

## AVIS n° 71

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble mixte comprenant une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Juprelle

Avis adopté le 20/06/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Ozhon Invest SRL
- *Autorité compétente :* Collège communal de Juprelle

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 29/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
- *Audition :* 12/06/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 20/06/2024

### Projet :

- *Localisation :* Intersection rue des Acacias et Chaussée de Tongres 4450 Lantin (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un projet mixte comprenant 14 appartements et un supermarché Carrefour Market au rez-de-chaussée (SCN de 773 m<sup>2</sup>).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.71.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/JUE60/2024-0030
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62060/PIC/2024/1/E46837
- *Réf. Commune :* Piu.2024/001

## 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.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la construction d'un ensemble mixte comprenant une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Juprelle 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 vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère est de « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd)* »<sup>1</sup>. Le projet répond à cet objectif puisqu'il permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service à Juprelle. Il ressort de l'audition qu'il n'y a pas de supermarché alimentaire sur le territoire communal. Le projet permet dès lors de compléter l'offre de Juprelle.

L'Observatoire conclut 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 Liège lequel est en situation d'équilibre au schéma régional de développement commercial. Il ressort de l'audition que Juprelle ne dispose pas d'offre alimentaire sur son territoire. Ainsi, le projet permet de combler une sous offre locale en assurant un approvisionnement de proximité en produits de consommation journalière pour les jupellois. Il permet de fournir une offre journalière d'appoint, le supermarché présentant une SCN de 773 m<sup>2</sup> (petit supermarché).

De plus, le dossier montre que la zone de chalandise présente des indicateurs socio-économiques

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales*, 2017, p. 88.

favorables (revenus, croissance démographique), la nouvelle pourra être aisément absorbée.

L'Observatoire du commerce estime 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 en lui-même présente une mixité commerciale puisque la création du supermarché est envisagée avec la réalisation de plusieurs appartements. L'environnement immédiat comprend également un recypark ainsi qu'une boulangerie-pâtisserie en face du site. Il y a également quelques habitations aux alentours (habitat essentiellement de type pavillonnaire).

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à bouleverser l'équilibre des fonctions en place. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur, zone dans laquelle l'activité de distribution est admissible. Il n'est pas localisé dans une centralité, néanmoins l'ampleur commerciale (773 m<sup>2</sup>) et la portée (réponse à une sous offre locale) justifient, selon l'Observatoire du commerce, une implantation hors centralité et hors nodule. Le projet n'aboutira pas à la création d'une nouvelle polarité commerciale.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permettra la création de 17 emplois directs. Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

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

#### *a) La mobilité durable*

Le projet s'insère le long de la N20 (chaussée de Tongres) qui est un axe reliant Tongres à Liège via la E25. Le dossier indique que la chaussée comprend un marquage au sol pour les vélos et qu'il y a une piste Ravel non loin du site. Il y a des trottoirs et des accotements. Enfin, l'endroit est accessible par le bus (3 lignes). Au vu de cette accessibilité multimodale, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère sur une parcelle en bordure d'une chaussée (N20). Il ressort de l'audition qu'une étude de mobilité a été réalisée et qui conclut en une intégration harmonieuse du projet par rapport à la mobilité locale. Le site disposera d'un parking de 38 places pour les voitures et d'emplacements couverts pour les vélos. Enfin, l'endroit bénéficie d'une desserte en bus.

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

## 2.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Effectivement, le projet permet de combler une sous offre locale en procurant une offre de proximité en produits de consommation courante. Cela permet de diminuer les déplacements parfois inutiles des résidents de Juprelle vers des complexes commerciaux plus importants.

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 volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la construction d'un ensemble mixte comprenant une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Juprelle.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce