

AVIS n° 41

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Dinant

Avis adopté le 31/05/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* SRL LKM Advies
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 10/05/2023
- *Date d'examen du projet :* 24/05/2023
- *Audition :* 24/05/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/05/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Saint-Jacques, 550 5500 Dinant (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural (petite partie)
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Dinant pour les achats courants (suroffre) et semi-courants lourds (suroffre); Namur pour les achats semi-courants lourds (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un nouvel ensemble commercial composé de 5 cellules (Delhaize, Vanden Borre, Maxi-Zoo, Action et Jysk) et d'un cuisiniste.

Concernant Action, il s'agit d'un déménagement depuis la Rue des Alouettes 1, 5500 Dinant (à 500 mètres du projet).

Concernant Delhaize, il s'agit d'un déménagement depuis la Place du Cardinal Mercier 12, 5500 Dinant (à 3,7 km du projet).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.41.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/DIT034/2022-0137
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/REC2/2022/2304999

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 **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² 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 permet l'arrivée de nouveaux prestataires de services. Néanmoins, deux magasins sont déjà existants dans l'entité de Dinant et seront transférés dans le nouveau complexe. La mixité commerciale de Dinant sera maintenue et diversifiée. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Dinant pour les achats courants (situation de suroffre selon le SRDC) et semi-courants lourds (situation de suroffre selon le SRDC). Il est localisé dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers lequel est en situation d'équilibre selon le SRDC.

Globalement, l'Observatoire du commerce souligne que le projet se situe en dehors d'un nodule commercial. Il fait également remarquer que les indicateurs socio-économiques ne sont pas favorables en ce qui concerne la croissance démographique et le pouvoir d'achat de la population.

En particulier, le projet vise à déplacer un magasin alimentaire (jouant un rôle de proximité) visant à répondre à des besoins journaliers et ce, du centre vers la périphérie mais également d'une zone densément peuplée vers une zone qui l'est moins. Il ressort de l'audition qu'il s'agit d'un des derniers commerces alimentaires présents dans le centre de Dinant.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce craint que les habitants du centre de Dinant soient dépourvus d'une offre commerciale suffisante et conclut que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

« L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non bâtis, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres-villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat »¹.

Le projet vise à établir un nouveau complexe commercial de 5 cellules et ce, en dehors d'une centralité. Il renforce la fonction commerciale dans un endroit inapproprié et déjà pourvu de nombreux commerces. L'Observatoire du commerce estime que l'ajout d'un nouvel ensemble commercial de plusieurs milliers de mètres carrés constitue un développement excessif qui contribue à la périphérisation de la fonction commerciale dinantaise. De surcroît, l'Observatoire insiste également sur le fait qu'il s'agit de déplacer un magasin alimentaire de proximité du centre vers la périphérie ce qui altérera le dynamisme du centre-ville.

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

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

Le nouveau complexe commercial prendra place en dehors d'une centralité et d'un nodule commercial. Sa construction impliquera également l'artificialisation de terre actuellement vierge de construction. Enfin, le projet contribue au déplacement d'une offre de proximité du centre-ville vers la périphérie.

Si l'Observatoire du commerce n'entend pas remettre en cause la qualité architecturale du projet, il n'en demeure pas moins que la localisation qui est proposée n'est pas en adéquation avec la politique actuellement soutenue par le Gouvernement wallon (localiser les commerces dans les centres urbains et ruraux)². En outre, le projet semble fortement autocentré, ne favorisant pas les liens avec des commerces proches.

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

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p.89.

² Déclaration de Politique Régionale 2019 – 2024, p. 107.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'Observatoire du commerce constate que, si ce n'est pour l'enseigne d'électroménagers, les emplois sont majoritairement exercés à temps partiel. De surcroît, il constate, pour l'enseigne de mobilier, des régimes de travail à temps partiel faibles (12 heures et 20 heures par semaine).

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

« Ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »³.

Ainsi que cela a déjà été indiqué, le projet est localisé en périphérie (en dehors d'une centralité). La zone de chalandise représente 30.000 habitants potentiels. L'endroit concerné par la demande n'est pas caractérisé par une concentration de logements. De plus, le projet est localisé le long d'une nationale (rue Saint-Jacques) ce qui implique que l'ensemble commercial fonctionnera sur la base de la captation des flux. Il est, selon l'Observatoire, dédié au tout à la voiture (localisation, fréquence de passage de bus faible, absence de piste cyclable, acôttement piétons étroits et situés le long d'un axe à grande vitesse). La mauvaise accessibilité du site en mode doux est d'ailleurs soulevée dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (pp. 34 et 35).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Un parking de 143 places voitures est prévu. Le complexe commercial est desservi par le bus mais la fréquence de leur passage est faible ainsi que cela est indiqué dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. De surcroît, cette même notice soulève l'impact du projet en termes de flux. Ce sous-critère est partiellement respecté.

³ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *op. cit.*, p. 91.

2.2. Évaluation globale

Le projet est localisé en périphérie du centre de Dinant et prévoit même le transfert d'un commerce de proximité visant à répondre à des besoins journaliers du centre-ville vers la périphérie. Le projet ne s'inscrit pas dans la philosophie de développement commercial soutenue par le Gouvernement wallon. Au contraire, il implique une localisation excentrée, l'artificialisation de nouvelles terres et une accessibilité essentiellement tournée vers la voiture. De surcroît, les emplois seront majoritairement exercés à temps partiel, des régimes de 12 heures étant même prévus. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Dinant.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce