

## AVIS n° 10

---

Demande de permis intégré pour le redéveloppement d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> impliquant la modification importante de la nature des activités de commerce de détail à Verviers (recours sur la 2<sup>e</sup> demande)

Avis adopté le 17/01/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Retail Estates
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 10/01/2024
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 17/01/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue Fernand Houget, 3 4800 Verviers (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat 1<sup>ère</sup> Couronne (surimpression « Quartiers Centraux »)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Verviers  
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre) et semi-courants légers (suroffre)  
Nodule : Crescend'eau Gérardchamps (nodule de soutien d'agglomération)

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

Redéveloppement d'un petit ensemble commercial en vue d'y implanter : Plum'Art, Aldi et Diabolo. L'ensemble commercial comprenait 5 enseignes, 1 seule (Plum'art) est encore en place et Diabolo Megastore (habillement, équipement de la personne) s'y est installé à la suite des inondations de juillet 2021.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.10.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/ASL/CRIC/2023-0022/VES079/Retail Estates à Verviers

## 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 ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

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

## 2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS ET CONTEXTE DU RECOURS

Dans le cadre d'une première demande, l'Observatoire du commerce a émis, le 17 février 2022, un avis favorable pour l'implantation d'un supermarché Carrefour et un avis défavorable pour les commerces de l'étage (animalerie, décoration/meubles)(OC.22.22.AV<sup>1</sup>).

Cette demande ayant fait l'objet, le 14 juin 2022, d'un refus de permis par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué, une seconde demande a été introduite (implantation d'un magasin Aldi, Diabolo Megastore et d'un Plum'art). Le 18 août 2023, l'Observatoire du commerce a émis un avis favorable sur ce projet (OC.23.74.AV).

Le 23 novembre 2023, le collège communal de Verviers refuse le permis intégré. Le demandeur introduit un recours contre cette décision. La Commission de recours des implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce dans le cadre de ce recours.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable le 18 août 2023 (OC.23.74.AV) sur ce projet lors de l'instruction de la demande en première instance.

D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer son avis favorable du 18 août 2023. L'Observatoire souligne de plus que le magasin Aldi à Heusy est situé dans un contexte compliqué en termes de déplacement automobile (rue étroite). Une nouvelle implantation dans une ville de la taille de Verviers est dès lors pertinente

<sup>1</sup> Tous 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-n4GJubou1lgoioMv1aZKnFa-WBimUoAgBrC\\_TWZmg7E&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-n4GJubou1lgoioMv1aZKnFa-WBimUoAgBrC_TWZmg7E&form_id=AvisForm)

et permettra de scinder les déplacements des chalands de manière plus appropriée sur les voiries. Il réitère donc *in extenso* la motivation qui est développée dans son avis OC.23.74.AV et rend un **avis favorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce