

## AVIS n° 1

---

Demande de permis intégré pour le réaménagement  
et la régularisation d'une pépinière d'une SCN  
inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fléron

Avis adopté le 2/01/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Pépinière de Fléron
- *Autorité compétente :* Collège communal de Fléron

### 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 :* 14/12/2023
- *Date d'examen du projet :* 20/12/2023
- *Audition :* 20/12/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 2/01/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue de la Clef, 51 4621 Fléron (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* SDC de 2011 – pas de mesures applicables
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège  
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (forte sous  
offre)  
Nodule : Fléron centre (nodule centre secondaire  
d'agglomération)
- *Situation au SCDC :* Projet de SCDC en cours d'élaboration

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

Régularisation d'une pépinière en place depuis 1992. Actuellement, le commerce est composé d'une serre-pépinière de 290 m<sup>2</sup> et d'une tente-pépinière de 137 m<sup>2</sup>. Le commerce prévoit d'enlever la partie « tente » pour étendre la serre-pépinière sur une surface totale de 445 m<sup>2</sup>.

Des espaces de vente sous préaux seraient mis en place de part et d'autre du commerce pour une surface totale extérieure de 254 m<sup>2</sup>. Au total, la surface de vente nette n'est pas modifiée (938 m<sup>2</sup>) car l'entièreté de la parcelle est accessible au public et l'espace extérieur est utilisé en espace de vente.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.124.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/FLN038/2023-0117
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62038/PIC/2023.1/E4611511-2348083/BM
- *Réf. Commune :* Pl/2023/007-20231023

## 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.

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

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour le réaménagement et la régularisation d'une pépinière d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fléron 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

Dans la mesure où il s'agit de régulariser une exploitation existante et fonctionnelle depuis plusieurs décennies, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial fléronnais.

##### b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds lequel est en situation de forte sous offre selon le SRDC. Il est localisé dans l'agglomération liégeoise ainsi que dans le nodule de Fléron-centre qui dénombre, selon le formulaire Logic, 264 commerces. Il s'implante le long de la N3, en bordure de l'entrée nord du centre de Fléron. Enfin, la zone de chalandise représente environ 48.000 habitants avec un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne wallonne.

Au vu de ces éléments, 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 consiste en une régularisation d'une exploitation en place depuis des décennies. La pépinière se situe dans un milieu urbain (quartiers statistiques dense et peu dense selon le formulaire Logic). En

outre, le dossier souligne que le magasin s'insère dans un environnement multifonctionnel comprenant des commerces (ensemble hypermarché Carrefour), logements, services (agence immobilière), HoReCa, équipement communautaire (école).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place et 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 ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicable au bien. Il est localisé dans un nodule de centre secondaire d'agglomération comprenant de multiples commerces et dans une polarité commerciale. De plus, la demande consiste à mettre en conformité un commerce en place depuis de très nombreuses années et à réaménager un espace déjà minéralisé plutôt que de procéder à un déplacement.

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

**2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que la pépinière compte trois emplois exercés à temps plein avec des contrats à durée indéterminée. La régularisation et le réaménagement permettront de pérenniser ces emplois.

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

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

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

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

*a) La mobilité durable*

La pépinière à régulariser prend place le long de la N3 qui constitue un axe structurant et qui relie Liège jusqu'à la frontière allemande près d'Aix-la-Chapelle. Elle est facilement accessible en voiture. Parallèlement à cela, il est possible de l'atteindre à pied, à vélo (Ravel à proximité, piste cyclable le long de la N3) ou en transports en commun (un arrêt et 3 lignes de bus).

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

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un milieu urbanisé et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il est de plus desservi par le bus.

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'il y a des emplacements dédiés au stationnement. Des aménagements et interventions ont été réalisés par le demandeur en collaboration avec les autorités communales afin d'apaiser les tensions et de cadrer le stationnement. Cependant, la répartition de ces places est confuse (liée à d'autres bâtiments commerciaux et résidentiels) et manque de cohérence.

L'Observatoire du commerce souhaite que l'offre en stationnement soit clarifiée au travers, par exemple, d'un reportage photographique, d'un repérage de leur localisation et de leur affectation précise démontrant qu'elle est suffisante pour répondre aux besoins en stationnement. Il souhaite aussi que deux places soient réservées pour les vélos.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

Le projet n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial de Fléron puisqu'il s'agit de procéder à la régularisation d'une installation en place depuis plusieurs années. Il est localisé dans un nodule commercial (264 commerces selon Logic) et des aménagements seront opérés. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

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 le réaménagement et la régularisation d'une pépinière d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fléron.

## 3. RECOMMANDATIONS

L'Observatoire du commerce recommande que l'offre en stationnement soit clarifiée au travers, par exemple, d'un reportage photographique, d'un repérage de leur localisation et de leur affectation précise aux fonctions environnantes démontrant qu'elle est suffisante.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce