

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.192

JH/CRI

Le 5 octobre 2016

Avis relatif à une demande de permis d’implantation commerciale pour l’implantation d’un magasin « Luxus » à Fléron

Projet de modification importante de la nature de l’activité commerciale d’une cellule commerciale d’une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² et extension de la surface commerciale nette de la cellule

Breve description du projet

Projet : Le projet consiste en la modification importante de la nature de l’activité commerciale d’un magasin, actuellement occupé par un supermarché discount « Leader Price », pour y implanter un magasin de chaussures « Luxus ». Par ailleurs, le demandeur prévoit d’étendre la surface commerciale nette du magasin de 860 m² à 1.049 m².

Localisation : Rue de la Clef 75, 4620 Fléron, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d’habitat.

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Fléron qui consiste, selon le SRDC, en un centre secondaire d’agglomération au sein de l’agglomération de Liège. Fléron compte 35.000 m² de surface de vente active et 222 commerces actifs. Le SRDC précise que le bassin de Liège est en équilibre concernant les achats semi-courants légers.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l’agglomération de Liège :

Forces	Faiblesses
Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort).	Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal.
Offre commerciale équilibrée sur l’ensemble de l’agglomération.	Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l’équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île).
Vaste marché et potentiel élevé à la base d’une offre variée en termes d’enseignes, de concepts, de natures et de standings.	Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand.
Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen.	

Pour l’agglomération de Liège, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

Maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste ...). Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire ». Permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Bonnelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger »; Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd »; A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non spécialisés.

Pour les centres secondaires d'agglomération, le SRDC effectue les recommandations suivantes : « *Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire : A l'externe – Eviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger » A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale ».*

Demandeur : Chaussures Maniet sa.

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 : 21 novembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 20 décembre 2016

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 1er 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 intégrés 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 une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Fléron transmise par la Commission de recours sur les

implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 novembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 novembre 2016 et le 7 décembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Fléron a eu lieu le 22 novembre 2016 ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule pour y implanter un magasin d'enseigne « Luxus » d'une surface commerciale nette de 1.049 m² en lieu et place d'un magasin alimentaire ;

Considérant que le projet se localise à Fléron ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que l'agglomération liégeoise est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le SRDC précise que le projet se localise dans un centre secondaire d'agglomération au sein de l'agglomération de Liège ; que ce nodule est composé de 222 commerces actifs pour un total de 35.000 m² de surface commerciale nette ;

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 du refus de permis délivré de la part de la commune de Fléron ; 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) ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin d'enseigne « Luxus » tel que prévu par le projet. Bien que favorisant la mixité commerciale à Fléron, l'Observatoire estime que le projet ne s'intègre pas à la dynamique de développement commercial et urbanistique tel que souhaité par la commune. En effet, l'emplacement du magasin projeté se situe à l'extérieur du périmètre du Master Plan de Fléron, Master Plan qui définit notamment des zones commerciales à restructurer et à développer dans le but de redynamiser le centre-ville. Il apparaît, aux yeux de l'Observatoire du commerce, que le développement d'un commerce de l'équipement de la personne tel que voulu par le projet risquerait de déstructurer l'appareil commercial de la commune et de donner un mauvais signe quant à la bonne ligne de conduite à tenir par rapport au redéploiement de Fléron. Enfin, dans la mesure où le projet n'est pas localisé à proximité immédiate du centre-ville de Fléron, il générera inévitablement des déplacements automobiles au détriment des modes de déplacements doux.

En vertu de l'article 8, §1^{er}, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, trois membres sont favorables quant à l'opportunité du projet estimant que le projet est suffisamment proche du centre-ville de Fléron pour lui permettre de se redynamiser. Par ailleurs, la présente demande portant sur une modification de la nature commerciale d'un magasin alimentaire pour y implanter un magasin de chaussures, ces membres estiment que le projet générera moins de flux automobiles. Enfin, le magasin projeté s'implantant dans un tissu urbanisé composé d'autres commerces et de nombreuses habitations, une partie des résidents de la périphérie est de Fléron pourra rejoindre le site du projet à pied ou via d'autres modes de déplacements doux.

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 vise à remplacer un magasin alimentaire proposant des articles courants par un magasin proposant essentiellement des articles semi-courants légers, à savoir des chaussures, sur une surface commerciale relativement conséquente. L'enseigne « Luxus » n'est pas présente en Province de Liège. L'audition du demandeur a permis de constater que l'offre de l'enseigne « Luxus » (moyen/haut de gamme multimarque) est complémentaire à celle des concurrents présents à proximité (moyen/bas de gamme). L'Observatoire estime donc que le projet viendra renforcer la mixité commerciale mais aussi le rôle de centre secondaire d'agglomération.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein de la commune de Fléron et du bassin de consommation de Liège. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement la commune de Fléron et ses environs et ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour d'autres pôles commerciaux du bassin de consommation de Liège.

Dès lors, il estime que le projet visant à implanter un magasin « Luxus » n'a pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

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 commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, il se localise le long de la route nationale 3, chaussée dédiée à l'activité commerciale et bordée de part et d'autre d'habitations résidentielles. Le projet consiste à réoccuper un espace commercial laissé vide par le précédent occupant depuis fin septembre 2016. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-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 constate que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement de Fléron. En effet, suite à l'audition de la commune de Fléron, l'Observatoire comprend que la commune a élaboré un Master Plan définissant un périmètre au sein duquel il est notamment établi des zones commerciales à restructurer et à développer dans le but de redynamiser le centre-ville. Il apparaît que les autorités communales ont commencé à rénover l'espace public et prévu de concentrer les moyens financiers et humains au sein de ce périmètre. Or, le site du projet s'implante en dehors de ce périmètre, plus précisément à environ 500 mètres à l'est. Pour l'Observatoire, le fait que cette cellule commerciale de plus de 1.000 m² puisse être réoccupée par des articles de l'équipement de la personne en dehors du périmètre du Master Plan de Fléron reviendrait à briser la dynamique de développement commercial et urbanistique cohérente telle que voulue par la commune. L'audition du demandeur a permis de comprendre que la cellule laissée vide depuis fin septembre 2016 n'a pas retrouvé un occupant dans le commerce alimentaire. L'Observatoire estime que ce bâtiment commercial pourrait accueillir un commerce dans un secteur autre que l'équipement de la personne, par exemple dans le secteur des achats semi-courants lourds, qui serait alors complémentaire avec le centre-ville de Fléron.

Au vu des remarques précédentes, l'Observatoire estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il présente un risque de déstructuration de l'appareil commercial de Fléron. Il considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Note de minorité

Trois membres estiment que ce sous-critère est favorable. En effet, ils estiment que le projet est suffisamment proche du centre-ville de Fléron pour lui permettre de se redynamiser. De plus, le projet paraît apporter une solution crédible au phénomène d'évasion commerciale de ses habitants dans le secteur commercial de la chaussure que connaît actuellement Fléron.

Les trois membres tiennent également à faire remarquer que le centre-ville de Fléron ne dispose pas actuellement d'une surface commerciale brute de 1.300 m² nécessaire pour le projet. En effet, suite à l'audition des représentants de la commune, il apparaît que ce type d'espace ne sera disponible au sein du périmètre du Master Plan qu'à moyen terme, voire à long terme.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 9 emplois : 3 à temps plein et 6 à temps partiel. Ils seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 311. L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, l'Observatoire n'a pas de remarques par rapport à ce sous-critère et estime dès lors qu'il est sans impact.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se localise le long de la route nationale 3 à Fléron à environ 500 mètres à l'est du centre-ville. L'Observatoire constate que le projet, un commerce de chaussures et donc d'équipement de la personne, s'implante de manière isolée et en dehors du centre-ville de Fléron par rapport aux autres commerces de l'équipement de la personne présents dans l'hypercentre. De ce fait, le projet ne favorise pas le regroupement des commerces dits « de comparaison » et générera inévitablement des déplacements automobiles au détriment des modes de déplacements doux.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne contribue pas à une mobilité durable et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Note de minorité

Trois membres estiment que ce sous-critère est favorable. En effet, le présent projet portant sur une modification de la nature commerciale d'un magasin alimentaire pour y implanter un magasin de chaussures, ils considèrent qu'il générera moins de flux automobiles. Par ailleurs, le magasin projeté s'implantant dans un tissu urbanisé composé d'autres commerces et de nombreuses habitations, une partie des résidents de la périphérie est de Fléron pourra rejoindre le site du projet à pied ou via d'autres modes de déplacements doux.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire constate que le projet présente une bonne accessibilité automobile et est par ailleurs desservi par plusieurs lignes de bus. Le parking annoncé fait état de 88 places de stationnement et s'avère donc particulièrement généreux au regard du type de commerce proposé. Enfin, il apparaît que l'accessibilité au projet ne requiert aucun aménagement supplémentaire.

Dans ces conditions, 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 critères de délivrance « *La protection du consommateur* » et « *La politique sociale* » sont favorables.

Par contre, il estime que les critères de délivrance « *La protection de l'environnement urbain* » et « *La contribution à une mobilité durable* » ne sont pas satisfaisants. D'une part, le projet ne s'inscrit pas harmonieusement dans les projets locaux de développement urbain. D'autre part, il ne favorise pas le regroupement des commerces de l'équipement de la personne et générera davantage de flux automobiles.

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

Note de minorité

Trois membres estiment que les 4 critères de délivrance sont favorables et émettent donc une évaluation globale positive du projet.

En effet, ils estiment que le projet est suffisamment proche du centre-ville de Fléron pour lui permettre de se redynamiser. De plus, le projet paraît apporter une solution crédible au phénomène d'évasion commerciale de ses habitants dans le secteur commercial de la chaussure que connaît actuellement Fléron. Les trois membres apprécient également que l'emploi soit de qualité et tiennent à faire

remarquer que le centre-ville de Fléron ne dispose pas actuellement une surface commerciale brute de 1.300 m² nécessaire pour le projet. En effet, suite à l'audition des représentants de la commune, il apparaît que ce type d'espace ne sera disponible au sein du périmètre du Master Plan qu'à moyen terme, voire à long terme.

Par ailleurs, le présent projet portant sur une modification de la nature commerciale d'un magasin alimentaire pour y implanter un magasin de chaussures, les trois membres estiment qu'il générera moins de flux automobiles. Enfin, le magasin projeté s'implantant dans un tissu urbanisé composé d'autres commerces et de nombreuses habitations, une partie des résidents de la périphérie et de Fléron pourra rejoindre le site du projet à pied ou via d'autres modes de déplacements doux.

4. Conclusion

Défavorable 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 défavorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale pour y implanter un magasin « Luxus » à Fléron.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce