

## AVIS n° 82

---

Projet de schéma communal de développement commercial et son rapport sur les incidences environnementales à Fléron

Avis adopté le 6/09/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Projet de schéma communal de développement commercial et rapport sur les incidences environnementales
- *Demandeur :* Commune de Fléron
- *Auteur du projet de SCDC :* SEGEFA
- *Auteur du RIE :* SEGEFA
- *Autorité compétente :* Conseil communal de Fléron

### Avis :

- *Saisine :* Collège communal de Fléron
- *Référence légale :* Art. 19, §5 du décret du 5 février 2015
- *Date d'envoi du dossier :* 28/07/2023
- *Date de réception du dossier :* 31/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 23/08/2023
- *Audition :* 23/08/2023  
Auteur du projet de SCDC : Représenté  
Auteur du RIE : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 6/09/2023

### Projet :

- *Localisation :* Territoire de la commune de Fléron
- *Situation de Fléron au SRDC :* Agglomération : Liège  
Bassins : Liège pour les achats courants (équilibre), semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre)  
Nodules : centre secondaire d'agglomération

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

Le projet de SCDC vise à établir une stratégie de développement commercial pour la commune de Fléron. La stratégie est fondée sur le scénario de centralité qui correspond à la concrétisation du projet de Master plan et au renforcement de la centralité du centre-ville de Fléron avec la mise en œuvre d'un projet urbain majeur à la jonction entre Fléron Bas et Fléron Haut. Vingt-deux actions structurées en 4 thématiques figurent dans le projet de SCDC en vue d'opérationnaliser la vision.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.82.AV SH/cr
- *Vos références :* Urba/Schéma Communal de Développement Commercial/RIE/20230727/AudB

## 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.

L'Observatoire du commerce a été saisi, par le collège communal de Fléron, d'une demande d'avis portant sur le projet de schéma communal de développement commercial (SCDC) et son rapport sur les incidences environnementales (RIE). Une audition de l'auteur de projet ainsi que des autorités communales de Fléron a eu lieu le mercredi 23 août 2023. L'Observatoire émet son avis sur la base des informations qui lui ont été transmises par le collège communal de Fléron ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire apprécie la démarche de la commune qui consiste à se doter d'un outil qui permette d'asseoir et de compléter sa stratégie de développement commercial, d'appuyer ses décisions en matière d'implantation commerciale mais également de guider les retailers souhaitant développer un projet commercial à Fléron.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler sur le RIE. L'avis porte donc sur le projet de SCDC.

### 2.1. Remarques générales

L'Observatoire du commerce souligne la qualité du travail qui est présenté grâce, entre autres, à la connaissance de terrain de l'auteur de projet qui accompagne la commune de Fléron depuis plusieurs décennies dans sa stratégie de développement ainsi qu'aux outils dont il dispose (ex. base de données de qualité).

L'Observatoire du commerce signale que le contexte dans lequel le projet de SCDC a été réalisé est particulier. En effet, la commune de Fléron est attentive à son développement commercial depuis les années 1990 et a développé la concertation avec les commerçants locaux. Elle a maintenu la même ligne de conduite depuis des décennies à savoir la dynamisation du centre-ville. Celle-ci est traduite dans plusieurs outils d'aménagement : un master plan, un plan intercommunal de mobilité (Fléron, Beyne-Heusay, Soumagne) et un schéma de développement communal. Le projet de SCDC s'inscrit dans une stratégie communale en place et se focalise sur le commerce.

## **2.2. Remarques particulières**

---

Le projet de SCDC est articulé en trois parties: le diagnostic, les scénarios et options de développement et, enfin, le plan d'action.

### **2.2.1 Le diagnostic**

L'Observatoire du commerce indique que l'étude est sérieuse, menée avec soin et bien illustrée (cartes, graphiques, tableaux). Pour l'ensemble du territoire communal, un relevé des points de vente (334) a été effectué et la surface de vente a été estimée (49.065 m<sup>2</sup>). Le document montre que le centre de Fléron rassemble l'essentiel de l'offre (260 points de vente et 38.310 m<sup>2</sup>) ce qui en fait un centre fort. Un bilan AFOM du centre-ville sous forme de tableau est produit.

En outre, l'Observatoire souligne que l'analyse de la zone de chalandise est fouillée et que l'étude est alimentée de manière originale par des informations concernant les comportements d'achats de la population de Fléron.

Cependant, l'Observatoire s'interroge en matière d'actualisation des données, le relevé ayant été effectué en 2020, ou encore sur les changements qui seraient éventuellement apparus (ex. effets de la pandémie de la Covid 19 sur le commerce).

### **2.2.2 Les scénarios et les options de développement**

L'Observatoire du commerce épingle trois priorités originales et pertinentes qui ont été mises en évidence à savoir :

- L'accueil d'un projet urbain et commercial structurant dans le centre-ville. L'Observatoire estime en effet que le commerce n'est pas la seule fonction qui procure l'attractivité d'un centre-ville. Il faut prendre en considération d'autres composantes (urbanisme) ou d'autres fonctions (logement, services).
- Le renforcement de la spécialisation en équipement semi-courant léger du nodule (spécificité commerciale) et de l'attractivité de Fléron pour ce type de bien. Selon l'Observatoire, cette spécificité constitue une opportunité, car ce type de commerce est sans doute le plus intéressant pour l'attractivité régulière d'une polarité commerciale.
- Le développement d'une filière HoReCa, particulièrement en restauration, en réponse au manque identifié lors du diagnostic. Selon l'Observatoire, il s'agit d'un marqueur urbain, complémentaire à une offre commerciale en équipement semi-courant léger, qui peut contribuer à l'animation (ex. : terrasses) d'un centre.

Au vu des 3 priorités dégagées, l'Observatoire du commerce estime que le choix posé en faveur du scénario 2 (centralité) est pertinent, celui-ci étant axé sur un projet de ville (création d'une place orientée flânerie et HoReCa et jouant sur les synergies entre l'équipement de la personne ainsi que de l'HoReCa). Il souligne le caractère ambitieux de ce projet dont le succès nécessitera du temps, une volonté politique forte et des investissements, entre autres privés, importants.

### **2.2.3 Le plan d'action**

Le document propose 22 actions articulées autour de 4 thématiques qui sont, selon l'Observatoire du commerce, à la fois originales et classiques. L'Observatoire remarque une coquille à la page 5 qui référence 23 actions au lieu de 22.

L'Observatoire du commerce estime en outre que les propositions sont bien documentées et illustrées grâce à de nombreux exemples concrets certains étant inspirés des pratiques d'autres villes. Il en résulte des fiches d'actions très détaillées et de qualité. L'Observatoire apprécie que l'opérationnalité financière des actions soit mise en évidence, un budget étant en général associé à une action.

Enfin, l'Observatoire du commerce constate que les fiches comprennent une rubrique calendrier mais qu'il n'est pas évident d'avoir une vue globale de la mise en œuvre de la stratégie dans le temps. Il recommande dès lors qu'un document de synthèse mettant en évidence les priorités soit réalisé.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce