

## AVIS n° 93

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un  
supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à  
Dinant

Avis adopté le 2/09/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Dupro sa
- *Autorité compétente :* Collège communal de Dinant

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 9/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 24/08/2022
- *Audition :* 24/08/2022  
Demandeur : 1  
Commune : 2
- *Date d'approbation :* 2/09/2022

### Projet :

- *Localisation :* Rue Saint-Jacques, 328 5500 Dinant (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat, d'équipement communautaire, de petites ou moyennes entreprises et d'artisanat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Dinant pour les achats courants (suroffre)  
Nodule : Tienne de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à démolir un bâtiment existant en vue de construire un supermarché Carrefour Market d'une SCN totale de 1.215 m<sup>2</sup>. Il s'agit de déplacer de 600 mètres le magasin (SCN de 1.112 m<sup>2</sup>) vers la rue Saint-Jacques, celui-ci étant actuellement situé rue Tienne de l'Europe 1.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.93.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/DIT034/2022-0089
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2022/2288212
- *Réf. Commune :* 2022/002/PIB/Vincent Leclère

## 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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dinant sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise en réalité à déplacer le commerce vers la rue Saint-Jacques, celui-ci étant actuellement situé rue Tienne de l'Europe 1. Il n'aura pas d'impact significatif sur le mix commercial de Dinant, le projet impliquant une extension marginale de la SCN (103 m<sup>2</sup>). Il ressort en outre de l'audition que des enseignes spécialisées dans la vente de produits pondéreux ont marqué leur intérêt pour occuper la cellule délaissée par Carrefour Market. L'Observatoire souligne que l'ensemble de Tienne de l'Europe est en perte de vitesse et qu'une reconversion de celui-ci vers du lourd est une bonne alternative même s'il regrette le départ de Carrefour Market qui en constitue la locomotive.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Dinant pour les achats alimentaires, lequel présente une situation de suroffre au SRDC. S'agissant d'un déplacement sur courte distance, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'offre en place. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet est prévu dans un environnement classé par Logic comme urbain peu dense et qui présente essentiellement du commerce au vu de sa proximité avec d'autres implantations commerciales situées le long de la rue Saint-Jacques. Les lieux sont également caractérisés par de l'habitat peu dense. Enfin, l'offre est existante, il s'agit de la déplacer.

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*

Le projet s'insère en zone d'habitat au plan de secteur. L'Observatoire comprend des documents qui lui ont été fournis que la demande est en adéquation avec le document établissant la stratégie de développement commerciale de Dinant de mars 2015. En outre, le projet consiste uniquement en une relocalisation sur courte distance. Enfin, il ressort du dossier ainsi que de l'audition que le bâtiment délaissé par Carrefour Market devrait être réoccupé par un commerce spécialisé dans les achats semi-courants lourds ce qui permettra une reconversion opportune en termes de courant d'achat dans un ensemble commercial en perte de vitesse.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permettra non seulement de pérenniser les emplois existants (7 temps pleins et 12 temps partiels) mais également de créer 2 emplois à temps partiel. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Au vu de la disproportion entre le nombre d'emplois exercés à temps plein (7) par rapport à ceux qui sont exercés à temps partiel (12), l'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté. Cela est renforcé par le fait que les emplois créés sont également des temps partiels.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *c) La mobilité durable*

Au vu de la configuration des lieux (implantation le long d'une voirie, habitat peu dense, pas de piste cyclable et du courant d'achat concerné (achats alimentaires visant à répondre à des besoins journaliers), l'Observatoire estime que les chalands se rendront essentiellement vers le site en voiture.

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

#### *d) L'accessibilité sans charge spécifique*

Il ressort du dossier administratif que le projet sera accessible par les consommateurs que contient l'aire de marché (environ 10.000 habitants). L'endroit est urbanisé et le bien sera accessible compte tenu des infrastructures existantes. De surcroît, un parking de 101 places est prévu et l'endroit est desservi par le bus (4 lignes de bus).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne génèrera pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et il conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire du commerce souligne que le projet concerne un déménagement sur courte distance, ce qui n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial dinantais. Il permettra de maintenir ce magasin (et les emplois qui y sont exercés) qui est en perte de vitesse. En outre, il ressort de l'audition que la cellule délaissée par Carrefour Market devrait être reconvertie pour une offre en achats semi-courants lourds. L'Observatoire estime qu'il s'agit d'une alternative adéquate compte tenu de la diminution d'attractivité que connaît l'ensemble commercial de Tienne de l'Europe au profit d'autres complexes. 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 (à l'exception du sous-critère emploi durable et de qualité ainsi que de la mobilité durable). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dinant.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce