

AVIS n° 48

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Dinant

Avis adopté le 21/06/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* CP Retail SA
- *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 :* 16/05/2023
 - *Date d'examen du projet :* 14/06/2023
 - *Audition :* 14/06/2023
 - *Date d'approbation :* 21/06/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue Saint-Jacques, 324 5500 Dinant (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone agricole pour une petite partie
- *Situation au SDC :* Zone artisanale ou zone de petites et moyennes entreprises
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : 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 de vêtements Cassis-Paprika (667 m²) dans une cellule vacante plus petite (251 m²) située dans un ensemble commercial.

Il s'agit de la relocalisation d'un magasin existant à Dinant depuis 2011 et situé Tienne de l'Europe pour le déplacer vers le site voisin rue Saint-Jacques.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.48.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/DIT034/2023-0048

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 la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans 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 consiste à déplacer un magasin de vêtements sur courte distance. L'offre en équipement de personne sera néanmoins diminuée, la nouvelle cellule présentant une SCN de 251 m² contre 667 m² actuellement. La diminution de la SCN (- 416 m² de SCN en équipement de la personne) n'aura pas d'impact sur le mix commercial puisque cela représente une diminution de 0,72 % de l'équipement commercial communal et de 1,87 % de l'équipement du nodule (cf. p. 31 du dossier).

L'Observatoire du commerce estime 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 Namur, lequel présente une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. Il vise à déplacer un magasin sur une courte distance en diminuant la SCN. Il ressort en outre de l'audition ainsi que du dossier administratif que le magasin connaît une baisse de trafic compte tenu des changements des comportements d'achats des consommateurs et du manque de dynamisme du complexe Tienne de l'Europe, lequel se vide progressivement. Ainsi, la surface actuellement exploitée est trop importante (et dès lors trop coûteuse) par rapport au trafic constaté dans le magasin. Le format de la cellule actuelle ne correspond plus à l'activité de l'enseigne.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, 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 de déplacer un magasin sur une courte distance et dans une cellule préalablement exploitée à des fins commerciales. 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. Néanmoins, le projet présente des spécificités. Il permet d'occuper une cellule mais en vidant une autre puisqu'il s'agit d'un transfert. En effet, l'offre en vêtements est déjà présente à l'endroit concerné, il s'agit de la déplacer sur une courte distance dans un local existant. Le transfert opéré n'aura pas pour effet d'artificialiser de nouvelles terres et évite la dispersion du bâti ainsi que 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

Alors que la SCN est réduite, tous les emplois existants (qui sont exercés sous contrat à durée indéterminée) seront maintenus ainsi que cela est expliqué lors de l'audition. Les horaires d'ouverture pourraient être modifiés et étendus, ce qui nécessite du personnel suffisant. 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 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

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'aménagements spécifiques à son accessibilité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire ne peut que constater que le complexe Tienne de l'Europe se vide progressivement, ce que regrettent les représentants de la commune présents à l'audition et pose la question de l'avenir. Il estime que la localisation d'un magasin en équipement de la personne en périphérie du centre de Dinant n'est pas optimale. Néanmoins, il estime que la nature du projet (déplacement d'un magasin existant sur une courte distance et avec diminution de la SCN, pas d'artificialisation de nouvelle terre) rend celui-ci admissible. Il ne peut que constater que l'ensemble commercial dans lequel le transfert sera réalisé est existant. De surcroît, l'offre en équipement de la personne est déjà présente à proximité du projet puisqu'il s'agit de la déplacer sur une courte distance. Dès lors, l'impact commercial du projet sur l'appareil commercial dinantais ne sera pas significatif. 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 (si ce n'est le sous-critère mobilité durable). 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 la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Dinant.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce