

AVIS n° 63

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce « Multipharma » dont la SCN est inférieure à 2.500 m² à DINANT

Avis adopté le 13/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m ² . Implantation d'une pharmacie Multipharma de 251 m ² nets en lieu et place d'un commerce Heytens.
<u>Localisation :</u>	Rue Saint-Jacques 324 à Dinant
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Bassin de consommation de Namur en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. Nodule commercial « Tienne de l'Europe » répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville
<u>Demandeur :</u>	HB Capital Belgium sa

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	16/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	15/06/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/DIT034/PIC/2019-0059
---------------	--------------------------

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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré 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 conclut 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'une cellule au sein d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m² à Dinant transmise par le Fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 16 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 mai 2019 afin d'examiner le projet ; que le demandeur et la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Dinant a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m² ; que le projet vise à planter une pharmacie « Multipharma » en lieu et place d'un commerce « Heytens » sur une SCN de 251 m² ; que l'ensemble commercial compte 2.925 m² nets et est composé de Casa, Maxi Toys et Krëfel en plus du présent projet ; que le projet n'implique aucun travail nécessitant un permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet se localise à Dinant ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Namur au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ;

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'OPPORTUNITE GENERALE

L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à implanter une pharmacie au sein d'un ensemble commercial périphérique à la ville de Dinant. Le projet a pour objectif le déplacement d'une pharmacie actuellement présente en ville.

L'Observatoire du commerce comprend que la localisation actuelle de la pharmacie en ville n'est guère attrayante. Par ailleurs, en situation projetée, il restera au moins 3 officines en centre-ville de telle sorte que les habitants de l'hypercentre jouiront toujours d'une bonne offre commerciale dans ce secteur.

L'Observatoire du commerce estime que le projet permettra de répondre à la demande des populations des villages autour de Dinant. De plus, il apprécie que le projet permette de combler une cellule vide.

Au niveau de la politique sociale, le projet permettra d'engager quelques personnes en plus par rapport à la situation actuelle.

En conclusion, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet tel que prévu.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

En termes de mixité commerciale, le projet vise à déménager une pharmacie actuellement implantée dans la ville de Dinant vers la périphérie sur les hauteurs de la commune. Multipharma compte combler une cellule vide d'un ensemble commercial composé de 4 cellules.

L'Observatoire du commerce estime que ce projet de déménagement permettra de répondre à une demande des populations des villages autour de Dinant. En ce sens, le projet favorise la mixité commerciale pour la périphérie est de la ville.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale à Dinant et ses alentours. Ce sous-critère est donc rencontré.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet va permettre de répondre à une demande de la part des populations situées sur les hauteurs de la ville de Dinant.

S'agissant d'une relocalisation d'une activité existante située en ville, l'Observatoire du commerce a été rassuré lors de l'audition du représentant du demandeur d'apprendre que le centre-ville serait encore desservi par au moins 3 officines. Ainsi, l'Observatoire considère que le projet de

déménagement ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour les chalands de l'hypercentre.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le projet est intégré dans un quartier mixte où les vocations commerciales et économiques sont dominantes. L'Observatoire du commerce considère que le projet est compatible avec son voisinage et ne met pas en péril la destination principale de la zone. Dès lors, l'implantation commerciale souhaitée est conforme au zonage du plan de secteur.

Le projet s'implante dans un ensemble commercial existant et connu de l'ensemble des chalands de la région. Il ne crée pas un nouveau bâti commercial mais se localise dans un local existant et actuellement vide.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Dinant. Il estime donc que ce sous-critère est rencontré.

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

Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que le projet a pour but d'étendre la SCN actuelle afin de pouvoir proposer des articles de parapharmacie. Dans son site actuel, la pharmacie n'a ni la surface ni l'opportunité de s'étendre. Par ailleurs, la localisation actuelle de l'officine n'est pas optimale.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce comprend les objectifs de cette relocalisation. Par ailleurs, comme déjà évoqué plus haut, la nouvelle implantation permettra de répondre à une demande des habitants situés sur les hauteurs de la ville.

Enfin, le projet permettra de combler une cellule vide au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé.

L'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement de Dinant. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Au sein-même de l'officine, le projet permettra d'engager une personne à temps plein. Au total, la pharmacie emploiera 2 personnes à temps plein et 3 personnes à temps partiel.

Pour cette raison, l'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

La localisation du projet le long de la N936 au sein d'un nodule commercial dont la portée est au moins supra-locale a tendance à attirer les chalands pourvu de moyens de locomotion motorisé.

Toutefois, le site du projet est relativement bien desservi par les transports en commun. L'ensemble commercial est ainsi situé entre l'arrêt de bus « Dinant Grand Champ » et l'arrêt de bus « Arsenal ».

En conclusion, malgré une localisation périphérique, l'Observatoire estime que le projet est accessible par des moyens de transport autres que le seul véhicule personnel. Ce sous-critère est donc rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, le pôle commercial est très aisément accessible par les milliers de consommateurs que contient son aire de marché et le positionnement de la cellule concernée en entrée de ville, à proximité d'un important giratoire, lui assure une accessibilité « voiture » remarquable.

Cette accessibilité est nécessaire dans cette région rurale qui se voit encore relativement épargnée de la congestion automobile. Les conditions de circulation dans et autour de Dinant demeurent jusqu'aujourd'hui fluides.

L'ensemble commercial concerné offre un parking de 63 places, nombre amplement suffisant pour le mix des 4 commerces présents (pas d'activités de type courant).

Le projet ne générera aucune charge spécifique pour la collectivité.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a émis une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Dinant.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce