



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

**RECHERCHE 1 : INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES
CENTRALITES POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

RAPPORT SCIENTIFIQUE – ANNEXE 2B

**VOLET 2 – ARTIFICIALISATION RESIDENTIELLE ET
DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX : ANALYSE DES DYNAMIQUES
ACTUELLES**



RAPPORT FINAL – DÉCEMBRE 2020



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de
Louvain - CREAT

Responsables scientifiques

Christine RUELLE (Lepur-ULiège)

Chercheurs

Antoine LEGRAND (Lepur-ULiège)

Thomas LORQUET (Lepur-ULiège)

Pierre-François WILMOTTE (Lepur-ULiège)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION.....	5
2. LOCALISATION/POSITIONNEMENT DES DYNAMIQUES D'ARTIFICIALISATION RESIDENTIELLE	6
2.1 INTRODUCTION.....	6
2.2 RESULTATS DE L'ANALYSE	6
3. LOCALISATION/POSITIONNEMENT DES DYNAMIQUES COMMERCIALES	10
3.1 INTRODUCTION.....	10
3.2 TYPOLOGIE ET LOCALISATION DES NODULES COMMERCIAUX.....	10
3.3 DYNAMIQUES LIEES AUX DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX IMPORTANTS	12
3.4 DYNAMIQUES DE LOCALISATION POUR L'ENSEMBLE DES POINTS DE VENTE	14

1. INTRODUCTION

L'objectif de cette partie de la recherche est d'éclairer les autorités sur la dimension **localisation/positionnement de l'étalement urbain**, au travers de l'observation de la distribution spatiale de deux éléments : l'artificialisation résidentielle et les développements commerciaux.

Pour rappel, **la fonction résidentielle est la principale responsable de l'artificialisation** observée entre 2012 et 2017, puisqu'elle est responsable de 68 % de la surface artificialisée¹. Du point de vue du plan de secteur, les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural concentrent 48% de la surface artificialisée totale (soit 540 ha). Ainsi, l'artificialisation renvoie pour une grande partie aux agents économiques engagés sur le marché du logement résidentiel. En dehors de la fonction résidentielle, la fonction commerciale est l'autre grande fonction urbaine où la question de l'implantation est relativement libéralisée et est majoritairement le fait d'acteurs privés². Notons que l'évolution de la localisation de la fonction commerciale est d'autant plus importante à étudier qu'elle impacte directement la vitalité et l'attractivité des lieux centraux, y compris pour la fonction résidentielle. Une localisation inappropriée du commerce est donc de nature à provoquer un emballement du phénomène d'étalement urbain.

Dans l'analyse qui suit, les « **référénts spatiaux** » utilisés pour évaluer la localisation de l'artificialisation résidentielle et du commerce (cf. annexe R1.1c) sont, en l'absence de définition claire des différents lieux jugés centraux au sens du projet de SDT adopté en mai 2019, les « **polarités de base** » définies par l'IWEPS en 2011³. Pour rappel, les polarités de base correspondent à des parties du territoire wallon concentrant un minimum de population par logement ; où des équipements et services de base existent ; où une desserte en transports en commun de qualité existe. Ces polarités fournissent, au minimum, des services et équipements de base à la population et peuvent être considérées comme un des niveaux les plus bas de la hiérarchie urbaine.

Enfin, que ce soit pour l'artificialisation résidentielle ou pour les développements commerciaux, tant la situation (« **état** » du territoire) que les **dynamiques** récentes sont examinées.

1 Coszach E., Courtois X., Defer V., Descamps J., Haine M., Hendrickx S., Lambotte J.-M., Lorquet T. et Roberti T. (avec l'aide de Nouri M.) sous la direction scientifique de Godart M.-F. et Ruelle C. (2019). *Recherche R5 : Gérer le territoire avec parcimonie*. Rapport final d'une recherche de la CPDT, CPDT, 220 p.

2 Au contraire des autres fonctions économiques pour lesquelles l'artificialisation est essentiellement liée à l'action des intercommunales de développement économique sur le territoire.

3 Cf. Charlier, J. & Reginster, I. (2020b). Fiche 4 : Etalement urbain et périurbanisation. Namur : IWEPS. https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2020/09/Fiche-4_EtalementUrbain_vSept2020.pdf (consulté le 24 novembre 2020).

2. LOCALISATION/POSITIONNEMENT DES DYNAMIQUES D'ARTIFICIALISATION RESIDENTIELLE

2.1 INTRODUCTION

L'objectif de ce point est d'analyser l'artificialisation résidentielle (état et dynamiques récentes) au regard du critère de localisation retenu, à savoir les polarités de base de l'IVEPS (version de 2011). Pour mener à bien cette analyse, nous avons croisé les lieux où l'artificialisation a eu lieu et les périmètres des polarités de base.

Cette analyse s'appuie sur les données cadastrales de 2012 et 2017. Rappelons que les données cadastrales ne sont pas parfaites pour traiter de la thématique. Pour autant, elles restent l'unique source de données pour avoir une approche longitudinale de la question de l'artificialisation en Belgique.

2.2 RESULTATS DE L'ANALYSE

En ce qui concerne d'abord l'**état de la situation**, la carte reprise à la Figure 1 décrit, par bassin, la part des surfaces artificialisées en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural qui, en 2017, était située dans les polarités de base (version de 2011). Celle-ci varie du simple au double selon les bassins wallons. Par exemple, pour la province de Luxembourg, moins de 30% des surfaces artificialisées (en ZH et ZHCR) se trouve dans une polarité de base. En revanche, dans le bassin de Charleroi, cette part monte à près de 60%. La présence et le poids des villes dans le bassin explique, en grande partie, la valeur observée. Les bassins de Liège, Charleroi et Mons sont largement influencés par le poids des villes dans la répartition de la population et des activités et, par conséquent, de l'artificialisation.

Tableau 1 : Artificialisation et évolution du stock urbanisable en zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural vis-à-vis des polarités de base de 2011, exprimé en ha (Source : Cadastre, SPF-Finances-AGDP, 2012, 2017)

	Dans les polarités de base	Hors d'une polarité et à moins de 150 m d'une polarité de base	À plus de 150 m d'une polarité de base	Total
Artificialisation annuelle moyenne (2012-2017)	118 (21,9 %)	39 (7,2 %)	383 (71,0 %)	540
Disponibilités foncières en ZH et ZHCR (2017)	13 182 (23,98 %)	3562 (6,4 %)	38 635 (69,8 %)	55 379

En ce qui concerne à présent la localisation des **dynamiques récentes** d'artificialisation, le Tableau 1 met en exergue que l'artificialisation s'est réalisée relativement plus hors des polarités de base que ce que les disponibilités foncières ne le laissaient présager. La tendance à la dispersion de l'artificialisation s'est donc renforcée. Ainsi, si près de 24 % des réserves foncières dans les zones d'habitat (à caractère rural inclus) sont situées dans les polarités de base, la part de l'artificialisation observée dans ces polarités de base entre 2012 et 2017 était de 21,9 %.

Si 21,9 % de l'artificialisation s'est réalisée au sein des polarités de base entre 2012 et 2017, il s'agit d'une moyenne régionale. Ces valeurs peuvent largement différer selon les bassins, d'un facteur 1 à 2, comme l'expose la carte reprise à la Figure 2. Ainsi, environ 13 % de l'artificialisation résidentielle observée entre 2012 et 2017 en province de Luxembourg s'est effectuée dans les polarités de base. Quant au bassin de Mons, la part de l'artificialisation résidentielle observée entre 2012 et 2017 qui est située dans les polarités de base s'élève à 34 %.

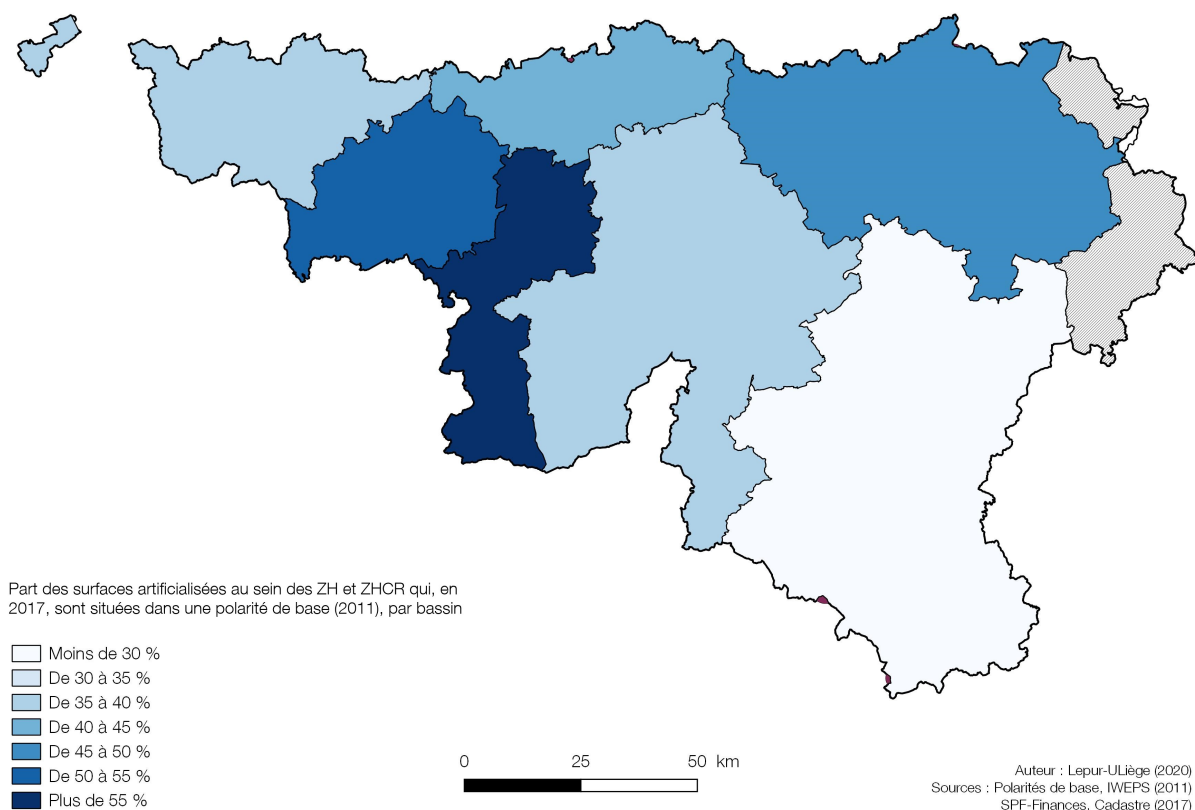


Figure 1 : Part des surfaces artificialisées au sein des ZH et ZHCR qui, en 2017, sont situées dans une polarité de base (2011), par bassin (Lepur-ULiège, 2020).

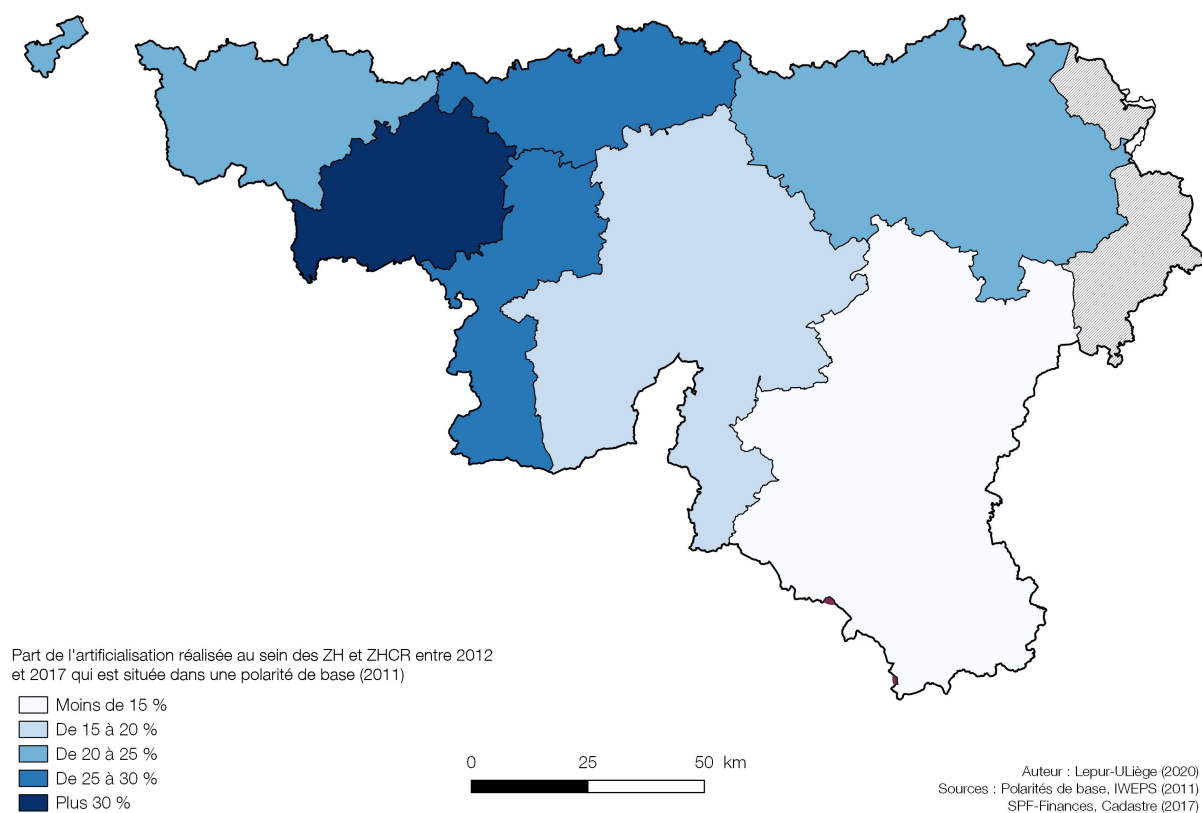


Figure 2 : Part de l'artificialisation réalisée au sein des ZH et ZHCR entre 2012 et 2017 qui est située dans une polarité de base (2011) (Lepur-ULiège, 2020).

Le Tableau 1 met en lumière une artificialisation qui s'effectue légèrement plus en dehors des polarités de base. En conséquence, la part des surfaces artificialisées en ZH et ZHCR situées dans une polarité de base a légèrement diminué entre 2012 et 2017 (Figure 3). Cependant, l'évolution est contrastée selon les bassins : la diminution est de l'ordre de -0,007 %, alors qu'elle apparaît limitée à -0,002 % dans le bassin de Wallonie picarde. La dichotomie qui peut être observée sur la carte reprise à la Figure 3 entre l'ouest et l'est de la Wallonie semble renvoyer à la « générosité » variable des plans de secteurs pour ce qui concerne les zones d'habitat. En effet, les plans de secteur de l'est de la Wallonie ont affecté de plus grandes parties du territoire à la zone d'habitat. En conséquence, les réserves foncières situées en dehors des polarités de base sont plus élevées dans les plans de secteurs de l'est de la Wallonie.

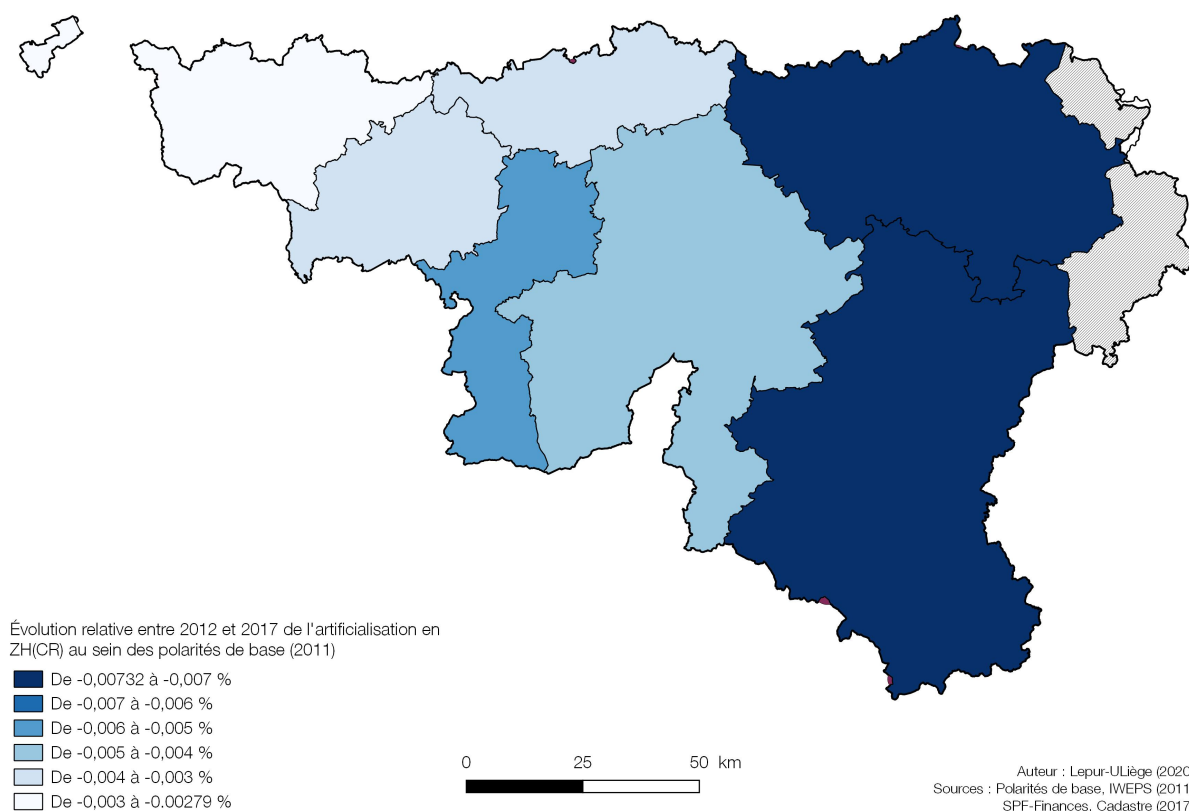


Figure 3 : Evolution relative entre 2012 et 2017 de la part des surfaces artificialisées en ZH et ZHCR qui est située au sein d'une polarité de base (2011) (Lepur-ULiège, 2020).

Ces quelques cartes et tableaux illustrent le fait que l'artificialisation récente due à la fonction résidentielle tend à s'écarter des lieux centraux. Une tendance au desserrement continue à s'observer entre 2012 et 2017, malgré la mise à l'agenda de la problématique. Tant que d'importantes disponibilités foncières en zone d'habitat subsisteront hors des polarités de base, il est peu probable que la dynamique actuelle change. Toutefois, nous observons que la localisation de l'artificialisation résidentielle vis-à-vis des polarités de base diffère selon les bassins. Deux facteurs explicatifs sont avancés. D'une part, le poids des villes dans le bassin. Par exemple, les agglomérations de Liège et de Verviers ont polarisé une grande partie de l'artificialisation historique. D'autre part, les plans de secteur n'ont pas été conçus sur base des mêmes hypothèses de travail. En conséquence, les réserves foncières plus généreuses à l'est de la Wallonie tendent à favoriser l'artificialisation en dehors des polarités de base.

Dans l'ensemble des bassins wallons, l'enjeu de rééquilibrage des dynamiques actuelles et de renforcement des lieux considérés comme centraux apparaît très important. La tâche sera d'autant plus compliquée que le bassin est peu polarisé et contient de larges réserves foncières. À cet égard, le simple rattrapage de la moyenne régionale pourrait poser problème dans certains bassins. Cela nécessite d'envisager une certaine souplesse d'application des critères selon les contextes locaux.

3. LOCALISATION/POSITIONNEMENT DES DYNAMIQUES COMMERCIALES

3.1 INTRODUCTION

Cette section vise à analyser les développements commerciaux (état et dynamiques récentes) au regard du critère de localisation retenu, à savoir les polarités de base de l'IVEPS (version de 2011). Pour mener à bien cette analyse, nous avons croisé la position des établissements commerciaux (existants et créés durant la période 2014-2019) et les périmètres des polarités de base.

Cette analyse repose sur l'exploitation de la base de données Logic, développée par le SEGEFA (ULiège), pour le compte du SPW Economie.

3.2 TYPOLOGIE ET LOCALISATION DES NODULES COMMERCIAUX

La base de données Logic définit un « nodule commercial » comme un rassemblement d'au moins 50 points de vente, ou d'au moins 5 000 m² de surface de vente nette selon une certaine continuité. Depuis 2017, le critère de 50 points de vente est passé à 20 points de vente pour les communes ne possédant pas encore de nodule commercial. Le nodule commercial constitue donc un ensemble physiquement délimité au sein d'un territoire et sert de référence pour les études commerciales. Le SEGEFA a classé les 338 nodules commerciaux de Wallonie selon leur type : les nodules centraux d'un côté, et les nodules périphériques de l'autre (axes, nodules mixtes et nodules planifiés) (Figure 4).

Sur les 212 nodules de type « centre », 96% d'entre eux sont situés dans une polarité de base (Tableau 2). Parmi les nodules exclus des polarités, on notera la présence du centre de Durbuy ou encore le centre de Beloeil, où la polarité de base est située un peu plus au nord, à Huissignies. Les nodules développés le long des axes routiers importants, bénéficiant généralement d'une bonne accessibilité et visibilité, sont pour 36% d'entre eux situés dans une polarité de base. Il s'agit par exemple du Boulevard de l'Automobile à Liège ou encore Erpent à Namur, qui est en bordure de la polarité. Les nodules planifiés et mixtes occupent une position intermédiaire entre les deux précédents types. Ces nodules sont parfois des galeries commerçantes situées dans des centres-villes comme Rive Gauche à Charleroi, La Médiacité à Liège, ou situées directement aux abords d'un centre (mais quand même dans la polarité de base) comme Shopping Nivelles, Belle-île à Liège ou les Bastions à Tournai. En revanche, certains complexes commerciaux similaires ont été construits plus loin des polarités comme Mains et Sabots du côté de Mouscron, les Grands Prés à Mons ou encore Shop in Stock près de Fosses-la-Ville.

