



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.95.AV

Implantation d'un commerce de type Yess ! dans un ensemble commercial à DINANT

Avis adopté le 13/09/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* FISBOIS S.A.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 9/08/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 27/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue Saint-Jacques, 329 5500 Dinant
- *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 SRDC/Logic*
 - Agglomération : /
 - Bassin : Namur pour les achats légers (équilibre) et Dinant pour les achats semi-courants lourds (sous offre)
 - Nodule : Tienne de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin de type Yess ! d'une surface commerciale nette (SCN) de 883 m² sur le même site que Mr Bricolage (à l'arrière) ce qui entraîne la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 4.125 m². Le magasin proposera 95 % d'équipement léger et 5 % d'équipement lourd. Un restaurant et un bowling avec un bar viendraient compléter le projet en s'installant à l'étage du bâtiment prévu pour Yess!.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée avant le 01/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis défavorable sur le projet tel que présenté.

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

1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet implique l'arrivée d'un nouveau prestataire de services sur le territoire de Dinant. Le Pôle Aménagement du territoire relève que l'offre proposée est hétéroclite mais n'apporte pas de réelle plus-value celle-ci étant relativement banale. Il estime que ce sous-critère est partiellement respecté.

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

Le Pôle Aménagement du territoire souligne que le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats légers (situation d'équilibre au SRDC) et de Dinant pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre au SRDC). Il relève qu'il est également situé dans le nodule commercial Tienne de l'Europe qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville.

Le Pôle Aménagement du territoire constate, sur la base du dossier administratif qui lui a été transmis, que la zone de chalandise représente 9.000 habitants et qu'elle est en progression démographique.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet vise à créer une nouvelle cellule commerciale dans une polarité périphérique au centre-ville de Dinant ce qui a pour effet de la renforcer. Il s'accompagne de plus d'une fonction économique (HoReCa) qui est plus propice au centre. En définitive, le Pôle estime que ce développement contribue à rompre l'équilibre entre centre et périphérie de par le renforcement de la polarité qu'il induit. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

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

Le Pôle Aménagement du territoire rappelle que deux objectifs sont poursuivis par ce sous-critère à savoir :

- « garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique ;
- optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti.

(...). Ensuite, l'optimisation de l'utilisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. La contribution à la réhabilitation de tout type de friches qu'elles soient d'origine commerciale ou industrielle en fait partie intégrante. (...) »¹.

Or, il ressort de l'audition que le nodule de Tienne de l'Europe est en perte de vitesse et qu'il comprend plusieurs cellules vides. Selon le Pôle Aménagement du territoire, il convient en premier lieu de reconverter les cellules vides plutôt que d'ajouter des constructions nouvelles. De plus, le projet revient à minéraliser davantage la parcelle et à y ajouter des fonctions urbaines en dehors d'une centralité.

Enfin, le Pôle souligne que le développement proposé n'est pas adéquat dans la mesure où il se situe en arrière-zone (à l'arrière du magasin Mr Bricolage). Cela ne constitue pas une organisation des lieux adéquate au regard des principes de bon aménagement du territoire.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

1.3. La politique sociale

a) *La densité d'emploi*

Le Pôle constate, sur la base des données reprises dans le volet commercial de la demande, que le projet impliquera la création de 5 emplois à temps plein. Au total, le site occupera 25 travailleurs. Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) *La mobilité durable*

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le site présente une accessibilité multimodale et qu'il y a des alternatives crédibles à l'usage de la voiture. Il estime que ce sous-critère est respecté.

b) *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un environnement bâti qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'endroit est desservi par le bus et disposera d'un parking de 70 emplacements (50 existants et 20 ajoutés dans le cadre du projet).

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, pp. 89-90.

2. Évaluation globale

Le Pôle Aménagement du territoire considère que le projet consiste en une opération purement immobilière qui ne procure pas de plus-value. Les activités sont développées en dehors du centre et dans un lieu périphérique ce qui aboutira à un déséquilibre entre centre et périphérie. De plus, il s'agit de construire un nouveau bâtiment (et partant d'accroître la minéralisation du site) alors que le nodule de Tienne de l'Europe est en perte de vitesse et qu'il comprend plusieurs cellules vides qu'il conviendrait de valoriser en priorité. Le Pôle Aménagement du territoire est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte manifestement pas le critère de protection de l'environnement urbain et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.



Jean JUNGLING
Vice-Président