

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.44

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/EUN023/PI/PNI/GPR/2017-0156

Réf. DGO4 : Fo217/PIC/17474/MVDH

Le 6 février 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré 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 vise la construction d'un immeuble regroupant deux commerces au rez-de-chaussée, avec locaux sociaux et livraisons, et quatre appartements au premier étage, accessibles par une entrée commune au rez.

L'ensemble commercial serait composé de 3 cellules : Action, Eros et Kochartz d'une SCN totale de 1.146 m<sup>2</sup>, dont 936 m<sup>2</sup> en biens semi-courants légers et 200 m<sup>2</sup> dédié à une offre d'achat en biens semi-courants lourds.

Localisation : Rue Herbesthal 89, 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**

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	17 janvier 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	15 février 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal d'Eupen.

\*\*\*\*\*

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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour la création d'un ensemble commercial à Eupen transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 15 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ; que la commune d'Eupen a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 1.146 m<sup>2</sup> à Eupen ; que l'ensemble commercial projette d'accueillir les enseignes Action, Kochartz et Eros ;

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 :**

### **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.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est opportun dans la mesure où cette offre commerciale prend place à moins d'un kilomètre de l'hypercentre de la ville ce qui correspond manifestement aux orientations des autorités communales. L'arrivée d'Action 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 soit mixte avec également la construction de 4 appartements. 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 : Action, Kochartz (une boulangerie) et Eros (textile). L'Observatoire du commerce considère que le projet permet de favoriser la mixité commerciale du bassin de consommation puisque ces prestataires de services n'étaient pas encore présents 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 de localisation d'une offre commerciale à environ 600 mètres de l'hypercentre, l'Observatoire estime 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 projet étant mixte de par la construction de 4 appartements, il 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 le projet permet de proposer une 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 implantations des cellules commerciales 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 le projet est mixte puisque proposant la construction de 4 appartements de telle sorte qu'il favorise la mixité des fonctions.

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*

Le projet assurera la création de 22 emplois sur le site. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, la plupart des emplois s'adressent à du personnel peu qualifié ce qui permet d'engager des jeunes employés et demandeurs d'emploi. Par ailleurs, l'Observatoire constate que le projet prévoit de respecter l'ensemble de la législation en matière de protection du travailleur.

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.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce