AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.107
JH/cri
Réf. DGO6 : DIC/DIT034/PI/CFN/GPR/2018-0001
Réf. DGO4 : 4/PIC/2018/1

Le 6 mars 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Dinant

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet vise la construction d'un nouvel ensemble commercial à Dinant, à l'arrière de la station essence Total et des magasins Bonjour et Passion Pneus. Ce nouvel ensemble comportera 5 nouvelles cellules, toutes dédiées au commerce de détail, en sus de la station essence, du magasin Bonjour et de Passion Pneus existants. Une fois réalisé, l'ensemble totalisera 4.001,50 m² nets de surface commerciale.
Actuellement, sur le site du projet sont implantés :

- ✓ Passion Pneus, un garagiste spécialisé en vente de pneus, d'une surface commerciale totale de 195,5 m² (sur deux étages) ;
- ✓ Commerce Bonjour de 84,5 m² nets ;
- ✓ Station essence Total de 4 pistes et un LPG de 154.9 m² nets sous auvent.

En plus des commerces déjà présents, le projet prévoit de :

- ✓ Construire un nouveau bâtiment comprenant 5 cellules commerciales, hébergeant :
  - Une cellule en cours de commercialisation, de 684 m² nets en équipement de la personne
  - Torfs, sur 684 m² nets ;
  - ZEB, sur 684 m² nets ;
  - Une cellule en cours de commercialisation, de 1.126,4 m² nets en équipement de la maison – produits lourds
  - Une cellule en cours de commercialisation, de 388,2 m² nets en équipement de la personne
- ✓ Aménager un parking de 119 places automobiles (dont 3 PMR) et de 10 emplacements vélo en sus des 10 places de parking existantes ;
- ✓ Aménagement afin de construire des voiries internes ;
- ✓ Démolition du bâtiment d'appartements.

Localisation : Rue Saint-Jacques 329-335 à Dinant

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans les catégories des achats semi-courants légers et lourds. Dans ce cadre, il se situe respectivement dans les bassins de consommation de Namur en situation d'équilibre et de Dinant en situation de suroffre.

Par ailleurs, le formulaire Logic mentionne que le projet est localisé dans le nodule de Tienne de l'Europe spécialisé en équipement semi-courant léger.

Demandeur : Mercure T sprl

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	24 janvier 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	22 mars 2018
Autorités compétentes :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

****

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 ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Dinant transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 24 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 mars 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune de Dinant ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 4.001 m² ; que le nouvel ensemble commercial reprend 3 commerces déjà présents sur le site ; que le projet prévoit l'ajout de 5 nouvelles cellules commerciales au 3 déjà existantes.

Considérant que le projet se localise à Dinant ; qu'il entre principalement dans les catégories des achats semi-courants légers et lourds ; que dans ce cadre, il se situe respectivement dans les bassins de consommation de Namur en situation d'équilibre et de Dinant en situation de suroffre ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé dans le nodule de Tienne de l'Europe spécialisé en équipement semi-courant léger ;

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 un nouvel ensemble commercial à Dinant.

L'Observatoire du commerce considère que le développement de ce projet est cohérent avec le SRDC d'une part mais également avec les options communales en matière de développement commercial d'autre part. Ainsi, le complexe projeté s'avèrera complémentaire à l'offre commerciale du centre de Dinant.
Au niveau de la politique sociale, l'Observatoire apprécie la création de plus 30 emplois directs.

Enfin, le site du projet s'avère particulièrement bien accessible tant pour les usagers en voiture que pour ceux en transport en commun.

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'un ensemble commercial de 4.001 m² nets proposant une mixité commerciale partagée essentiellement entre une offre en équipement de la personne et une offre en équipement de la maison.

L'Observatoire du commerce estime que le projet favorise l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui devraient aider le développement d'une offre commerciale plus variée à Dinant.

Ainsi, 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 Dinant. Il a pour vocation de desservir la commune de Dinant et ses alentours. Passé ce constat, l'audition du représentant de la commune de Dinant a permis de comprendre que le projet permet de répondre à une situation d'appauvrissement du centre-ville qui est désormais davantage orienté vers un développement touristique.

Dans ces conditions, le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs du bassin de consommation de Dinant. 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'habitat au plan de secteur. L'Observatoire du commerce considère que le principe d'une implantation commerciale à cet endroit ne met pas à mal la destination principale de la zone d'habitat et est compatible avec son voisinage.

Ce constat est renforcé par le fait que le projet est conforme aux recommandations du Schéma de développement communal. Par ailleurs, le Schéma de développement commercial de la ville de Dinant de mars 2015 précise, pour le quartier « Zoning » dans lequel s'implante le projet, qu'il est opportun de développer des commerces énergivores en m².

Dans les faits, le site du projet est dédié à une activité commerciale depuis de nombreuses années et cette situation est connue des chalands de Dinant. Par ailleurs, le projet s'implante dans un quartier où la fonction commerciale est prépondérante.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'affectation principale de la zone d'habitat. 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 à Dinant. Par ailleurs, plus de la moitié de l'offre commercial du complexe est dans l'équipement de la personne. Or, le formulaire Logic précise que le projet se localise dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. L'Observatoire du commerce considère donc que le projet est cohérent avec les recommandations du SRDC.

Par ailleurs, le Schéma de développement commercial de la ville de Dinant de mars 2015 précise, pour le quartier « Zoning » dans lequel s'implante le projet, qu'il est opportun de développer des commerces énergivores en m². De fait, l'Observatoire du commerce constate que les nouvelles cellules projetées ont toutes une surface commerciale nette supérieure à 650 m² (hormis une cellule de 388 m²). Dès lors, le projet semble complémentaire à l'offre commerciale de l'hypercentre de Dinant, ce dernier ne disposant pas de surfaces d'une telle ampleur.

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

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Actuellement Passion Pneus emploie 2 personnes : un gérant et un ouvrier, alors que la station essence et le magasin Bonjour emploient 4 temps partiels. L'arrivée des 5 nouveaux commerces permettra de créer 36 nouveaux emplois, dont 10 à temps plein et 26 à temps partiel, pour un total de 23 équivalents temps plein.

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

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'intègre dans un quartier de type activités, dans une commune de plus de 13.500 habitants. Le projet consiste en l'implantation de commerces, au sein d'un environnement commercial préexistant.

Le site est accessible en bus depuis deux arrêts de bus TEC. L'arrêt Arsenal, est situé à moins de 400 mètres du projet. Il est desservi par 3 lignes TEC différentes :

- ✓ Ligne 43/1 Dinant – Ciney : cette ligne dessert l'arrêt Arsenal 10 fois par jour en semaine, et 3 fois le samedi.
- ✓ Ligne 67/1 Dinabus : Dinant – Furfooz – Sorinnes : les bus de cette ligne ne circulent que les lundis, mercredi et vendredis, et passent à l'arrêt Arsenal une fois par jour dans un sens de circulation.
- ✓ Ligne 67/2 Dinabus : Dinant – Awagne – Lisogne : ce bus ne circule que le mardi et jeudis, une fois par jour dans un sens de circulation.
- ✓ L'arrêt Dinant Grand Champ, situé à 400 mètres à l'Ouest du projet, dessert les mêmes lignes de bus.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe une alternative crédible à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

La localisation du projet le rend facilement accessible en voiture.

L'accès au site du projet est sécurisé par la présence d'un tourne-à-gauche. Par ailleurs, le parking est manifestement bien dimensionné et ne devrait pas générer un report en voirie.

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'un ensemble commercial à Dinant.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce