

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.205

SH/CRi

Vos Réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-
0020/DIT034/CAREFIN – DINANT

Le 8 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante des activités de commerce de détail à Dinant (recours)

Implantation d'un magasin de chaussures (Bristol) à la place d'un magasin d'articles ménagers/non food (Blokker) pour une SCN de 744 m²

Brève description du projet

Projet: implantation d'un magasin de chaussures (semi-courant léger) à la place d'un magasin Blokker (semi-courant léger) pour une SCN de 744 m². Le type d'achat reste le semi-courant léger, seule la nature de l'activité commerciale subit une modification importante (passage de l'équipement de la maison vers de l'équipement de la personne).

Localisation : Tienne de l'Europe, 2-4 5500 Dinant Province de Namur

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC: selon Logic le projet se situe dans le nodule de Tienne de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville). Des achats semi-courants légers sont envisagés, le projet se trouve dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (23 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre.

Situation au SDC: zone d'habitat, d'équipement communautaire, de petites ou moyennes entreprises et d'artisanat

Demandeur : Carefin S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 48, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 26 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 30 mai 2018

Autorité compétente : 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 ; vu les articles 21 et 26 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Dinant y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin de chaussures « Bristol » dans un bâtiment existant ; que ce dernier était préalablement occupé par un magasin d'articles ménagers Blokker ; que la SCN concernée est de 744 m² ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le formulaire Logic indique que le projet se situe dans le nodule commercial de Tienne de l'Europe lequel est classé en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule ;

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que des achats semi-courants légers sont prévus dans le cadre du projet ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (23 communes, situation d'équilibre selon le SRDC) ;

Considérant que la commune de Dinant dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal adopté le 17 juin 1997) ; que le projet se situe en zone d'habitat, d'équipement communautaire, de petites ou moyennes entreprises et d'artisanat ;

Considérant que le collège communal de Dinant a octroyé le permis sollicité en date du 12 avril 2018 ; que le Fonctionnaire des implantations commerciales a introduit un recours à l'encontre de ce permis auprès de la Commission de recours des implantations commerciales ; que cette dernière a saisi, pour avis l'Observatoire du commerce ; que ce dernier se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours des implantations commerciales et qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

Un membre souhaite s'abstenir par rapport à l'analyse de ce projet tant sur l'opportunité générale du projet que sur l'examen de celui-ci au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un magasin de chaussures d'une SCN de 744 m² dans un bâtiment existant qui était préalablement occupé par un magasin d'articles ménagers/non food, « Blokker ». Le courant d'achats n'est pas modifié (semi-courant léger), seule la nature de l'activité commerciale subit une modification résultant du passage de l'équipement de la maison vers de l'équipement de la personne.

D'un point de vue procédural, l'Observatoire constate qu'il y a une incertitude par rapport à l'objet de la demande. Il ressort du recours introduit par le fonctionnaire des implantations commerciales que, selon lui, le projet s'inscrit dans un ensemble commercial. Or, la demande est introduire pour une cellule, le demandeur n'ayant pas identifié de lien de droit et de fait entre un ensemble d'établissements de commerces de détail. L'Observatoire attire l'attention sur le fait que l'interprétation de la notion d'ensemble commercial définie dans le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales est source d'insécurité juridique.

Au niveau du fond, la cellule concernée par la demande se situe dans un nodule commercial périphérique par rapport au centre de Dinant. Il s'agit d'un nodule de soutien de (très) petite ville pour lequel le SRDC effectue des recommandations (comme notamment maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre ou encore éviter le sur classement vers un nodule de soutien d'agglomération). L'Observatoire du commerce rejoint la position du fonctionnaire des implantations commerciales développée dans le recours. L'implantation d'un magasin spécialisé en équipement de la personne renforcerait cette catégorie d'achat dans un nodule périphérique, ce qui pourrait avoir un impact non négligeable sur les commerces du centre-ville avec toutes les conséquences néfastes résultant du déclin de ceux-ci. Il convient en outre d'être particulièrement attentif au développement des commerces dans l'entité dinantaise puisqu'une étude récente a mis en évidence le fait que la vitalité du centre-ville de Dinant était mauvaise, ce qui signifie que l'activité commerciale est très instable et amorce un déclin significatif¹.

¹ Segefa, vitalité des principaux centres villes wallons, 2016, <http://www.segefa.ulg.ac.be/projets.php#vitalite>.

En conclusion, l'Observatoire considère que le projet n'est pas compatible avec la complémentarité centre-périphérie soutenue par le SRDC. Il estime que le projet ne présente pas les spécificités qui permettraient de justifier un écart aux recommandations du SRDC.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable 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

Le projet s'insère dans un nodule commercial déjà bien équipé en matière d'équipement de la personne. Il ressort du dossier administratif qu'il y a un magasin « Brantano » dans le nodule de Tienne de l'Europe ainsi que de l'offre en chaussures au centre-ville. La gamme de chaussures proposées (prix modestes) vient en complément d'une offre de moyenne gamme.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC indique que le bassin de consommation de Namur présente une situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants légers. A lui seul, le projet ne risque pas d'entraîner un risque important de déséquilibre.

Par contre, le renforcement de l'offre en équipement de la personne dans une zone périphérique pourrait porter atteinte au maintien du commerce du centre-ville. Il convient de souligner que le SRDC recommande que les nodules de soutien de (très) petite ville conservent ce rôle de complémentarité avec le centre-ville. Le développement intensif d'équipement de la personne risque d'entraîner un déclin pour les commerces du centre et partant, risque d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire du commerce conclut que le projet ne respecte pas l'équilibre entre centre et périphérie et qu'il ne convient dès lors plus de développer de l'équipement de la personne à l'endroit concerné.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un nodule commercial périphérique (46 commerces selon Logic). L'environnement bâti immédiat du bien concerné par la demande est marqué essentiellement par la présence de commerces (à l'ouest et au sud du projet qui présente des surfaces alimentaires). Un quartier d'habitation se développe à l'est du projet. Enfin, un peu plus loin, se trouve l'hôpital Saint-Vincent. Ainsi, le contexte fonctionnel est majoritairement axé sur les activités économiques et sur les services. Enfin, le bâtiment concerné était auparavant déjà occupé par du commerce. Le projet n'aura pas d'impact en termes de mixité fonctionnelle.

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

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ce qui implique que, moyennant le respect de certaines conditions, une activité de distribution y est possible (cf. art. D.II 24 du CoDT). En l'espèce, le projet s'insère dans un bâtiment existant qui était déjà occupé par un commerce. Aucuns travaux extérieurs ne sont envisagés. Ainsi, le projet est admissible au regard du plan de secteur.

Par contre, il ressort du formulaire Logic que le projet est implanté dans le nodule commercial de Tienne de l'Europe qui est classé en tant que nodule de soutien de (très) petite ville. Comme indiqué ci-dessus, les recommandations du SRDC par rapport à ce type de nodule sont notamment axées sur la complémentarité entre centre et périphérie. Or, d'une manière générale, les commerces de vêtements et de chaussures, entre autres, contribuent au développement des centres villes et à l'animation de ceux-ci grâce aux chalands qui les fréquentent. L'Observatoire du commerce considère que le renforcement de l'équipement de la personne serait de nature à nuire au centre-ville, le nodule concerné étant situé en périphérie.

En d'autres termes, l'Observatoire souligne que la multiplication excessive de commerces spécialisés en équipement de la personne dans la périphérie dinantaise risque d'engendrer le déclin de son commerce central alors que la vitalité de son centre est déjà en situation critique. Ainsi, le projet n'est pas en accord avec le schéma précité. Même si ce dernier a valeur indicative, tout écart au SRDC est accordé sur la base du prescrit de l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. L'Observatoire estime qu'il ne peut être fait application de cette disposition (pas de spécificité du projet qui justifie un écart) en l'espèce.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas rencontré et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que 5 emplois seront créés par Bristol : 2 exercés à temps plein et 3 exercés à temps partiel. Blocker employait également 5 personnes (dont un temps plein et 4 personnes à temps partiel). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis. Il y aura d'ailleurs un ETP supplémentaire par rapport à la situation préexistante.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que les conventions conclues au sein des commissions paritaires seront respectées. Les travailleurs seront engagés sous l'égide de la commission paritaire 311 et dans le respect des conventions collectives du secteur.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situe dans un contexte plutôt rural. Il s'implante le long de la N936 qui confère au nodule de Tienne de l'Europe une accessibilité automobile aisée.

Il ressort en outre du dossier administratif que la rue Saint-Jacques est bien desservie par les transports en commun (3 lignes de bus). La N936 est pourvue de trottoirs. Par contre, cela ne semble pas être le cas de la rue Tienne de l'Europe le long de laquelle s'implantent les commerces du nodule. Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'information en ce qui concerne la présence (ou non) de pistes cyclables.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce s'interroge en ce qui concerne l'application du critère mobilité durable par rapport au projet dans la mesure où il est vraisemblable que les chalands s'y déplaceront essentiellement en voiture (configuration des bâtiments, des parkings plutôt segmentés et des accès aux magasins situés dans le nodule, projet à vocation supra locale situé le long d'un axe de circulation important, peu d'habitat présent, contexte plutôt rural, nodule en périphérie du centre).

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné, le projet est aisément accessible en voiture et dispose d'une desserte en transports en commun. Les accès (entrée et sortie du site) sont sécurisés à l'intersection entre la rue Saint-Jacques et la rue Tienne de l'Europe. Par ailleurs, il y a un parking individualisé de 11 places.

Enfin, puisqu'il s'agit d'occuper un bâtiment vide, les infrastructures nécessaires à l'accessibilité, aux circulations (entrée et sortie interne et hors site) et au stationnement pour cette zone commerciale sont existantes et capables de supporter le charroi (minime) qui sera généré par le magasin projeté.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé n'est pas opportun à l'endroit concerné. Il a également évalué le projet au regard des critères de la délivrance du permis d'implantation commerciale établis par la réglementation wallonne. Il a conclu que les critères de protection du consommateur et de protection de l'environnement urbain n'étaient pas rencontrés (le non respect de chacun d'eux justifiant à lui seul le refus du permis sollicité). L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard des critères précités. Un membre s'est abstenu par rapport à l'analyse du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis défavorable** pour l'implantation d'un magasin de chaussures à Dinant. Un membre s'abstient.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce