

AVIS n° 39

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce (déplacement avec extension) d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dinant (recours)

Avis adopté le 29/03/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* SPRL Regine et Patrick
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101, §4 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de prise de connaissance du dossier :* 16/03/2022
- *Date d'examen du projet :* 23/03/2022
- *Audition :* 23/03/2022
Demandeur : 3
Commune : 2
Requérant : /
- *Date d'approbation de l'avis :* 29/03/2022

Projet :

- *Localisation :* Quai de Meuse, 1 5500 Dinant (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Pas de recommandation particulière pour ce site
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : hors agglomération
Bassin : Dinant pour les achats courants (suroffre)
Nodule : hors nodule

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à démolir un bâtiment (hôtel-restaurant et location de kayak) et d'y construire à la place un Proxy Delhaize. Ce dernier est actuellement situé rue Ariste Caussin, 95 à Dinant à 200 du site concerné par la demande (Quai de Meuse, 1). Le supermarché a une SCN actuelle de 650 m². L'extension envisagée représente 269 m² de SCN. Le magasin aura une SCN finale de 919 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.39.AV SH/Cri
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2022-0007/DIT034/PROXY DELHAIZE à Dinant

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

2. CONTEXTE DU RECOURS

Le collège communal de Dinant a octroyé le permis intégré sollicité en date du 16 février 2022. Le Fonctionnaire délégué a introduit un recours contre cette décision. Le Fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable sur le projet compte tenu de l'avis défavorable du gestionnaire de cours d'eau, la parcelle se situant en aléa d'inondation moyen et élevé. Par conséquent, le rapport de synthèse proposait de refuser le permis demandé. Le volet commercial du projet n'a pas été remis en cause dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dinant sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

L'offre commerciale alimentaire est existante puisque le projet consiste en un déplacement d'un supermarché sur une très courte distance. Elle sera renforcée et diversifiée grâce à l'extension de SCN demandée, laquelle est d'ampleur raisonnable. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le rayon boucherie sera agrandi, que du fromage à la découpe sera disponible ou encore que les produits en vrac seront mis en avant. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin et donc l'offre sont déplacés de 200 mètres. L'extension envisagée est, selon l'Observatoire du commerce, d'ampleur raisonnable puisqu'elle ne représente que 269 m² de SCN. Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'induit pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Dinant ni de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut que ce

sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le magasin s'implante dans un contexte urbanisé comprenant non loin du site des habitations, des commerces de proximité ou des services. Il s'agit en outre de remplacer une activité économique (hôtel restaurant et location de kayak) par une autre activité économique, laquelle est d'ailleurs existante à proximité puisqu'il s'agit de déplacer un magasin. En outre, le dossier indique que le site délaissé par le Proxy Delhaize actuel sera reconverti en du logement avec un commerce à définir. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Comme mentionné à plusieurs reprises, le magasin est déplacé sur courte distance. Le projet permet d'éviter la création d'un chancre. En effet, il est prévu de le construire sur l'emplacement d'un bâtiment dont l'activité hôtelière et de location de kayak a fait faillite. L'absence d'activité à l'endroit concerné risque d'induire la création d'une friche. Le projet au contraire permet la reconversion et l'animation du site. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort de l'audition que, au terme du projet, le magasin emploiera 12 équivalents temps plein. Le dossier indique que le projet permettra de générer 7 emplois à temps plein. Ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

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

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet se situe à proximité de zones habitées. L'accessibilité du site est multimodale. Il est possible de s'y rendre en voiture puisqu'il est localisé à proximité immédiate de la N95 (rue Ariste Caussin) qui relie Bouillon (via la N89) à Dinant en passant par Bièvre et Beauraing. Ensuite, il y a plusieurs arrêts de bus à proximité du futur magasin (2 lignes). Enfin, le site est accessible via les moyens de transport doux (trottoirs, Ravel). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Les accès routiers sont déjà existants, le site étant accessible en voiture car proche de plusieurs routes nationales à savoir la N92, la N95, la N96 et la N97. Un parking de 50 places est prévu et le site est desservi par le bus. Il ressort en outre de l'audition que les livraisons seront améliorées par rapport à la situation actuelle. Celles-ci ne s'effectueront plus sur la voie publique. Ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que, en ce qui concerne le volet commercial, le projet n'aura pas d'impact significatif que ce soit à l'échelle de la commune et encore moins à l'échelle du bassin de consommation. En effet, il s'agit d'opérer le déplacement d'un magasin sur très courte distance (environ 200 mètres) en prévoyant une extension de SCN d'ampleur raisonnable (269 m²). L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré.

Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dinant.

4. OBSERVATION

L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait que la demande d'avis de l'Observatoire s'inscrit dans le cadre d'un recours (cf. supra, point 2 contexte du recours) et que le volet commercial n'a pas été remis en cause lors de l'instruction de la demande en première instance. Le permis a été refusé pour des raisons en lien avec la situation du bien en zone d'aléa d'inondation moyen ou élevé, le bâtiment n'étant pas implanté suffisamment haut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce