

## AVIS n° 105

---

Demande de permis intégré pour la création de deux commerces pour une SCN totale supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fléron (2<sup>e</sup> recours)

Avis adopté le 31/10/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Matexi Projects S.A.
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101, §4 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 16/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 25/10/2023
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 31/10/2023

### Projet :

- *Localisation :* Avenue des Martyrs, 249 4620 Fléron (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone de centre urbain
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège  
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre) et semi-courants légers (équilibre)  
Nodule : Fléron – Centre (centre secondaire d'agglomération)

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

Construction d'un complexe immobilier des logements comprenant des espaces pour professions libérales/bureaux et 2 cellules commerciales :

- cellule pour des achats courants ;
- cellule pour des achats semi-courants légers.

Les enseignes ne sont pas encore connues.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.105.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/LWR/CRIC/2023\_0014/FLN038/PROMENADE DES FLOS à FLERON

## 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 Commission de recours des implantations commerciales.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. CONTEXTE DU RECOURS ET ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

La demande présente des antécédents administratifs importants :

- **3 mai 2021** : l'Observatoire du commerce a émis un avis favorable sur le projet (OC.21.69.AV<sup>1</sup>) ;
- **12 juin 2023** : le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique ont octroyé le permis intégré ;
- **11 juillet 2023** : un tiers a introduit un recours contre l'octroi de permis ;
- **3 août 2023** : l'Observatoire a réitéré, le 3 août 2023, son avis favorable dans le cadre du recours (OC.23.66.AV) ;
- **18 septembre 2023** : en raison de plusieurs irrégularités administratives affectant la décision des fonctionnaires régionaux, celle-ci a été retirée et remplacée par la décision du 18 septembre 2023 des mêmes fonctionnaires accordant sous conditions le permis intégré consistant en la création d'un ensemble commercial comprenant deux cellules commerciales d'une surface commerciale nette totale de 2.780 m<sup>2</sup> au sein d'un nouveau complexe immobilier « La Promenade de Flos » comprenant également 164 appartements, des bureaux et 8.600 m<sup>2</sup> d'espaces publics, 9.450 m<sup>2</sup> de parkings en sous-sol, situé entre l'Avenue des Martyrs (249 et 251), la rue du Tiège et Drève de la Gare à 4620 Fléron ;
- **11 octobre 2023** : la Commission de recours des implantations commerciales reçoit un recours contre la décision du 18 septembre 2023 introduit par un tiers. ;
- **13 octobre 2023** : décision de la Commission de recours des implantations commerciales déclarant le premier recours (celui concernant la première décision) sans objet.

---

<sup>1</sup> Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-oxxy877MDAAb7ZCw\\_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-oxxy877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm)

Dès lors, le nouveau recours reçu porte sur la nouvelle décision (acte de retrait-délivrance) qui a été rendue par les Fonctionnaires régionaux en date du 18 septembre 2023. La présente demande d'avis s'inscrit dans ce cadre.

### 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a déjà examiné à deux reprises. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer ses avis favorables du 3 mai 2021 (OC.21.69.AV) et du 3 août 2023 (Oc.23.66.AV). Il réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée et rend un avis **favorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce