

## AVIS n° 31

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dinant

Avis adopté le 21/02/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Philippe Lemaire
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 23/01/2024
  - *Date d'examen du projet :* 14/02/2024
  - *Audition :* 14/02/2024
  - *Date d'approbation :* 21/02/2024
- Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée

### Projet :

- *Localisation :* Rue Saint-Jacques (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone agricole pour une petite partie (pas de construction)
- *Situation au SDC :* Zone artisanale ou zone de petites et moyennes entreprises
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Dinant pour les achats semi-courants lourds (suroffre) et Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)  
Nodule : Tienne de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville)

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

Implantation d'un magasin Cash Express (251 m<sup>2</sup> de SCN) à la place d'un magasin autorisé pour un commerce type « équipement de la personne ». La cellule est située dans un ensemble commercial comprenant les enseignes CASA, King Jouet et Krëfel.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.31.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/DIT034/2024-0013

## 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 modification importante de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure 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 prévoit l'arrivée d'un nouveau prestataire de service proposant un concept non représenté à Dinant. Effectivement, l'enseigne Cash Express est spécialisée dans la distribution de bien d'occasion (réemploi local de produits numériques et du quotidien). De plus, l'offre est complémentaire à celle du centre et ne risque pas d'entraîner un surclassement du nodule.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet au vu de ces caractéristiques participera la diversité de l'offre commerciale de Dinant et que ce sous critère est respecté.

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

Le projet est localisé dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) et de Dinant pour les achats semi-courants lourds (situation de suroffre selon le SRDC). Comme l'Observatoire l'a mentionné ci-dessus, l'offre procurée est spécialisée car axée sur des biens d'occasion. Le projet ne risque pas, au vu de l'offre proposée ainsi que de la faible surface concernée (251 m<sup>2</sup>) d'avoir des conséquences négatives sur le centre-ville.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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 n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place puisqu'il s'agit d'implanter un commerce dans une cellule préalablement exploitée à des fins commerciales et ce, sur une surface réduite (251 m<sup>2</sup>). L'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas de bouleverser l'équilibre des fonctions en place et que ce sous-critère est dès lors respecté.

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

L'Observatoire du commerce estime que la localisation de l'ensemble commercial n'est pas optimale (excentrée par rapport à Dinant) pour l'implantation d'un commerce d'équipement de la personne mais qu'elle est acceptable pour l'assortiment proposé (mix légers/lourds dans le loisir d'occasion) et compte tenu des spécificités du projet. Enfin, il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres et ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale.

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

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

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que « *actuellement, le site emploie 11 personnes à temps plein et 18 personnes à temps partiel, pour un total de 29 emplois ; soit 23 équivalents temps pleins. La présente demande permettra de générer 4 temps pleins supplémentaires, soit un total de 4 emplois créés. Au total, le site emploiera donc 15 personnes à temps plein et 18 personnes à temps partiel* ».

Au vu de cette création nette de 4 emplois qui seront tous exercés à temps plein, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

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

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

#### *a) La mobilité durable*

Au vu de la configuration des lieux (implantation le long d'une voirie et en dehors d'une centralité, habitat peu dense, pas de piste cyclable), l'Observatoire estime que les chalands se rendront essentiellement vers le site en voiture. Le modèle de l'ensemble commercial concerné fonctionne en partie sur la base de la captation des flux.

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

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

Le projet est prévu dans un bâtiment existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site est desservi par le bus et bénéficie d'un parking de 66 emplacements.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas la création d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire du commerce estime que la nature du projet (offre spécifique en produits d'occasion orientée vers un assortiment de loisir avec une part de lourd et ce, en remplacement d'une offre en vêtements) rend celui-ci admissible. De plus, le magasin s'implante dans un ensemble commercial existant ce qui permet d'éviter l'artificialisation des terres et la dispersion du bâti. Enfin, la cellule convoitée par Cash Express est actuellement inoccupée ce qui n'est pas attractif ni positif en termes de perception. Le projet apporte une solution à ce vide commercial. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. 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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dinant.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce