

## AVIS n° 89

---

**Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fléron**

Avis adopté le 16/10/2020

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Action dans un local existant (ancienne salle de fitness New fit) situé dans un ensemble commercial (Fléron Plaza c'est-dire le site de l'hypermarché Carrefour). Le SCN sera de 800 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation :</u>	Rue de la Clef, 34 4620 Fléron (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'habitat à vocation commerciale
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule de Fléron – Centre (centre secondaire d'agglomération). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de Liège, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Almafin Real Estate

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	23/09/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	12/11/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.89.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/FLNo38/2020-0111
<u>Réf. Commune :</u>	PIC/2020/001/20200812

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 ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 23 septembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 octobre 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Fléron y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Liège au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
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 Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings	Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île)
Equilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen	Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand

Considérant que le SRDC reprend également des recommandations détaillées pour l'agglomération de Liège :

- *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*

Considérant que le projet se situe dans le nodule de Fléron – Centre qui est repris comme Centre secondaire d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une bonne accessibilité en transport en commun, caractérisé par une dynamique faible (taux de vacance élevé et part de grandes enseignes faible)	<p>Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire :</p> <p>A l'externe – éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger »</p> <p>A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale</p>

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers et se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Fléron dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se trouve en zone I.B.4 « zone d'habitat à vocation commerciale » ;

Considérant que la commune de Fléron dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; 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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin Action d'une SCN de 800 m<sup>2</sup> dans un local existant précédemment occupé par une salle de fitness (New fit). La cellule commerciale est localisée dans un ensemble commercial qui s'est développé à partir d'un hypermarché Carrefour (Fléron Plaza).

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que préalablement à l'installation de la salle de fitness, la cellule était occupée par un magasin de vêtements E5 Mode. Ainsi, le projet permet à ce lieu de recouvrer sa fonction commerciale originelle. Parallèlement à cela, l'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans un nodule commercial mais également dans un ensemble commercial important. Enfin, la demande s'inscrit dans les outils d'aménagement du territoire (plan de secteur et schéma de développement communal) ainsi que dans la philosophie de développement commercial prônée par la commune (cf. infra, point 2.2.2.).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet s'insère dans un ensemble commercial qui s'est développé autour d'un hypermarché Carrefour. Il ressort du dossier administratif que cet ensemble ne dispose pas d'une offre en articles de décoration, d'équipement léger de la maison et de « bazar ». Il ressort encore de ce dossier que la commune de Fléron ne comprend pas encore d'Action ni d'offre similaire (Trafic, Extra, même si leur offre diffère).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

#### 2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers lequel présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre. Le projet s'insère dans un ensemble commercial important et dans un espace existant. Cet espace était à l'origine dédié à un commerce d'équipement de la personne qui s'est ensuite transformé en salle de fitness. Le projet implique un retour vers la fonction commerciale.

Parallèlement à cela, le projet s'insère dans le nodule Fléron – Centre qui est repris comme centre secondaire d'agglomération. S'agissant de l'implantation de 800 m<sup>2</sup> de SCN dans un ensemble commercial majeur, le projet n'impliquera pas de modification significative sur l'appareil commercial fléronnais, ce dernier étant mature.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime qu'il n'y a pas de risque de suroffre engendrant un déséquilibre entre l'offre et la demande de nature à engendrer un déclin de l'activité commerciale sur Fléron. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet est localisé le long de la N3 et du rond-point de la clé. Il s'inscrit dans un complexe commercial important. A l'échelle du quartier, il y a des activités économiques complémentaires au commerce (Horeca, stations-services). Par ailleurs, l'Observatoire souligne que, à l'origine, la cellule était dédiée à de l'habillement (E5-Mode). Le projet implique un retour à la fonction originelle du bâtiment avec un assortiment plus adapté à sa localisation (« bazar » à la place d'équipement de la personne).

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Le projet s'inscrit dans les outils d'aménagement du territoire applicables. Il est en zone d'habitat au plan de secteur mais il s'agit de réoccuper un bâtiment au départ édifié pour du commerce. La commune est par ailleurs favorable au projet. Elle indique dans un courriel transmis à l'Observatoire préalablement à l'audition que *« le commerce Action prend place dans une cellule vide actuellement intégrée au centre commercial du « Carrefour ». Cet ensemble commercial est particulièrement adapté à ce type d'enseigne et offre du stationnement en suffisance. De plus, conformément à une étude du développement commercial menée sur l'entièreté de la commune de Fléron, nous sommes dans l'attente d'une ou plusieurs enseignes qui proposent des articles fondés sur le non alimentaire dont particulièrement la décoration »*.

L'Observatoire constate que le bâtiment concerné par la demande est ancien. Il recommande que des travaux soient réalisés afin que l'enveloppe dudit bâtiment soit remise aux normes en matière d'isolation et, qu'à terme, l'autonomie énergétique de l'immeuble soit améliorée (pose de panneaux photovoltaïques).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que « *Action annonce 14 nouveaux employés pour son nouveau point de vente de Fléron. Il s'agirait en l'occurrence de 5 emplois exercés à temps plein et de 9 emplois exercés à temps partiel. Ces emplois sont tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 311* ».

L'Observatoire du commerce constate une création nette d'emplois. Il estime que ce sous-critère est respecté.

**Note de minorité :**

Un membre estime que la proportion d'emploi à temps partiel est trop importante par rapport aux emplois à temps plein. Par ailleurs, le dossier ne comprend pas le régime horaire de ces temps partiels, ce qui ne permet pas de vérifier s'il s'agit au moins de mi-temps. Ce membre estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

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

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est localisé le long de la N3 à proximité du rond-point de la Clé qui forme la liaison entre Beyne-Heusay – Fléron et le Pays de Herve. Le site est bordé de trottoirs et des aménagements permettent une accessibilité piétonne (passages cloutés, escalier permettant de rejoindre l'ensemble commercial depuis la rue de la Clé). Le site est également desservi par les transports en commun. Enfin, la N3 comprend un marquage routier en vue de faciliter l'accès au site par les cyclistes. L'ensemble commercial comprend également, à divers endroits, des emplacements vélo.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet vise à implanter un magasin Action dans un bâtiment existant faisant partie d'un important ensemble commercial dont la majeure partie a été rénovée. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accès et à la circulation interne. Il est desservi par les transports en commun et bénéficie d'un parking commun d'environ 800 places.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

### 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ceux-ci sont respectés. Un membre a estimé que le critère de politique social n'était pas respecté sans que cela ne remette en cause la globalité du projet. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fléron. Il recommande que des travaux soient réalisés afin que l'enveloppe du bâtiment soit remise aux normes en matière d'isolation et, qu'à terme, son autonomie énergétique soit améliorée (pose de panneaux photovoltaïques).



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce