

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.104

JH/cr

Vos Réf. : DGO6/CRIC/IQN/LTR/2018-0008/EUNo23/

AMADOR-Eupen/Demande d'avis

Le 6 mars 2018

## Avis sur recours relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un ensemble commercial à Eupen

**Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>**

### Brève description du projet

#### Projet :

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial à Eupen, Route de Herbesthal 56-72. La surface commerciale nette projetée est de 2.266 m<sup>2</sup>. Le projet est porté par la société Amador et concerne deux bâtiments voisins avec une entrée commune menant aux parkings respectifs à partir de la Route de Herbesthal.

Le bâtiment de gauche est en cours de construction et a fait l'objet d'un permis d'urbanisme obtenu le 4/04/2016. Ce bâtiment est dévolu à Colruyt qui a obtenu son permis socio-économique le 27/08/2015. Il s'agit d'une relocalisation d'une activité existante à Eupen.

Le bâtiment de droite a fait l'objet d'un permis d'urbanisme obtenu le 22/12/2016 mais aucune demande de permis socio-économique n'a été introduite en parallèle pour ce dossier. Zeeman et Alain Afflelou souhaitent s'y implanter. Pour Zeeman, il s'agit d'une relocalisation d'une activité existante à Eupen.

Localisation : Rue Herbesthal 56-72, 4700 Eupen, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

#### Situation au SRDC :

Eupen n'est pas repris dans la cartographie des principales agglomérations du SRDC. Il ressort du formulaire Logic que la Route de Herbesthal est un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Pour ce type de nodule, le SRDC effectue des recommandations générales.

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante.	<p>Conservier la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger ».</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes.</p>

Le nodule n'étant pas repris dans la cartographie des agglomérations, il n'y a pas de recommandations spécifiques. Pour les achats alimentaires, l'agglomération d'Eupen est le centre de son bassin (6 communes) en situation d'équilibre. Pour les achats semi-courants légers, l'agglomération d'Eupen est le centre de son bassin (6 communes) en situation de forte suroffre. Pour les achats semi-courants lourds, l'agglomération d'Eupen est le centre de son bassin (7 communes) en situation de forte suroffre.

Demandeur : Amador

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 12 février 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 16 mars 2018

Autorités compétentes : Commission de recours sur les 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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 la création d'un ensemble commercial à Eupen transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 février 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 décembre 2017 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 6 décembre 2017 ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 2.266 m<sup>2</sup> à Eupen ; que l'ensemble commercial projette d'accueillir les enseignes Colruyt, Zeeman et Afflelou ;

Considérant que le projet se localise à Eupen ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Eupen au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que pour les achats alimentaires, l'agglomération d'Eupen est le centre de son bassin (6 communes) en situation d'équilibre ; que pour les achats semi-courants légers, l'agglomération d'Eupen est le centre de son bassin (6 communes) en situation de forte suroffre ; que pour les achats semi-courants lourds, l'agglomération d'Eupen est le centre de son bassin (7 communes) en situation de forte suroffre ;

Considérant qu'Eupen n'est pas repris dans la cartographie des principales agglomérations du SRDC ; que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule de la Route de Herbesthal ; que ce nodule est spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision d'accord partiel du Collège communal d'Eupen ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de créer un ensemble commercial tel que visé par le projet à Eupen.*

*Il constate que Colruyt dispose déjà de toutes les autorisations nécessaires pour exploiter son magasin. Par ailleurs, le demandeur dispose également d'un permis d'urbanisme pour le bâtiment dévolu à Zeeman et Afflelou.*

*L'Observatoire du commerce considère que le projet est opportun dans la mesure où deux des trois cellules (Colruyt et Zeeman) font l'objet d'une relocalisation suite à la réaffectation du centre « Eupen Plaza » en logements. Ainsi, ces deux enseignes ont décidé de déménager à moins d'un kilomètre de l'hypercentre de la ville ce qui correspond manifestement aux orientations des autorités communales. L'arrivée d'Afflelou permet par ailleurs de favoriser la mixité commerciale à l'échelle du bassin de consommation d'Eupen dans la mesure où cette enseigne n'est pas encore présente sur ce territoire.*

*L'Observatoire du commerce apprécie par ailleurs que le projet permette une réaffectation d'un espace commercial qui périlclitait. Enfin, le projet respecte le principe de regroupement des commerces et permet ainsi de limiter les déplacements motorisés.*

## **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 consiste en la création d'un ensemble commerciale de 3 cellules : Colruyt, Zeeman et Afflelou. Dans les faits, Colruyt dispose de toutes les autorisations nécessaires pour exploiter son bâtiment en cours de construction. Le demandeur dispose par ailleurs d'un permis d'urbanisme pour le bâtiment dévolu à Zeeman et Afflelou. Ainsi, dans les faits, le projet vise à autoriser l'implantation commerciale des enseignes Zeeman et Afflelou et donc à créer un ensemble commercial puisqu'elles partageront une entrée et un parking commun au site du projet avec Colruyt.*

*L'Observatoire du commerce considère que le projet ne modifie pas fondamentalement la mixité commerciale du bassin de consommation d'Eupen dans la mesure où il s'agit d'une relocalisation pour Colruyt et Zeeman qui déménage depuis le centre « Eupen Plaza » vers la route de Herbesthal. L'arrivée d'Afflelou permettra par contre de favoriser la mixité commerciale du bassin de consommation puisque ce prestataire de service n'est pas présent actuellement à Eupen.*

*Au final, L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.*

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

*Dans un contexte d'une relocalisation partielle au sein d'une même commune et de l'arrivée d'Afflelou, l'Observatoire remarque que le projet dessert principalement l'agglomération d'Eupen. Il se localise en outre à environ 600 mètres du centre-ville. L'Observatoire estime donc que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.*

*Dès lors, l'Observatoire estime que le projet visant à créer un ensemble commercial tel que visé par le projet ne modifiera pas l'approvisionnement de proximité pour les consommateurs et considère donc que ce sous-critère est rencontré.*

### **2. La protection de l'environnement urbain**

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

*Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. En effet, le site du projet était déjà un espace commercial avant la présente demande de permis et ne peut dès lors pas mettre en péril la destination principale de la zone. Par ailleurs, la route de Herbesthal est particulièrement dédiée aux activités commerciales, économiques et de service de telle sorte que le projet est compatible avec son voisinage.*

*Plus fondamentalement, cette partie du territoire d'Eupen, le long de la route de Herbesthal et situé à moins d'un kilomètre de l'hypercentre, est connu des consommateurs comme étant dédié aux activités commerciales.*

*L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.*

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

*L'Observatoire du commerce constate que l'actuelle localisation des magasins Colruyt et Zeeman en centre-ville au sein du Eupen Plaza fait l'objet d'une restructuration afin d'y transformer le site en appartements. Dans ce contexte, le projet permet à la ville d'Eupen de maintenir cette offre commerciale à proximité immédiate du centre-ville.*

*Par ailleurs, suite à l'audition du représentant du demandeur, il apparaît que les autorités communales souhaitent que les relocalisations des cellules commerciales actuellement présentes au sein de l'Eupen Plaza s'effectuent à moins d'un kilomètre de l'hypercentre. En l'état, le projet se localise le long de la route de Herbesthal à environ 600 mètres du centre-ville et respecte dès lors cette vision du développement commercial d'Eupen.*

*Enfin, force est de constater que la création d'un ensemble commercial à l'endroit visé par le projet permet de rendre une seconde vie à un site commercial qui avait périclité.*

*Dans ces conditions, l'Observatoire apprécie que le projet prenne place au sein de la commune d'Eupen et estime qu'il s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.*

### **3. La politique sociale**

- *La densité d'emploi*

*Concernant Colruyt et Zeeman, s'agissant d'une relocalisation, le projet permet de maintenir l'emploi déjà en place. L'arrivée d'Afflelou permettra l'embauche de deux personnes à temps plein. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.*

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

*D'une manière générale, l'Observatoire constate que le projet prévoit de respecter l'ensemble de la législation en matière de protection du travailleur. De plus, l'Observatoire du commerce apprécie que la majorité des emplois au sein des cellules Colruyt et Afflelou soit à temps plein.*

*Ce sous-critère est dès lors rencontré.*

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

- *La mobilité durable*

*Le projet s'implante le long d'une voie importante reliant le centre d'Eupen à l'autoroute E40. Cette route présente un environnement composé essentiellement de commerces, de services, d'entreprise et d'Horeca. Dans la mesure où le projet s'intègre dans un quartier où les commerces et les services sont prépondérants, il respecte le principe de regroupement des commerces et permet de limiter les déplacements.*

*L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.*

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

*L'Observatoire constate que l'accessibilité en transport en commun au site du projet est très bonne dans la mesure où 2 arrêts de bus sont présents à proximité du site. Les cheminements doux sont de qualité. L'accessibilité en voiture est relativement bonne malgré un trafic important sur la route de Herbesthal.*

*Le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site du complexe commercial.*

*L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.*

### **3. Évaluation globale du projet au regard des critères**

*L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.*

*Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.*

### **4. Conclusion**

*Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Eupen. »*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par les requérants ainsi que ceux du Collège communal d'Eupen ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Eupen.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce