :* 41/PU/2022

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Nandrin sur la base de l'analyse suivante.

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services à Nandrin. Il ressort de surcroît de l'audition que le projet propose une offre totalement inexistante dans la commune et dans ses alentours. L'apport d'une offre absente et spécialisée aura pour effet d'améliorer la diversité de l'appareil commercial de la zone. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

##### b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le vade-mecum indique que ce « sous-critère vise à éviter les situations commerciales extrêmes de sur ou sous-offre commerciale qui risquent d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur. Les objectifs poursuivis dans l'intérêt du consommateur 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 »<sup>1</sup>.

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège lequel indique une situation de forte sous offre pour les achats semi-courants lourds et dans un nodule commercial. De plus, comme indiqué ci-dessus il ressort de l'audition qu'il n'y a pas de commerce similaire à celui du garage Spineux (vente

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2017, pp. 88 et 89.

de motos) à proximité du projet. Ce dernier comble une sous offre et ne risque dès lors pas d'entraîner une situation de suroffre commerciale. Ainsi, il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

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

Il ressort de l'audition que le magasin projeté s'insèrera dans un bâtiment existant qui sera remanié en vue d'y établir la concession autos-motos. Cet immeuble avait une vocation économique puisqu'il s'agissait d'un dépôt de grains. Enfin, le projet est situé le long de la route du Condroz, dans le nodule Rond-point des Vaches. L'endroit présente donc quelques commerces mais également un peu d'habitations, l'environnement plus large étant peu urbanisé. Le formulaire Logic classe enfin les quartiers statistiques concernés comme « activités » et « village ». Il n'y a pas de risque de surclassement du nodule au vu de l'ampleur et de la nature du projet.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet répond globalement aux recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville et qu'il ne compromet pas le plan de secteur.

Le représentant de la commune indique que les autorités locales sont favorables à la demande. Effectivement, la concession s'installera dans un bâtiment existant qui sera transformé et rénové, ce qui permettra ainsi d'éradiquer une friche peu esthétique tout en optimisant l'utilisation du territoire (pas de consommation de terres vierges).

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permettra la création de 5 emplois à temps plein pour la concession. Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort de l'audition que les travailleurs seront occupés dans un bâtiment totalement rénové et qu'ils bénéficieront de formation. De surcroît, il sera procédé à l'engagement de personnel qualifié (ex. secrétaire, mécaniciens, etc.).

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

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

#### *c) La mobilité durable*

Le projet s'insère le long de la route du Condroz, dans un environnement rural impliquant que l'essentiel des chalands se rendra vers le site en voiture. Selon l'Observatoire du commerce, la nature

des activités qui seront exercées (vente de motos) implique que l'application de ce sous-critère est peu pertinente.

*d) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un bâtiment existant (ancien dépôt de grains) qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En effet, il se situe le long de la route du Condroz qui relie Liège à Marche-en-Famenne (voie rapide) et à proximité d'un rond-point. Le charroi négligeable que pourrait engendrer le magasin sera aisément absorbé. Par ailleurs, le dossier mentionne qu'une partie de la parcelle sera cédée pour le développement de futurs aménagements (piste cyclable) et que des mesures seront prises en vue d'améliorer la sécurité et ce, suivant les prescriptions du SPW Mobilité. Enfin, un parking autos, motos et vélos est prévu. Enfin, l'endroit est desservi par le bus.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'induera pas la création d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité ce qui implique que ce sous-critère est respecté.

## **2.2. Évaluation globale**

---

Le projet propose une offre non représentée à Nandrin et ses alentours. Il se localise dans un bassin de consommation en situation de forte sous offre commerciale en ce qui concerne les achats semi-courants lourds ainsi que dans un nodule commercial qui ne risque pas, au vu de l'ampleur et de la nature de la demande, d'être surclassé. Il s'agit enfin de réhabiliter une friche peu esthétique et, grâce à cette démarche, d'optimiser la ressource foncière. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Nandrin.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce