

AVIS n° 60

Avis relatif à une demande de permis intégré pour
l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à
2.500 m² à Dinant

Avis adopté le 20/04/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un supermarché Lidl.
<u>Localisation :</u>	Rue Saint-Jacques, 359 – 361 5500 Dinant (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation SDC :</u>	Zone d'habitat, d'équipements communautaires, de petites et moyennes entreprises et d'artisanat
<u>Situation au SRDC :</u>	Selon Logic, nodule Tienne de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Dinant pour les achats courants (situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium GmbH & Co. KG

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	1/04/2021
<u>Références légales :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.60.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/DIT034/2021-0023
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	4/PIC/2021/2141875

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 intégré pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 1^{er} avril 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de 4 représentants de la commune dont le Bourgmestre a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché d'une SCN actuelle de 969 m² de SCN à 1.420 m² de SCN soit une extension totale de 451 m² de SCN ;

Considérant que selon le formulaire Logic, le projet est situé dans le nodule commercial de Tienne de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville) ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
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	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Considérant que le projet prévoit des achats courants et qu'il se situe dans le bassin de consommation de Dinant (situation de suroffre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Dinant dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en zone d'habitat, d'équipements communautaires, de petites et moyennes entreprises et d'artisanat ;

Considérant que l'Observatoire du commerce 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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un supermarché Lidl d'une SCN actuelle de 969 m² pour atteindre une SCN de 1.420 m². Ainsi, la SCN demandée représente 451 m².

L'Observatoire du commerce estime que la taille de l'extension est admissible. De surcroît, l'agrandissement s'effectue in situ, grâce à l'acquisition de la parcelle voisine. Il n'y a pas d'artificialisation de terre, ce qu'apprécie l'Observatoire. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable 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

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que la grande distribution alimentaire est bien représentée à Dinant. Elle est composée de 2 supermarchés « traditionnels » (Delhaize, Carrefour Market) et de 3 discounters (Lidl, Aldi, Colruyt). Le magasin Lidl a été agrandi à plusieurs reprises mais ne correspond plus aux critères actuel d'exploitation avec une surface de 969 m². Le positionnement de Lidl en tant que « smart discount », impliquant l'agrandissement généralisé des magasins, permet d'élargir la variété de l'offre et de se démarquer des concurrents (Colruyt, Aldi). L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Il ressort du dossier administratif que le rayonnement de Dinant est supra-local et que l'aire de marché est suffisante pour absorber l'extension demandée. Par ailleurs, le magasin est existant, il s'agit de le renforcer par une extension raisonnable. En outre, un magasin alimentaire Match a fermé ses portes récemment, ce qui induit une marge supplémentaire pour une offre commerciale alimentaire. Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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 prend place le long d'un axe structurant (N936) reliant le centre de Dinant et permettant de rejoindre la E411. En tant qu'axe capital, il est bordé de toute une série d'infrastructures de services (hôpital, poste, ateliers communaux, imprimerie Bourdeaux-Capelle, etc.) ainsi que de très nombreux commerces. En effet, une partie de l'appareil commercial, dont la grande distribution alimentaire, s'est développé le long de cet axe à Dinant.

Le magasin est existant et étendu in situ. La fonction commerciale sera par conséquent légèrement renforcée à l'endroit concerné. Le projet n'est pas de nature, à lui seul d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Le projet consiste en une démolition-reconstruction avec extension de la SCN in situ. Aucune terre vierge de construction ne sera entamée en vue de la réalisation du projet. Il ressort du dossier administratif que le projet est en adéquation avec les outils planologiques. Par ailleurs, la commune, représentée lors de l'audition, est favorable au projet sous la forme qui lui a été présentée.

Il estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, actuellement, le magasin emploie 19 employés, dont 6 à temps plein. Le projet permettrait la création de 5 nouveaux emplois, dont 1 temps plein. Ceci porterait le nombre total d'emplois générés par Lidl à 24 dont 7 exercés à temps plein.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce souligne la disproportion entre les emplois exercés à temps plein et ceux qui le sont à temps partiel. Au total, il y aura 24 emplois exercés à temps partiel contre 7 seulement à temps plein. L'Observatoire du commerce estime que cela n'est pas acceptable. Il conclut par conséquent que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est accessible en voiture. Il se situe le long de la rue Saint-Jacques, axe de liaison principal de Dinant et route d'importance régionale. Le dossier met encore en évidence la présence d'une bande centrale permettant de « quitter » les bandes de circulation et d'entamer une manœuvre de

tourne-à-gauche (pour le client venant de l'est). Par contre, la N936 n'est pas pourvue d'infrastructures de qualité garantissant un accès alternatif à la voiture. Elle est en effet dépourvue de trottoirs et de pistes cyclables. Le site est néanmoins desservi par les transports en commun.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

La capacité du parking sera nettement augmentée. Actuellement, le magasin dispose de 74 emplacements de stationnement. Il y en aura 134 après la réalisation du projet. Le dossier administratif indique que le site est desservi par les transports en commun. Le projet s'inscrit dans un contexte urbanisé et dispose des infrastructures nécessaires à son accès.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ceux-ci sont globalement respectés. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dinant.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce