

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.326

JH/crj

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0031/DIT034/MERCURE T –

Dinant/Demande d'avis

Le 18 juillet 2018

Avis sur recours 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

Breve 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 : 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 : 6 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 9 août 2018

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 la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Dinant transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 6 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 mars 2018 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition du représentant du demandeur et de la commune de Dinant a eu lieu le 6 mars 2018 ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué depuis la demande en 1^{ère} instance ;

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 aux 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de ne pas octroyer le permis intégré par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué ; 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 1^{er} du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis 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 voitures 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 locaux commerciaux plus grands.

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 commerciale du complexe est dans l'équipement de la personne. De plus, 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 de plus grande surface. 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 pleins 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 4 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 voitures.

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. »

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué ainsi que ceux avancés par le requérant ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'étonne que le nodule dans lequel s'implante le projet ait changer en termes de classement passant d'un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger en 1^{ère} instance à un nodule de soutien de petite ville dans le cadre du présent recours ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ; que cependant deux membres n'ayant pas été présent lors de l'analyse en première instance s'abstiennent ;

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