

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.180

SH

Le 20 septembre 2016

Demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un commerce faisant partie d'un ensemble commercial (SCN projetée 3.373 m²) à Virton

Extension d'un Colruyt (SCN de 1.266 m² vers une SCN de 1.623 m²)

Brève description du projet

Projet : Il s'agit d'étendre la SCN de 357 m² d'un magasin Colruyt (SCN de 1.266 m² vers 1.623 m²). La SCN actuelle est inférieure à la norme de la chaîne. L'objectif du projet est d'adapter le magasin au concept actuel et général de la chaîne.

Le Colruyt de Virton fait partie d'un ensemble commercial de deux cellules (SCN projetée de 3.373 m²). Un permis d'implantation commerciale est requis (extension de la SCN). Par contre, il ne faut pas de permis d'urbanisme car l'extension est prévue à l'intérieur du magasin, sans actes et travaux nécessitant un tel permis (cf. art. 84 du CWATUP).

Localisation : rue de Montmédy, 14 6760 Virton Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone agricole

Situation au SRDC : Une offre d'achats courants (alimentaire) est envisagée. La commune de Virton fait partie du centre du bassin de consommation de Virton pour ce type d'achats (3 communes). Le SRDC indique que le bassin de Virton présente une situation de sous offre pour ce type d'achats. Le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations ou nodules répertoriés par le SRDC.

Demandeur : Colim SCRL

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 12 août 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 10 octobre 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'une surface commerciale au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 août 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que les représentants de la commune de Virton y ont été invités mais qu'ils ne s'y sont pas présentés ;

Considérant que le projet consiste en l'extension intra muros d'un magasin Colruyt ; qu'il s'agit d'augmenter la SCN de 357 m² dans un bâtiment existant ; que le magasin concerné se situe dans un ensemble commercial d'une SCN de 3.373 m² ;

Considérant que, pour les achats courants (alimentaire), la commune de Virton fait partie du centre du bassin de consommation de Virton pour ce type d'achats (3 communes) ; que le SRDC indique que le bassin de Virton présente une situation de sous offre pour ce type d'achats ; que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations ou nodules répertoriés audit schéma ;

Considérant que la commune de Virton dispose d'un schéma de structure communal adopté par le Conseil communal le 28 juin 2013 ; qu'il ressort du dossier transmis à l'Observatoire du commerce que ce schéma préconise la mise en œuvre de certaines ZACC dont la ZACC 2 jouxtant le site concerné par la demande ; que, en matière de commerce, il met la priorité sur la redynamisation du centre ;

Considérant que la commune de Virton dispose d'un plan communal de mobilité depuis 2000 ; que le SSC préconise sa mise à jour ; qu'il ressort du dossier administratif que la rue Montmédy n'est quasi pas évoquée dans ce PCM ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un magasin Colruyt. Il s'agit d'un agrandissement mineur (357 m² de SCN supplémentaire) d'un magasin. Par ailleurs, les interventions auront lieu exclusivement à l'intérieur de l'immeuble. Il s'agit de réorganiser l'espace intérieur afin d'augmenter la surface de vente pour correspondre au concept de général de la chaîne. Par conséquent, l'impact commercial de l'extension projetée sera faible. Par ailleurs, le SRDC indique que le bassin de Virton présente une situation de sous offre pour les achats courants, ce qui contribue à justifier l'extension sollicitée.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet sera sans impact sur la mixité de l'offre commerciale puisque le magasin est existant et qu'il s'agit d'en réorganiser l'espace intérieur afin d'augmenter la surface de vente de 357 m².

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le dossier soutenant la demande met en évidence l'importance de la zone de chalandise du projet, lequel a une vocation supra locale. Le SRDC indique que le bassin de Virton présente une situation de sous offre pour les achats courants. Une extension du magasin en cause ne peut dès lors que contribuer à améliorer l'approvisionnement de proximité.

En outre, dans la mesure où le magasin est déjà en activité sur le site et que l'extension projetée est limitée, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'objectif de ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines (commerces, logements, bureaux, services aux personnes et aux entreprises, etc.), ce qui implique une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers¹. Le magasin Colruyt concerné par la demande se situe le long d'une route nationale (N82) qui constitue un axe pénétrant vers le centre de Virton. Il est implanté en face de bâtiments à vocation résidentielle. Enfin, l'Observatoire souligne

¹ DGO6 – Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, SPW, 2015, p. 84.

encore que le projet est modeste par rapport à la situation existante. Il sera dès lors sans conséquence en ce qui concerne l'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

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

Ce sous-critère peut être apprécié au regard des politiques régionales et communales telles que définies par les schémas commerciaux ou d'aménagement². En l'espèce, le projet est implanté en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur. Il ressort de l'audition que l'implantation du Colruyt en zone agricole ne fait l'objet d'aucune démarche de régularisation (volontaire ou imposée) ce qui laisse à penser que le volet urbanistique a été respecté. Il ressort en outre de l'audition que le bâtiment était existant lorsque que Colruyt l'a acquis.

Le vade-mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie indique que l'évaluation de l'insertion commerciale s'effectue en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain, le but étant d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant³. Le projet est de très faible ampleur (extension de 357 m² de SCN intra muros d'un magasin existant). Il sera certainement sans impact sur la stratégie de développement communal.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement, 42 personnes travaillent sur le site (35 équivalents temps plein et 7 temps partiel). Le projet devrait contribuer à créer 7 emplois nouveaux à temps plein. Il ressort du dossier soutenant la demande que ces emplois seront stables et que la réalisation du projet ne provoquera pas de glissement d'un établissement à l'autre dans l'aire de marché.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que la chaîne de magasins Colruyt prête une attention particulière aux conditions et à la qualité du travail. Elle veillera à la bonne application des commissions paritaires. Le personnel employé relève de la commission paritaire 202.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le magasin est aisément accessible en voiture car implanté le long d'une route nationale (N82) et à proximité d'autres axes formant un nœud routier (N86 et N87). Le site est également accessible par les modes de transport alternatif à la voiture (ligne de bus), même s'il convient de souligner que les

² DGO6 – Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 85.

³ *Idem.*

chalands se rendront vraisemblablement dans ce type de commerce en voiture compte tenu d'une part, de l'offre d'achats (courant et semi-courant lourd dans le magasin voisin) et, d'autre part, de son implantation en dehors du centre de Virton.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans un contexte commercial existant. Il dispose d'un parking pour satisfaire à ses besoins en matière de stationnement (137 emplacements). Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site sont existantes (route en adéquation avec l'activité). La faible ampleur du projet ne nécessite pas que des aménagements supplémentaires soient nécessaires afin d'en assurer la viabilité.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime, au vu des éléments évoqués ci-dessus, que les critères de délivrance établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales sont respectés. Il émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin Colruyt à Virton.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce