

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.249

JH/CRi

Le 6 septembre 2017

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce à Yvoir

Projet d'extension d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en l'extension d'une surface commerciale existante, un shop de station-service. La surface commerciale nette passera de 185 m² actuellement à 777 m² net, soit une extension de 566 m². Le projet vise également la station-service existante sur une superficie nette de 147 m².

Le projet se localise à Dorinne, commune d'Yvoir.

Localisation : Rue de l'Etat 2 à Dorinne, Yvoir.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole.

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Dorinne au sein de la commune d'Yvoir. Il rentre principalement dans la catégorie d'achats courants et se localise ainsi dans le bassin de consommation de Dinant au Schéma Régional de Développement Commercial. Ce bassin de consommation est en situation de suroffre.

Par ailleurs, d'après le formulaire Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.

Demandeur : Prospect RE Development.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 11 août 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 13 septembre 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les implantations commerciales.

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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 une extension d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Yvoir transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 11 août 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 septembre 2017 afin d'examiner le projet ; que l'Observatoire du commerce n'a pas été saisi de la demande en première instance ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu le 6 septembre 2017 ; que la commune d'Yvoir a été invitée mais a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en l'extension de la surface commerciale nette d'une station-service et son shop ;

Considérant que le projet se localise à Dorinne, commune d'Yvoir ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Dinant au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que Dinant est en situation de suroffre pour les achats courants ;

Considérant 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 :**

Considérant que le Fonctionnaire des implantations commerciales a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de la commune d'Yvoir accordant le permis intégré ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et

entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet consiste à étendre la surface commerciale nette du shop d'une station-service à Dorinne, localité rurale de la commune d'Yvoir. Plus précisément, le projet concerne une extension de 592 m² net d'équipements courants pour atteindre une surface commerciale nette de 777 m². L'Observatoire du commerce constate que l'extension projetée vise à quadrupler la surface de vente actuelle. Il estime qu'une telle surface de vente est disproportionnée par rapport à sa localisation et ne vise plus un commerce de proximité.

Si l'Observatoire du commerce n'a aucune remarque relative à l'espace de vente dédié à la station-service, il est par contre défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre le shop actuel dans de telles proportions.

L'Observatoire du commerce comprend que le shop ait besoin de s'agrandir. Toutefois, il recommande que l'extension soit de dimension plus modeste et notamment en dessous de 400 m² de surface commerciale nette (seuil en-dessous duquel une déclaration d'implantation commerciale suffit et qui correspond au concept de supérette utilisé par le demandeur).

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne consiste pas à une simple extension d'un shop en une supérette. En effet, le magasin projeté passera de 185 m² actuellement à 777 m², soit plus du quadruple de la superficie actuelle. Ainsi, le projet vise en l'implantation d'un supermarché dans une localité très rurale de la commune d'Yvoir. Ce projet ne peut prétendre devenir un commerce à desserte purement locale.

L'Observatoire du commerce estime que le dimensionnement du projet risque de porter atteinte à la mixité commerciale dans le courant d'achat alimentaire dans la région. En effet, ne s'agissant pas d'un commerce de proximité, force est de constater que l'équilibre actuel de la région sera impacté par le projet.

L'Observatoire du commerce recommande que le projet prenne une dimension à la hauteur d'un commerce de proximité au sein d'un village de moins de 500 habitants. Il suggère que le projet évolue vers une supérette (moins de 400 m²) et non pas un supermarché tel qu'actuellement projeté.

Au vu des remarques ci-dessus, l'Observatoire du commerce remet un avis défavorable quant à ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire. Le projet dessert essentiellement la commune d'Yvoir ainsi que le nord de l'agglomération dinantaise au sein du

bassin de consommation de Dinant. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de suroffre pour les achats alimentaires.

Passé ces constats et s'agissant d'une extension de 566 m² net pour un magasin de 185 m² actuellement, l'Observatoire du commerce estime que le projet amplifie la situation de suroffre alimentaire dans cette partie de l'agglomération de Dinant.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet risque d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande à l'échelle communale ainsi qu'au-delà du territoire d'Yvoir. Ce sous-critère n'est dès lors pas 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'habitat à caractère rural et en zone agricole. Suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que le projet ne s'implante que dans la partie du plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural.

Malgré une possible compatibilité entre une fonction commerciale et la zone d'habitat à caractère rural, l'Observatoire du commerce considère que le dimensionnement du projet ne permet pas d'être compatible avec le voisinage particulièrement rural de la zone. En effet, le site est principalement composé de maisons individuelles et de champs, conformément au plan de secteur.

Au final, le projet est démesuré par rapport à un milieu monofonctionnel composé essentiellement d'habitat dans une zone rurale et agricole.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet risque de porter atteinte au cadre de vie du village de Dorinne et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un village typiquement rural et agricole de moins de 500 âmes. En situation projetée, l'Observatoire du commerce considère que l'équilibre entre la fonction commerciale et les fonctions rurales deviendra inégale avec la présence d'un supermarché de 777 m² net. Dans cette optique, il estime que le projet ne s'insère pas dans une dynamique propre à un modèle commercial et urbain.

L'Observatoire du commerce recommande que le dimensionnement du projet soit revu à la baisse et notamment en-dessous du seuil des 400 m² net afin que la répartition entre les différentes fonctions reste équitable.

En l'état, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il présente un risque de déstructuration de l'appareil commercial d'Yvoir. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet permettra d'engager deux personnes à temps plein et trois personnes à temps partiel. Malgré une densité d'emploi qui sera quelque peu inférieure à la situation actuelle,

l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de sécuriser l'emploi en place et propose des emplois supplémentaires peu qualifiés.

Dès lors, ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet représente une structure qui occupera 7 personnes, ce qui permettra une gestion de type familiale. L'Observatoire du commerce estime que la qualité de l'emploi sera garantie et considère dès lors ce sous-critère rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Comme souligné précédemment, le projet vise davantage une clientèle de transit plutôt que de proximité. Au vu de la localisation de la station-service, force est de constater que la majorité des chalands se déplaceront via leur voiture. Ce constat est renforcé par le fait que l'offre proposée est alimentaire. Or, les commerces proposant cette offre sont traditionnellement fréquentés via des moyens de transport individuel à moins d'être situé au centre d'un noyau d'habitat et de proposer une offre de proximité.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise une mobilité essentiellement orientée vers la voiture avec une charge de trafic plus élevée et considère dès lors qu'il ne contribue pas à une mobilité durable. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité et malgré le fait qu'une majorité de chalands se rendront sur le site du projet en voiture, force est de constater qu'un arrêt de bus desservi par 3 lignes est présent à 50 mètres du projet.

Par ailleurs, le parking du projet comptera 30 emplacements de stationnement ce qui semble suffisant au vu de la surface commerciale nette du projet et de son offre commerciale.

Enfin, le projet n'est pas de nature à nécessiter une intervention pour améliorer son accessibilité. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le critère de délivrance « La politique sociale » est favorable.

Il considère que le critère « La contribution à une mobilité durable » n'est pas totalement rencontré dans la mesure où le projet ne favorise pas une mobilité plus durable qu'actuellement.

Au niveau du critère relatif à la protection du consommateur et la protection de l'environnement urbain, l'Observatoire du commerce émet une évaluation défavorable estimant que le projet est d'une dimension trop importante par rapport à la région dans laquelle il s'implante. Il risque de nuire à la mixité commerciale actuellement présente et d'impacter le cadre de vie des habitants de Dorinne.

L'Observatoire du commerce suggère au demandeur de dimensionner son projet en adéquation avec le noyau villageois de Dorinne. Ainsi, il semble qu'une offre alimentaire, à l'endroit visé par le projet, d'une surface commerciale nette inférieure à 400 m² soit de nature à être compatible avec son environnement urbain.

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

4. Conclusion

Défavorable 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 défavorable** sur l'extension d'un commerce « sprl Dorinne » à Yvoir.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce