Université de Liège
Faculté des sciences
Département de géographie
Service d'Études en Géographie Économique Fondamentale et Appliquée

SCHÉMA COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DE FLÉRON

PHASE 2 – SCÉNARIOS ET OPTIONS DE DÉVELOPPEMENT

VILLE DE FLÉRON
CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES 2020-113

AVRIL 2021

TABLE DES MATIÈRES

1. CADRAGE ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES 5

1.1. SCHÉMA RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL 5
1.2. MASTER PLAN DE LA VILLE DE FLÉRON 6

2. OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL 7

3. IDENTIFICATION DES ZONES D'ENJEUX 7

4. SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION 9

4.1. SCÉNARIO DE CONTINUITÉ 9
4.2. SCÉNARIO DE CENTRALITÉ 11

5. OPTIONS DE DÉVELOPPEMENT 14

5.1. VALIDATION DU SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE 14
5.2. OPTIONS ET RECOMMANDATIONS DE DÉVELOPPEMENT 14
5.3. ADÉQUATION AU SCHÉMA RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL 15
5.4. ADÉQUATION AUX PLANS ET DOCUMENTS STRATÉGIQUES LOCAUX 15
5.5. ADÉQUATION AVEC LE PLAN URBAIN DE MOBILITÉ 17

TABLE DES FIGURES

FIGURE 1. ZONES D'ENJEUX À FLÉRON 8
FIGURE 2. SCÉNARIO DE CONTINUITÉ (ÉTAPE 1) 9
FIGURE 3. SCÉNARIO DE CONTINUITÉ (ÉTAPE 2) 10
FIGURE 4. SCÉNARIO DE CENTRALITÉ (ÉTAPE 1) 12
FIGURE 5. SCÉNARIO DE CENTRALITÉ (ÉTAPE 2) 13
FIGURE 6. ASPECTS COMMERCIAUX DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE MASTER PLAN 16
FIGURE 7. ASPECTS COMMERCIAUX DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN URBAIN DE MOBILITÉ 18

TABLE DES TABLEAUX

TABLEAU 1. RECOMMANDATIONS DU SRDC POUR LES CENTRES SECONDAIRES D'AGGLOMÉRATION 6
TABLEAU 2. SITUATION DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE BASSIN DE CONSOMMATION DE LIÈGE 6
TABLEAU 3. BILAN FORCES-FAIBLESSES DU SCÉNARIO DE CONTINUITÉ 11
TABLEAU 4. BILAN FORCES-FAIBLESSES DU SCÉNARIO DE CENTRALITÉ 13
TABLEAU 5. MIX COMMERCIAL INDICATIF POUR L'ENSEMBLE DU PROJET 17

1. Cadrage et documents de références

Selon le décret sur les implantations commerciales, la phase 2 du SCDC constitue « une opportunité pour les communes de réfléchir au futur souhaité pour la fonction commerciale sur le territoire communal ». L'objectif est d'établir une ambition prospective à moyen terme (5 à 10 ans) qui servira à baliser la phase 3 du SCDC qui comprendra les actions concrètes.

Pour rappel, le décret sur les implantations commerciales demande d'inclure les éléments suivants dans cette deuxième phase du schéma local :

- Des options et recommandations pour le développement de tout ou une partie du territoire communal (en favorisant notamment l'intégration dans l'environnement urbain, la mobilité durable, la création d'emplois de qualité, ainsi qu'en établissant les liens avec les autres plans et programmes de la commune)
- La programmation de la mise en œuvre de certaines zones et/ou mesures d'aménagement, la localisation des principaux équipements et infrastructures, et la gestion des déplacements locaux

Cette deuxième phase du SCDC sera construite par le challenge et la confrontation de plusieurs scénarios de développement élaborés au départ d'objectifs et de zones d'enjeux prédéterminés. Cette étape clé a pour objectif de valider une vision partagée du développement commercial de la Ville de Fléron qui intégrera par ailleurs les recommandations du schéma régional de développement commercial (SRDC) et des autres documents disponibles au niveau communal (SSC, PICM, Master Plan, etc.). Ainsi, deux documents stratégiques s'imposent naturellement afin de définir des scénarios d'évolution de Fléron.

1.1. Schéma Régional de Développement Commercial

Depuis 2014, le Gouvernement Wallon a adopté un Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC). Celui-ci définit les grandes lignes du développement commercial en Wallonie et propose des recommandations générales par type de nodule, ainsi que des recommandations spécifiques pour les 10 agglomérations commerciales wallonnes (Fléron faisant partie de l'agglomération commerciale de Liège).

Selon le décret régional sur les implantations commerciale, les schémas locaux (SCDC) doivent préciser les recommandations et objectifs du schéma régional et de se coordonner avec ce dernier dans sa mise en œuvre. Un schéma local ne peut aller à l'encontre des prescriptions du SRDC, et doit s'inscrire dans une perspective de précision des recommandations régionales au niveau communal. En cas d'incompatibilité entre le Schéma Régional de Développement Commercial et un Schéma Communal de Développement Commercial, ce dernier fait l'objet d'une révision dans les quatre ans en vue de sa mise en conformité avec le Schéma Régional. À défaut, le Schéma Communal cesse de produire ses effets non conformes au Schéma Régional. Nous détaillerons donc ci-dessous les recommandations du SRDC concernant Fléron afin de vérifier l'adéquation entre le scénario proposé par la suite et les recommandations régionales.

Premièrement, le SRDC reconnait le nodule commercial de Fléron comme un « centre secondaire d'agglomération » et prescrit des recommandations générales pour le développement de chaque type de nodule commercial sur le territoire wallon (Tableau 1).

Tableau 1. Recommandations du SRDC pour les centres secondaires d'agglomération

Type de nodule	Description	Recommandations générales
Centre secondaire d'agglomération (24 nodules en Wallonie dont le centre-ville de Fléron)	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)	Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire : • À l'externe – éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger » • À l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale

Source : Schéma Régional de Développement Commercial, 2014

Deuxièmement, selon le SRDC, la ville de Fléron s'intègre au bassin de consommation de Liège pour les trois types d'achats. Le SRDC reconnait donc des liens fonctionnels et commerciaux forts entre Fléron, Liège et les autres communes de l'agglomération, et le développement commercial dans une commune du bassin ne peut se faire sans envisager l'impact sur l'offre des autres.

Le SRDC propose une analyse globale du volume de l'offre commerciale au sein du bassin de consommation (Tableau 2) : le bassin de consommation de Liège n'est en situation de suroffre pour aucun des trois types d'achats. Le développement d'une offre commerciale non déstructurante à l'échelle du bassin de consommation (1 millions de m² au total), adaptée au potentiel communal et à la croissance démographique, est donc envisageable à Fléron.

Tableau 2. Situation de l'offre commerciale dans le bassin de consommation de Liège

Type d'achat	Bassin de consommation de Liège
Courant	Équilibre
Semi-courant léger	Équilibre
Semi-courant lourd	Forte sous-offre

Source : Schéma Régional de Développement Commercial, 2014

Troisièmement, le SRDC propose une série de recommandations spécifiques au bassin de consommation de Liège étant donné son rôle structurant à l'échelle de la Wallonie. De manière générale, ces recommandations ne s'appliquent pas directement à Fléron. Précisons néanmoins que la mise à jour du SRDC prévue pour 2021 recommandera de renforcer le rôle de Fléron au sein de l'agglomération commerciale de Liège (« Veiller à ce que les centres secondaires d'agglomération (Fléron, Seraing et Ans) conservent une fonction structurante tout en assurant une mixité des fonctions. »).

1.2. Master Plan de la Ville de Fléron

Comme mis en évidence en introduction de ce SCDC, le Master Plan constitue un document particulièrement stratégique pour la Ville de Fléron, qui dessine un projet d'avenir et présente de nombreux liens avec la fonction commerciale. Il est donc logique que son périmètre de mise en œuvre soit clairement identifié lors de l'analyse des zones d'enjeux de ce schéma (cf. point 3), et que sa concrétisation fasse l'objet d'un scénario d'évolution par la suite (cf. point 0).

Concrètement, le projet de Master Plan prévoit la création d'une nouvelle trame urbaine le long de l'actuelle ligne 38 du RAVeL. Cette réalisation s'opérera notamment par la reconversion des anciens abattoirs Marquet, des anciens établissements Courtois et l'ancienne gare de Fléron. Deux fronts bâtis seront créés de part et d'autre de l'axe du RAVeL, entre l'avenue des Martyrs et la rue du Tiège. Un élargissement est prévu au niveau de la connexion avec l'avenue des Martyrs avec la création d'un espace public.

En matière de commerce de détail, le Master Plan propose la création d'approximativement 8 000 m² de surfaces commerciales brutes dans le projet, en plein cœur de centre-ville de Fléron. Comme évoqué précédemment, le lien entre ce document de référence et le SCDC est donc important. Le SCDC devra être en concordance avec ce Master Plan, proposer des recommandations et actions complémentaires à celui-ci, et éventuellement le préciser si nécessaire.

Par ailleurs, le plan prévoit la création d'un nouveau parking P+R, de nouveaux espaces de stationnement, et de parkings privés en sous-sol au niveau de la partie résidentielle du projet.

Le projet est échelonné en 4 phases successives. Au moment de la réalisation de ce SCDC, un premier volet a été initié (enquête publique en vue de la délivrance du permis) et est porté par le groupe Matexi. Ce premier volet prévoit notamment la création de 173 appartements et de 2 cellules commerciales qui occuperont 2 780 m².

2. Objectifs de développement commercial

Afin de baliser les scénarios d'évolution (et d'en mesurer la pertinence par la suite), plusieurs objectifs de développement peuvent être établis en concordance avec les éléments de cadrage et les documents de référence existants présentés précédemment.

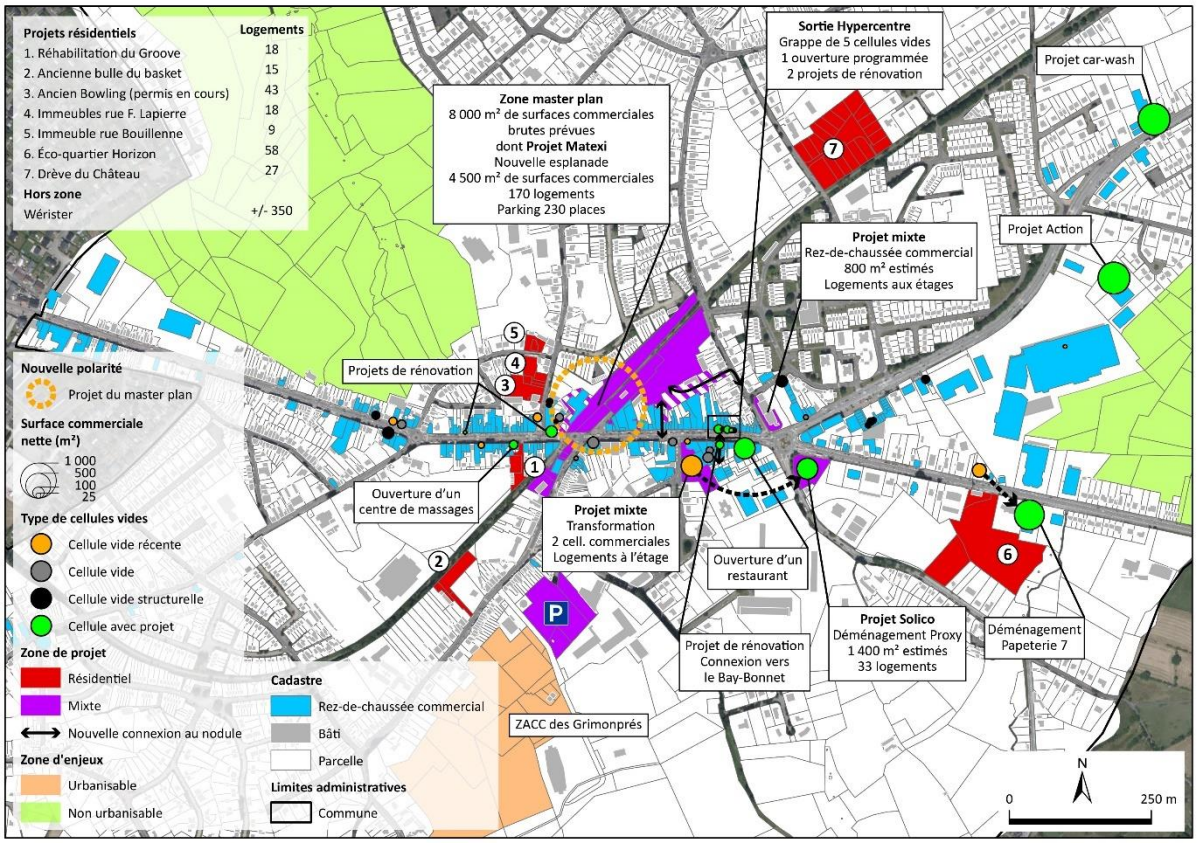
La Ville de Fléron fixe comme objectif principal du SCDC la dynamisation du centre-ville de Fléron. L'ambition est d'y former une nouvelle centralité, en accord avec le Master Plan (cf. 1.2), et de renforcer le rôle structurant de Fléron comme centre secondaire d'agglomération sur l'est de l'agglomération commerciale liégeoise, en accord avec les recommandations du SRDC (cf. 1.1), soit :

- Renforcer l'attractivité de Fléron et son rôle d'axe commerçant et historique ;
- Augmenter surface commerciale active de 5 000 à 8 000 m², en concordance avec la croissance démographique attendue (plus de 1 000 logements sont en cours de réalisation ou à l'étude à Fléron) ;
- Accueillir un projet urbain et commercial structurant dans le centre-ville ;
- Réduire la vacance commerciale à 10% (ou moins) ;
- Renforcer la spécialisation en équipement semi-courant léger du nodule (spécificité commerciale) et renforcer l'attractivité de Fléron pour ce type de biens ;
- Développer une filière horeca, particulièrement en restauration, en réponse au manque identifié lors du diagnostic.

3. Identification des zones d'enjeux

Fléron possède plusieurs plans et schémas, et fait également l'objet de l'intérêt de plusieurs promoteurs. Afin d'offrir une vision claire des potentialités qui guideront les scénarios par la suite , les zones d'enjeux et les projets à l'étude (commerciaux ou autres) dans le centre-ville de Fléron ont été cartographiés (Figure 1).

Figure 1. Zones d'enjeux à Fléron



Fléron constitue un centre urbain relativement dense, mais où il existe encore une certaine disponibilité foncière et plusieurs zones d'enjeux. Le projet du Master Plan est certainement le principal projet fédérateur ayant pour objectif de créer une véritable centralité urbaine dans le centre-ville. Il constituera le principal élément de référence qui servira pour l'élaboration des scénarios d'évolution.

Plusieurs projets, plus modestes, viennent compléter ce projet principal et s'organisent hiérarchiquement autour du nodule commercial :

- Les projets multifonctionnels, qui combinent des rez-de-chaussée commerciaux avec du logement aux étages, donnent sur l'axe de la N3.
- Les projets résidentiels se situent davantage aux marges du centre-ville et ne s'intègrent pas directement au nodule, tout en restant proches et facilement accessibles à pied.

Étant donné leur nombre, l'articulation entre les différents projets constitue un enjeu en soi pour le centre-ville. Notons d'ailleurs la cohérence entre les projets qui visent à la densification urbaine du centre de Fléron, et qui associent systématiquement des fonctions complémentaires à la fonction commerciale au sein de projets mixtes qualitatifs (inscription dans les tendances modernes en aménagement du territoire, et dépassement des simples projets commerciaux monofonctionnels).

Plusieurs projets de rénovation ou d'occupation des cellules vides de l'hypercentre sont également en cours ou à l'étude dans le centre-ville. Le phénomène de vacance commerciale apparait donc relativement bénin à Fléron, le turnover naturel de la fonction commerciale étant toujours bien opérationnel.

Au niveau des potentialités, deux zones urbanisables à proximité du centre-ville constituent des enjeux importants : la ZACC des Grimonprés, dont l'éloignement au nodule commercial et à l'axe routier

principal n'incitent a priori pas à un développement structuré de la fonction commerciale, et la zone Randaxhe (pas de volonté à court terme des propriétaires d'urbaniser). Deux zones non urbanisables (espaces verts et agricoles) pourraient susciter des velléités d'extension pour les zones commerciales récentes proches (parc Carrefour et zone Colruyt-Aldi). Leur affectation au plan de secteur proscrit toutefois ce type de projet d'extension et la volonté des autorités communales est bien de conserver leur affectation en zone d'espace vert et en zone agricole respectivement, et d'orienter les investissements en matière de commerce de détail vers le centre-ville.

4. Scénarios d'évolution

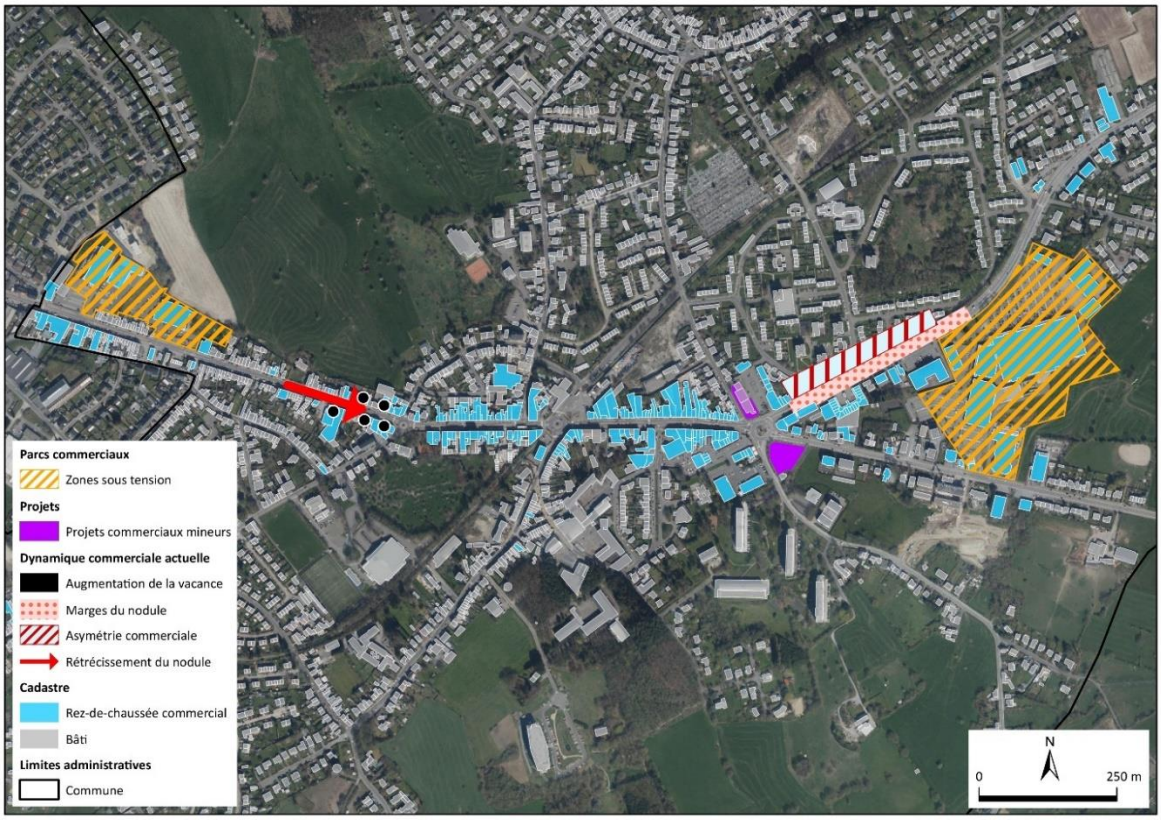
Le SCDC doit s'attacher au développement commercial de l'entièreté du territoire communal. Toutefois, dans une volonté de démarche pragmatique, les scénarios d'évolution mettront l'accent sur le centre de Fléron car il constitue la principale zone d'enjeux de la commune et une priorité de la Ville. Parallèlement, le SRDC insiste sur le renforcement des nodules commerciaux existants.

L'approche proposée est donc la réalisation de scénarios de développement possibles pour le centre-ville, qui feront l'objet d'une évaluation et d'un positionnement par la Ville en tenant compte des objectifs communaux et régionaux. Après validation du scénario de référence pour le centre-ville, la stratégie et les recommandations pour le reste du territoire communal seront formulées (en adéquation avec l'évolution attendue dans le centre-ville).

4.1. Scénario de continuité

Le scénario de continuité correspond à une poursuite de l'évolution tendancielle, sans intervention spécifique (publique ou privée) à Fléron et sans mise en œuvre du projet de Master Plan détaillé précédemment. Ce scénario prend donc comme point de départ les conclusions du diagnostic du SCDC (Figure 2).

Figure 2. Scénario de continuité (étape 1)



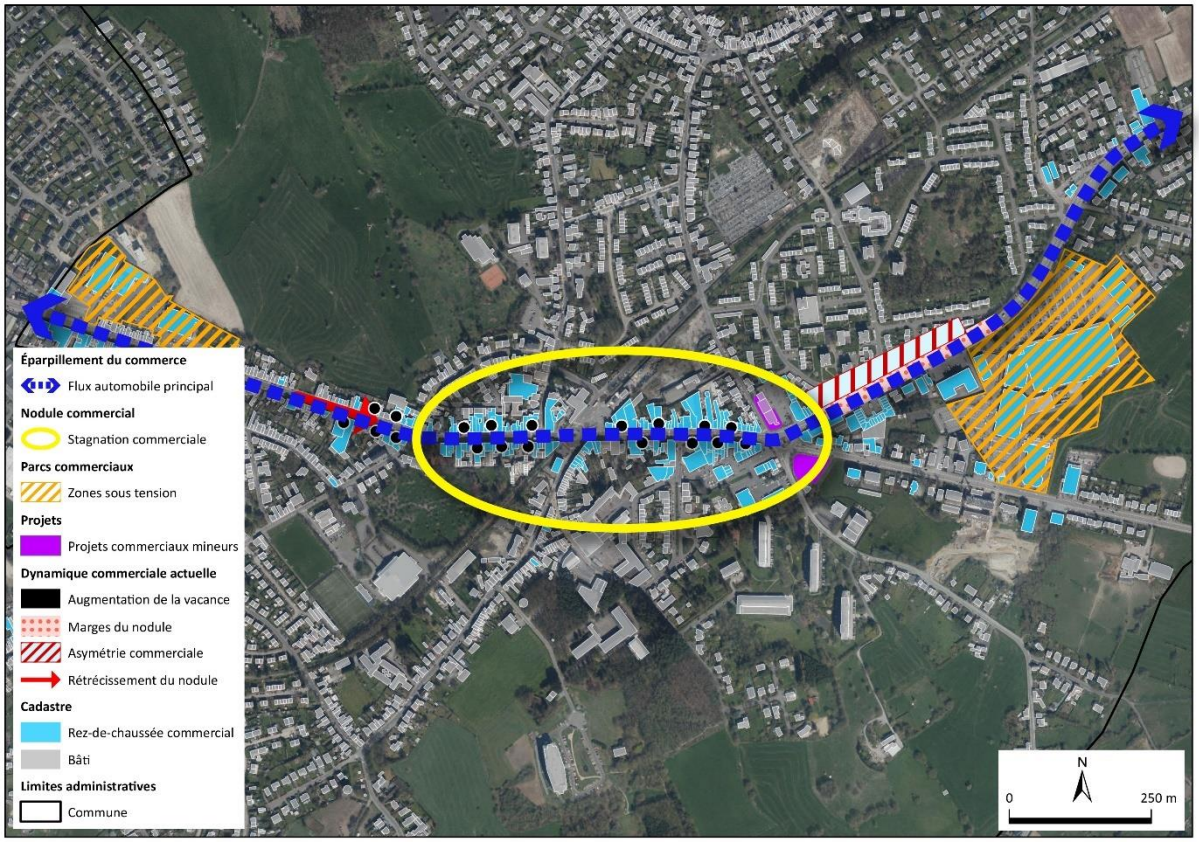
Pour rappel, l'offre dans l'hypercentre de Fléron présente une certaine stabilité, mais sa structure urbaine est peu favorable à la flânerie et sa dynamique commerciale est intimement liée au flux automobile. Cette stabilité commerciale du centre-ville dépend évidemment de l'évolution de l'offre commerciale aux alentours, et il existe d'ailleurs certaines tensions entre le centre traditionnel et les espaces récents plus dynamiques où les taux de vacance sont particulièrement faibles.

Outre ces caractéristiques commerciales, Fléron subit une pression générée par :

- Un potentiel commercial disponible et encore inexploité sur l'est de l'agglomération liégeoise ;
- L'offre commerciale globalement peu structurée dans l'ensemble de cette zone (Fléron et communes proches) avec une tendance à l'émiettement de commerces le long des routes nationales.

Cette pression ouvre la porte à deux évolutions probables poussées par les promoteurs : l'extension (peu qualitative) des zones commerciales récentes les plus dynamiques (à Fléron par exemple) ou un projet commercial important (comme la demande de permis pour un centre commercial à Soumagne ayant été refusée par exemple).

Figure 3. Scénario de continuité (étape 2)



Ce type de projet, à Fléron ou dans une commune voisine, se fera au détriment du centre-ville traditionnel de Fléron qui stagnera commercialement : les grandes enseignes viendront occuper les nouvelles cellules (avec transferts possibles depuis l'hypercentre de Fléron). Cette fuite des locomotives pour le commerce « de masse » vers la périphérie du centre ou des zones commerciales récentes entrainera une augmentation de la vacance dans le centre-ville de Fléron en contrepartie.

L'ensemble des éléments contribuera à encore augmenter la fragmentation de l'offre commerciale le long de l'axe de la N3 et avec des localisations idéalement placées en interception de flux. Fléron

perdra alors l'effet d'entrainement par concentration spatiale de commerces dont il dispose (formation de zones commerciales récentes attractives, mais indépendantes les unes des autres), ce qui conduira à une stagnation commerciale du nodule (et particulièrement de la partie traditionnelle de ce dernier).

Tableau 3. Bilan forces-faiblesses du scénario de continuité

Forces	Faiblesses
• Fléron maintient une position stratégique sur l'est de l'agglomération liégeoise, en position d'interception du flux automobile ➔ Permet de maintenir un nodule commercial important • Fléron reste une commune commercialement attractive (mais avec une offre plus éparpillée que précédemment) • La disponibilité foncière en zone urbanisable est limitée, ce qui freinera l'urbanisation • Ne nécessite pas d'intervention ou d'investissement majeur • Évite une longue période de travaux (en plus de celle prévue pour la ligne BHNS)	• Scénario tributaire de la nature induite de la fonction commerciale ➔ Logique de recherche d'accessibilité et ouvre la porte à des projets d'extension de zone(s) commerciale(s) monofonctionnelle(s) • Potentiel commercial inexploité ➔ Opportunité pour un projet important plutôt dans les communes limitrophes (en raison de la disponibilité foncière trop limitée à Fléron) • Passivité vis-à-vis des tendances observées en matière de commerce de détail en Wallonie depuis 20 ans • Perte d'attractivité pour la partie traditionnelle du centre-ville • Maintien d'une friche industrielle dans le centre-ville • Le scénario est orienté autour de l'accessibilité voiture, et n'a pas de réelle synergie avec le RAVeL

4.2. Scénario de centralité

Le scénario de centralité 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 (Figure 4). La partie commerciale du projet accueillerait 5 000 à 8 000 m², conformément aux objectifs communaux précités (cf. point 2), sous forme de rez commerciaux modernes, de moyenne à grande taille, qui font actuellement défaut au centre-ville de Fléron. Le projet prévoit en outre la création d'une place orientée flânerie et horeca, jouant sur les synergies entre l'équipement de la personne et l'horeca. Ce projet viendrait exploiter le potentiel commercial encore disponible dans la zone (fermant ainsi la porte à d'autres projets), et permettrait de cimenter Fléron comme le principal nodule commercial le long de la N3.

La création de cette nouvelle centralité en plein de cœur du nodule commercial devra permettre de lancer une nouvelle dynamique commerciale à Fléron qui sera activement accompagnée par un plan d'actions (Figure 5). L'objectif d'un tel plan serait de maintenir la spécialisation en équipement semi-courant léger et de combler les cellules vides de l'hypercentre, ainsi que de soutenir l'activité des commerçants (concrètement, par le démarchage d'enseignes, la mise en place d'aides au lancement de l'activité ou l'accompagnement actif des commerçants).

Figure 4. Scénario de centralité (étape 1)

À plus long terme, la modernisation des zones commerciales peu structurantes (comme le parc du Bay-Bonnet ou la galerie de la Clef par exemple) par la recherche de nouveaux projets multifonctionnels et qualitatifs (comme ceux étant actuellement à l'étude ou en projet dans le centre-ville) pourrait être envisagée afin de poursuivre la densification et la modernisation du centre-ville de Fléron.

Cette densification et reconstruction commerciales du centre-ville pourraient être soutenues par la mise en place de recommandations au sein du SCDC afin d'empêcher l'implantation de commerces au sein de zones d'enjeux non prioritaires. Ceci permettrait de fermer la porte à des projets peu structurants, de définir un cadre de planification clair, et de diriger les investissements en matière de commerce de détail vers le centre-ville (prioritaire) de Fléron.

Figure 5. Scénario de centralité (étape 2)

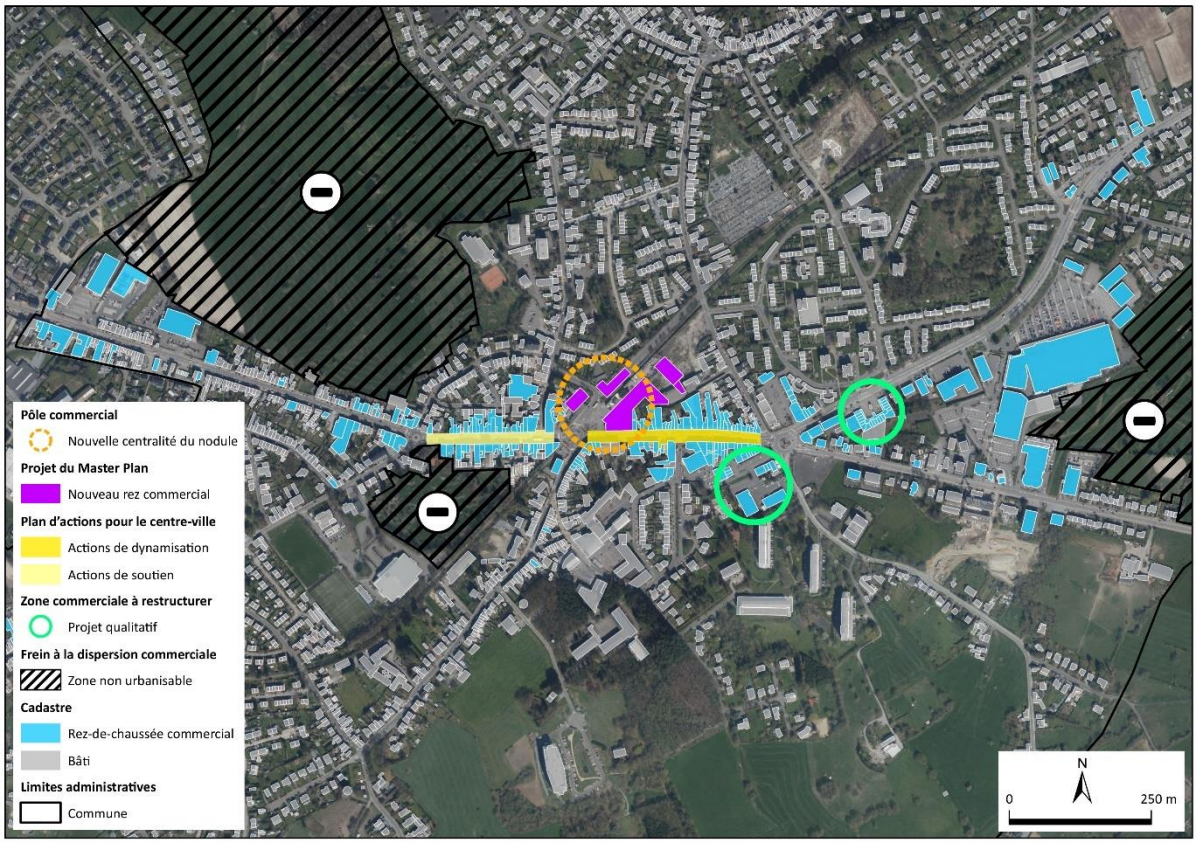


Tableau 4. Bilan forces-faiblesses du scénario de centralité

Forces	Faiblesses
• Réalisation d'un projet majeur ayant pour objectif de positionner Fléron comme la première destination commerciale de la zone et de fermer la porte à d'autres projets • Renforcement de l'attractivité du centre traditionnel et lancement d'une nouvelle dynamique commerciale • Le projet central s'inscrit en réponse aux faiblesses identifiées lors du diagnostic (horeca par exemple) • Création de cellules commerciales de taille plus importante dans le centre traditionnel • Le scénario s'appuie sur des projets multifonctionnels visant également à renforcer la densité urbaine du centre-ville • Encouragement à la mobilité durable, basée sur la multimodalité	• L'enjeux principal est de créer une polarité urbaine et commerciale (alors que la structure actuelle est un axe routier) • Pas de cheminement piéton des chalands prévu (problématique de faire fonctionner une voie sans issue) • Le scénario nécessite un accompagnement rigoureux • Longue période de travaux à prévoir • Nécessite un appui sur l'investissement privé • Transferts d'enseignes possibles entre l'avenue des Martyrs et la nouvelle place

5. Options de développement

5.1. Validation du scénario de référence

Après présentation des deux scénarios et appréciation de leurs forces et faiblesses, le scénario de centralisation a été sélectionné comme scénario de référence par la Ville de Fléron. L'évolution tendancielle ne constitue pas un futur souhaitable et les nombreux projets multifonctionnels et résidentiels dans le centre-ville permettent d'envisager un renforcement de l'attractivité commerciale de Fléron et de sa centralité. Globalement, le scénario de centralité répond donc davantage aux ambitions et objectifs locaux, et plus particulièrement :

- Renforcer l'attractivité de Fléron et son rôle d'axe commerçant et historique ;
- Augmenter surface commerciale active de 5 000 à 8 000 m², en concordance avec la croissance démographique attendue (plus de 1 000 logements sont en cours de réalisation ou à l'étude à Fléron) ;
- Accueillir un projet urbain et commercial structurant dans le centre-ville ;
- Développer une filière horeca, particulièrement en restauration, en réponse au manque identifié lors du diagnostic.

5.2. Options et recommandations de développement

Cette section vise à définir les orientations du développement commercial à Fléron, présente les recommandations et intentions pour les différents zones d'enjeux de la commune et définit les types d'offre et de structure commerciale recherchés. L'objectif est d'établir les priorités de développement de la Ville, et de proposer une stratégie adaptée et cohérente pour l'ensemble du territoire communal afin de concrétiser le scénario de référence validé ci-dessus.

L'ambition de ce schéma local est de créer un cadre clair permettant d'orienter les investissements en matière de commerce de détail vers le centre-ville de Fléron, éviter la périurbanisation commerciale, et inciter à une utilisation plus parcimonieuse du territoire. Les options et recommandations émises doivent donc trouver à s'appliquer à travers la gestion des autorisations administratives (PIC).

En accord avec l'objectif du Schéma Régional d'« assurer la fonction structurante et une mixité des fonctions au sein des centres urbains », les recommandations suivantes sont proposées :

1. Renforcer le rôle structurant du centre de Fléron sur l'est de l'agglomération commerciale de Liège
    a. Fléron peut accroitre sa surface et son attractivité commerciales, à condition de maintenir la structure urbaine du nodule commercial
2. Favoriser les projets multifonctionnels qui associent des fonctions complémentaires au commerce de détail, particulièrement au sein du nodule commercial
3. Rechercher la densification urbaine du centre-ville
    a. Favoriser la centralité plutôt que l'étalement urbain
4. Favoriser l'implantation des commerces en équipement semi-courant léger dans le centre-ville
    a. La capacité de polarisation de ce type de biens doit en priorité bénéficier au centre-ville de Fléron

En concordance avec ces recommandations générales, les options de développement suivantes sont adoptées :

1. Pas de création de nouvelles surfaces commerciales en semi-courant léger en dehors du nodule commercial avant 2030
2. Pas d'implantation commerciale de plus de 400 m² sur la ZACC des Grimonprés

   a. Quelques commerces et services de proximité sont à privilégier en lien avec le projet qui y prendra place
3. L'espace vert du parc Randaxhe doit être maintenu
4. Le commerce n'est pas accepté sur les zones non urbanisables (concordance avec le plan de secteur actuellement en vigueur), y compris :
   a. Espace agricole derrière le parc Carrefour
   b. Espace vert derrière la zone Colruyt-Aldi-Hubo

5.3. Adéquation au Schéma Régional de Développement Commercial

Le scénario de référence prévoit une densification commerciale de la partie centrale du nodule de Fléron et apparait en concordance avec les recommandations du SRDC pour ce type de nodule présentées précédemment (cf. 1.1). Le options prises complètent d'ailleurs les recommandation d'« éviter la concurrence externe suite au développement d'un nodule de soutien d'agglomération ou d'un nodule spécialisé équipement léger », tandis que la réalisation de ce SCDC répond à l'objectif de « réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale ».

Selon le SRDC, l'agglomération commerciale de Liège, dans laquelle s'inscrit Fléron, n'est en situation de suroffre pour aucun des trois types d'achat. Le principal projet au centre du scénario de développement est d'une taille relativement modeste par rapport à l'offre commerciale de l'agglomération, et est de plus adapté au potentiel lié à la croissance démographique attendue de la ville. Le scénario de référence veut renforcer un nodule commercial historique de l'agglomération liégeoise, et n'apparait pas déstructurant à l'échelle de celle-ci.

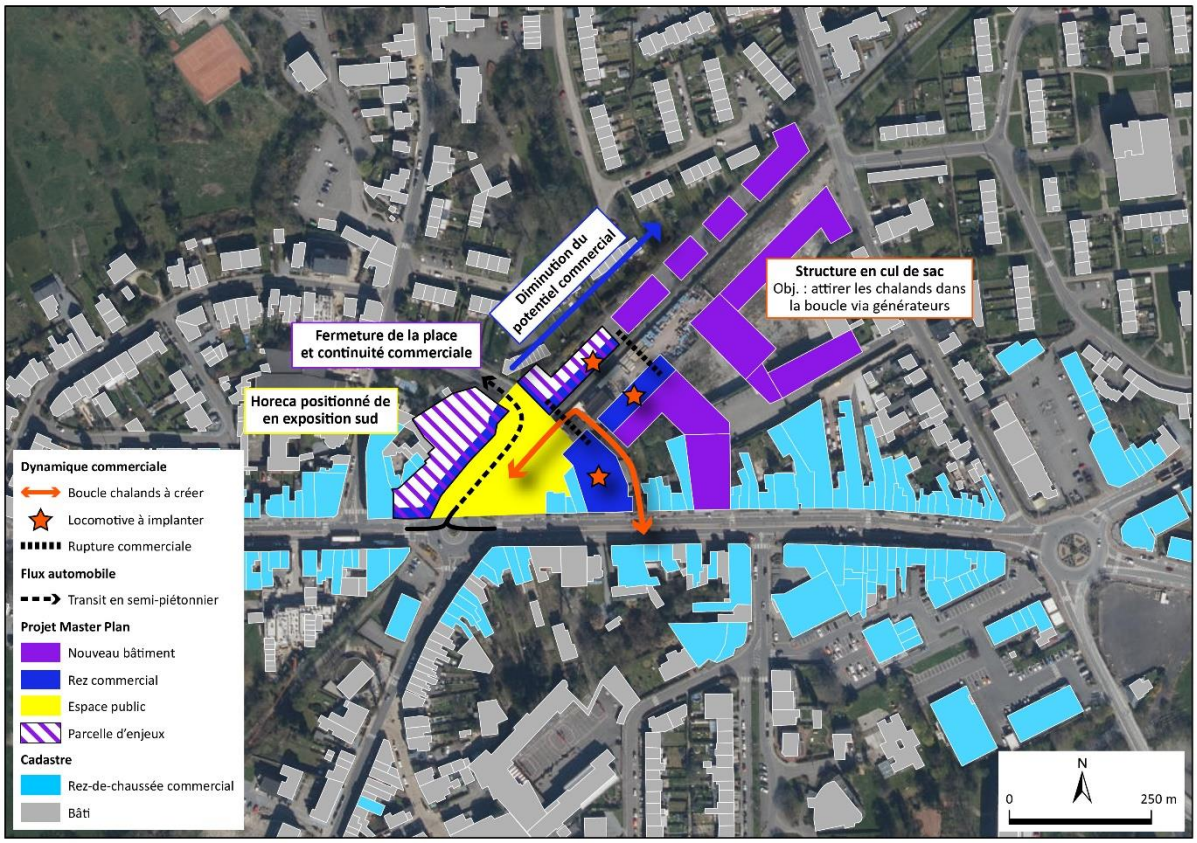
Le scénario de référence, les recommandations et les options adoptées s'inscrivent dans l'objectif de renforcement des centres urbains du SRDC et précisent ce dernier dans son application à Fléron. Aucune des recommandations formulées au sein du SRDC ne s'oppose à la stratégie proposée lors de cette deuxième phase du SCDC.

Avec ce nouvel outil, la Ville de Fléron souhaite renforcer la partie traditionnelle de son centre-ville, assurer son développement commercial à long terme en se basant sur la densification de son centre urbain et une mobilité durable, ainsi que limiter le développement commercial en dehors du nodule existant. De ce point de vue, les recommandations et options prises par ce SCDC précisent opérationnellement les mesures régionales, et s'inscrivent pleinement dans la philosophie de développement commercial du SRDC.

5.4. Adéquation aux plans et documents stratégiques locaux

Le scénario de référence étant basé sur la concrétisation du Master Plan, il est par définition en accord avec ce dernier et le SDC. Le Master Plan prévoit la formation d'une nouvelle centralité à Fléron au cœur du nodule commercial et présente des projets concrets pour le centre-ville de la commune. Il concerne une zone d'enjeux cruciale à la jonction entre Fléron bas et Fléron haut et le SCDC peut proposer une analyse fine du projet, et des recommandations sur les aspects commerciaux de la mise en œuvre de la zone (Figure 6).

Figure 6. Aspects commerciaux de la mise en œuvre du projet de Master Plan



La structure en cul de sac du projet constitue un enjeu majeur en terme de dynamique commerciale : le potentiel commercial de la zone diminue avec l'éloignement à l'axe commerçant principal (avenue des Martyrs). Il est donc impératif d'arriver à créer une boucle shopping pour les chalands. La nouvelle place, qui sera connectée directement à l'avenue des Martyrs va fonctionner naturellement (potentiel commercial élevé et structure urbaine favorable). Par contre, les chalands ont besoin d'une raison de pénétrer dans la boucle et plusieurs conditions doivent toutes être remplies pour animer un espace commercial de ce type :

- Des générateurs de trafic (services, bureaux, parkings, etc.) et locomotives commerciales doivent être placés en destination (vers le « fond » de la boucle) afin de générer du flux ;
- La taille et la structure des cellules commerciales, ainsi que les loyers demandés peuvent être adaptés à cet effet ;
- Une connexion avec l'avenue des Martyrs doit permettre de créer une boucle de flânerie et contribuer à faire vivre commercialement cet espace (atténuation de l'effet « cul de sac ») ;
- La terminaison du projet ne devrait pas accueillir de cellules à vocation commerciale (en raison du potentiel commercial trop faible).

D'un point de vue strictement commercial, le phasage du projet devrait s'étaler selon le potentiel commercial, c'est-à-dire débuter par les parties les plus proches de l'avenue des Martyrs et de la future place et s'échelonner ensuite vers la rue du Tiège.

La parcelle actuellement occupée par BPost apparait cruciale en matière de structure commerciale pour le réaménagement de la zone. Elle est en effet située dans une zone au (futur) potentiel commercial particulièrement élevé, avec une connexion directe à l'avenue des Martyrs et une exposition sud. Sa transformation permettrait de refermer l'espace public, de structurer la future

place, plutôt que de conserver un mur aveugle, et permettrait d'assurer la continuité commerciale entre Fléron bas et Fléron haut (suppression de la rupture commerciale identifiée dans le diagnostic).

L'ambition est d'arriver à la formation d'une place, et d'une petite boucle shopping associée, orientée autour de la flânerie et de l'horeca (en profitant notamment de l'exposition sud de la zone), avec des synergies dans l'équipement de la personne. La zone rechercherait l'ambiance qui peut exister dans le piétonnier de Namur ou sur Aldestraat à Hasselt. À cet effet, un mix commercial indicatif peut être proposé (Tableau 5). Ce mix commercial attractif doit proposer une offre inédite à Fléron (notamment dans l'horeca qui constitue une faiblesse identifiée dans le diagnostic pour rappel), combinée à la capacité de polarisation de l'équipement de la personne.

Tableau 5. Mix commercial indicatif pour l'ensemble du projet

Secteur	Part
Horeca	40-50%
Équipement de la personne	30-40%
Alimentaire	10-20%
Autre	5-15%

Pour rappel, le projet doit disposer d'une taille commerciale suffisante pour être attractif (taille allant 5 000 à 8 000 m² selon les objectifs établis au point 2) et proposer des cellules commerciales modernes de moyenne (200 – 400 m²) à grande taille. Idéalement, le projet devrait intégrer les concepts suivants, notamment en position de locomotive au sein de la boucle :

- Une locomotive alimentaire
- Un indépendant multi-marques vestimentaire (Point Carré, Espace Mode ou Color Code par exemple)
- Restauration-Brasserie avec terrasses
- Des enseignes (Huggy's bar, Ellis, etc.), concepts (coffee ride/bike en lien avec le RAVeL) et créateurs locaux (Blanche, Darcis, etc.)

5.5. Adéquation avec le Plan Urbain de Mobilité

Le diagnostic du SCDC a souligné l'importance de la mobilité et de l'accessibilité dans le fonctionnement de l'appareil commercial de Fléron. Fondamentalement, le SCDC ne prévoit pas de modifications de la mobilité à Fléron, et l'optique est donc ici de plutôt proposer des recommandations liées aux futurs travaux du BHNS et au réaménagement de l'axe principal du nodule prévus dans le PUM (Figure 7).

Les aménagements prévus pour le BHNS ne doivent pas modifier les fondamentaux permettant le fonctionnement du commerce dans l'avenue des Martyrs :

1. La zone bleue gratuite doit être maintenue (le diagnostic du SCDC a confirmé la pertinence de la zone à disque, en accord avec le PICM) ;
2. La capacité de stationnement en voirie doit rester similaire et ne pas être réduite :
    - Soit du stationnement le long des trottoirs des deux côtés (maintien de la situation actuelle).
    - Soit du stationnement en épis d'un seul côté si un gain d'espace est nécessaire pour la mise en place du BHNS. Un tel aménagement nécessite alors impérativement de conserver les ronds-points dans l'avenue des Martyrs pour permettre le demi-tour.

3. La problématique des voitures ventouses peut faire l'objet d'une action spécifique, mais ne nécessite a priori pas d'aménagements particuliers.

Figure 7. Aspects commerciaux de la mise en œuvre du Plan Urbain de Mobilité

La capacité de stationnement constitue un enjeu fondamental et une des fondations du fonctionnement de la partie traditionnelle du nodule commercial. Les futurs aménagements ou modifications du stationnement à Fléron doivent donc se faire sur un principe de compensation : toute réduction de places de stationnement doit être compensée par une alternative, soit en zone bleue soit dans un des parkings de dissuasion. Ainsi, la suppression des espaces de parking autour de l'ancienne gare avec le projet de Master Plan devrait être contrebalancée par du parking en sous-sol accessible aux chalands au sein du projet, ainsi que la création d'un parking P+R rue Charles Deliège. Fléron doit proposer une offre en stationnement suffisante et complète, ainsi que clairement hiérarchisée :

- Stationnement à disque au cœur du nodule commercial pour assurer une rotation
- Stationnement de dissuasion libre et attractif pour les chalands, soit proche du nodule commercial (maximum 250 mètres à pied), et avec des liaisons piétonnes de qualité vers le nodule commercial

La signalétique des parkings doit en concordance être clairement visible et hiérarchisée (une proposition sera formulée au sein du plan d'actions).

Par ailleurs, le réaménagement de l'axe constitue une opportunité pour améliorer les liaisons piétonnes au niveau des deux carrefours principaux (en réponse aux ruptures identifiées dans le diagnostic) en concertation avec les autorités régionales (la N3 est une voirie régionale, pour rappel). Le réaménagement de la zone du terminus BHNS constitue également une opportunité d'amélioration de cette partie du nodule commercial : celle-ci pourrait évoluer vers un boulevard urbain en sortie de ville. Une telle révision de l'axe ouvrirait les possibilité de :

- De réaménagement de la liaison entre le parc Carrefour et la partie traditionnelle du nodule afin d'améliorer la continuité commerciale et les liaisons (notamment pour les modes doux).
- De supprimer l'asymétrie commerciale à cet endroit (cf. diagnostic du SCDC) et d'affirmer le continuum du nodule commercial.

La largeur importante de la voirie à cet endroit permet d'envisager une amélioration de l'axe pour tous les modes de déplacement. Des contacts pourraient être pris avec le SPW afin d'aborder la problématique pour l'ensemble de la rue de la Clef, et ne pas s'arrêter simplement à l'aménagement du terminus de la ligne BHNS.