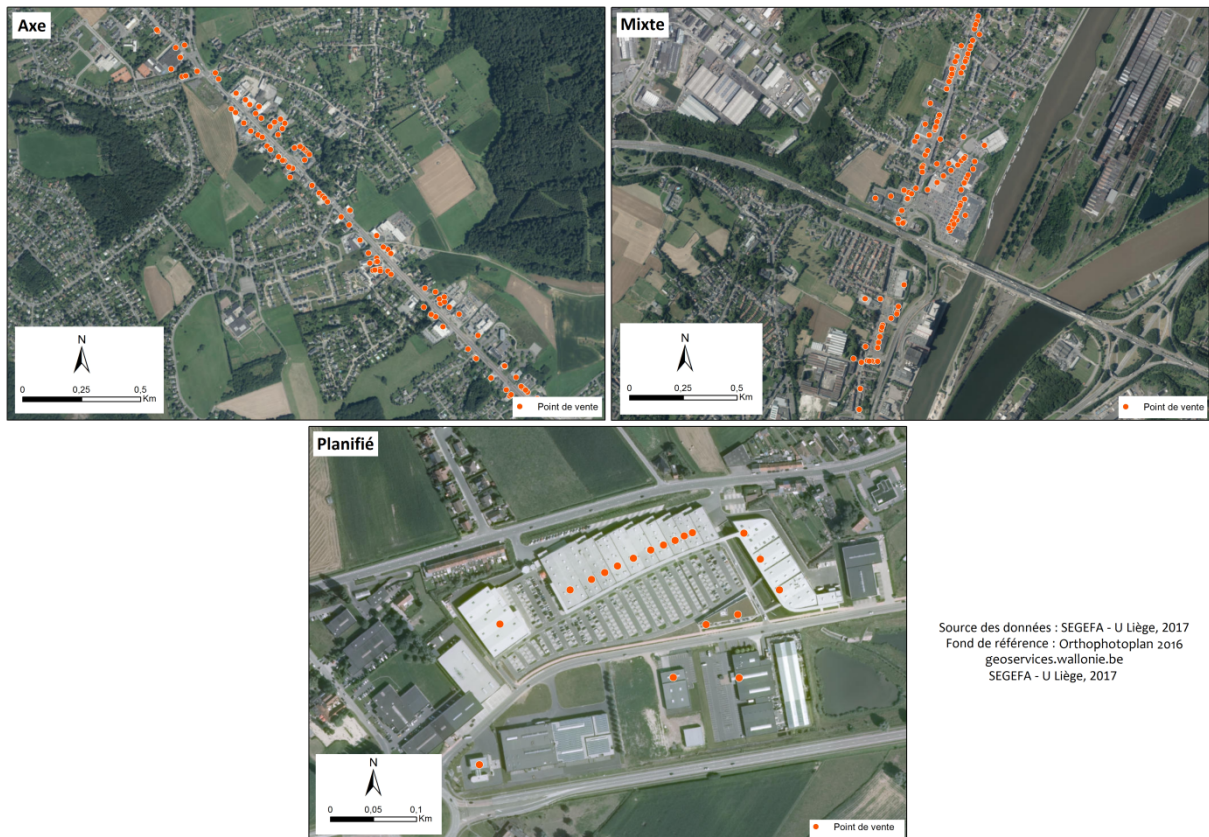


Figure 4 : Illustration des nodules périphériques selon la typologie du SEGEFA de 2017.

Tableau 2 : Croisement entre les différents types de nodules commerciaux et les polarités de base (Données SEGEFA, 2019 ; IWEPS, 2011 ; Calculs Lepur-ULiège, 2020).

Type de nodule	Nombre de nodules commerciaux	Nombre d'entre eux situés dans une polarité de base (2011)	Proportion
Centre	212	204	96%
Axe	58	21	36%
Mixte	32	21	66%
Planifié	36	22	61%
Total	338	268	79%

3.3 DYNAMIQUES LIEES AUX DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX IMPORTANTS

Les données de la base de données Logic du SEGEFA ont été utilisées pour mesurer l'évolution de la fonction commerciale wallonne entre 2014 et 2019 vis-à-vis des polarités de base (relevés commerciaux 2014, 2017, 2018 et 2019). Pour cette analyse, les « développements commerciaux importants » apparus entre ces deux années ont été croisés avec les polarités de base, afin de voir si ceux-ci se situent dans ou hors des périmètres. Les nouveaux « développements commerciaux importants » sont définis comme la création depuis 2014 de plusieurs points de vente proches de plus de 400 m², ou d'un seul point de vente de 2000 m² ou plus. On dénombre sur ces cinq années environ 90 nouveaux développements de ce type, qui correspondent à 296 nouveaux points de vente. La carte reprise à la Figure 5 illustre la distribution spatiale de ces récents développements commerciaux d'envergure, et selon la couleur, s'ils se situent ou non au sein d'une polarité de base. En tout, 51% de ces cellules commerciales appartenant à un développement d'envergure sont situées hors des périmètres des polarités. Un nombre important de ces cellules sont situées le long des nationales.

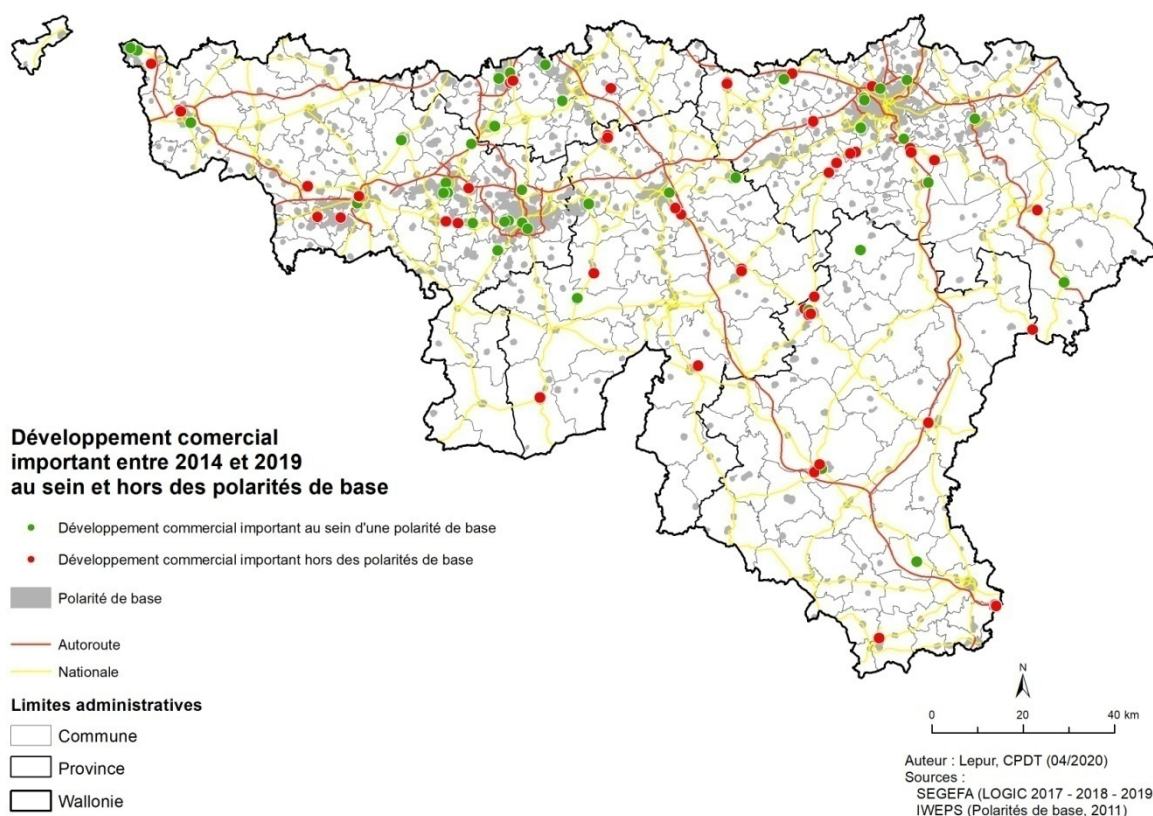


Figure 5 : Développements commerciaux importants apparus entre 2014 et 2019 au sein et hors des polarités de base (Lepur-ULiège, 2020).

Lorsque les données sont agrégées à l'échelle des bassins (voir Figure 6), d'importantes disparités sont observables entre les bassins de Charleroi et les bassins de Liège, Namur et Luxembourg. Concernant les hautes valeurs observées dans le bassin de Charleroi, cela correspond à l'opération du centre commercial « Rive Gauche » qui fut le principal développement commercial récent du bassin.

Par ailleurs, une analyse fine des localisations met en lumière les limites de la définition des périmètres des polarités de base eu égard aux développements commerciaux. Ainsi, les parcs commerciaux périphériques accueillent une grande partie des « développements commerciaux importants », mais ces localisations périphériques sont généralement incluses dans les polarités de base des plus grandes villes, au contraire des plus petites villes. Ainsi, les développements commerciaux importants situés à Marche-en-Famenne prennent place dans le parc commercial existant, dont la morphologie est proche de ceux situés autour de Tournai ou Mouscron.

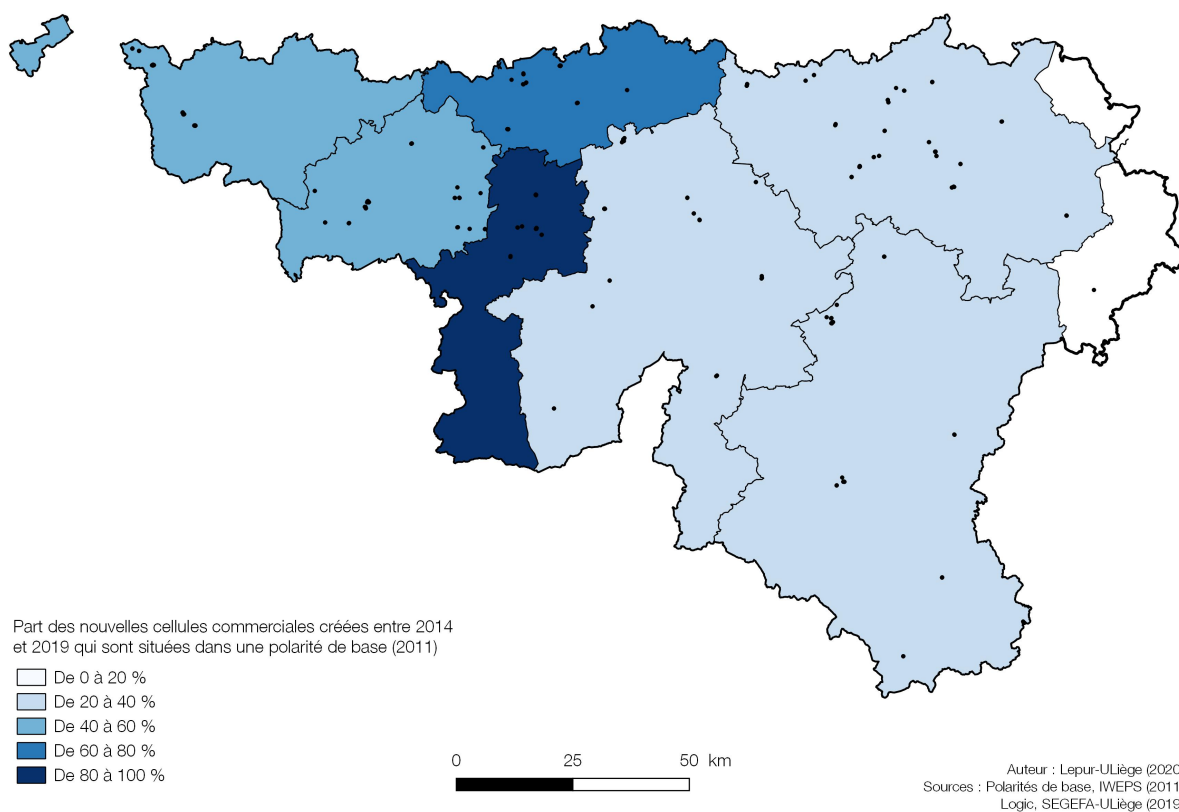


Figure 6 : Part des nouvelles cellules commerciales créées entre 2014 et 2019 au sein d'un développement commercial d'envergure qui sont situées dans une polarité de base (2011) (Lepur-ULiège, 2020).

En examinant à présent la superficie de ces nouveaux développements commerciaux importants (et non plus le nombre de cellules), l'opposition est plus nette encore entre le bassin de Charleroi et les autres, du fait de l'opération majeure qu'a représenté Rive Gauche. En dehors de ce cas particulier, la superficie commerciale associée à ces développements commerciaux d'envergure a été très majoritairement développée en dehors des polarités de base. Notons par ailleurs que lorsque ces nouveaux développements sont situés dans les polarités de base, ils ne participent pas pour autant à leur renforcement. En effet, ces nouveaux développements sont généralement localisés à la marge et aux limites des périmètres des polarités de base. Cela renvoie à la nécessité d'une analyse morphologique et fonctionnelle plus fine des tissus bâtis.

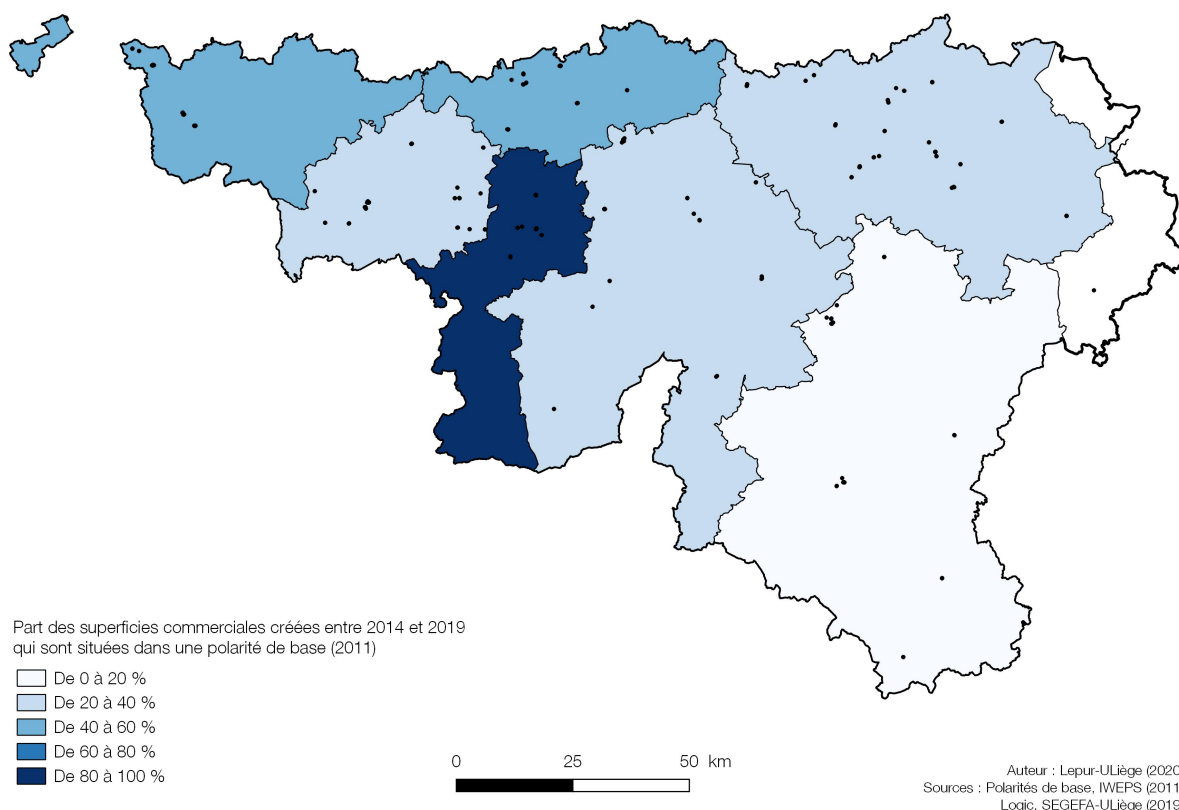


Figure 7 : Part des superficies commerciales créées entre 2014 et 2019 au sein d'un développement commercial d'envergure qui sont situées dans une polarité de base (2011) (Lepur-ULiège, 2020).

3.4 DYNAMIQUES DE LOCALISATION POUR L'ENSEMBLE DES POINTS DE VENTE

Si l'on s'intéresse à présent à l'ensemble des commerces et non plus uniquement aux développements d'envergure, il y a eu environ 3 000 nouveaux points de vente créés durant la période 2014-2019. Parmi ceux-ci, près de 20% se situent en dehors des polarités de base, soit environ 600 cellules. La carte reprise à la Figure 8 illustre par bassin, la part des cellules commerciales qui ont été créées dans les polarités de base. La province de Luxembourg présente la part la moins importante alors que le Brabant wallon et la Région de Charleroi produisent une part importante de leurs nouveaux points de vente au sein des polarités.

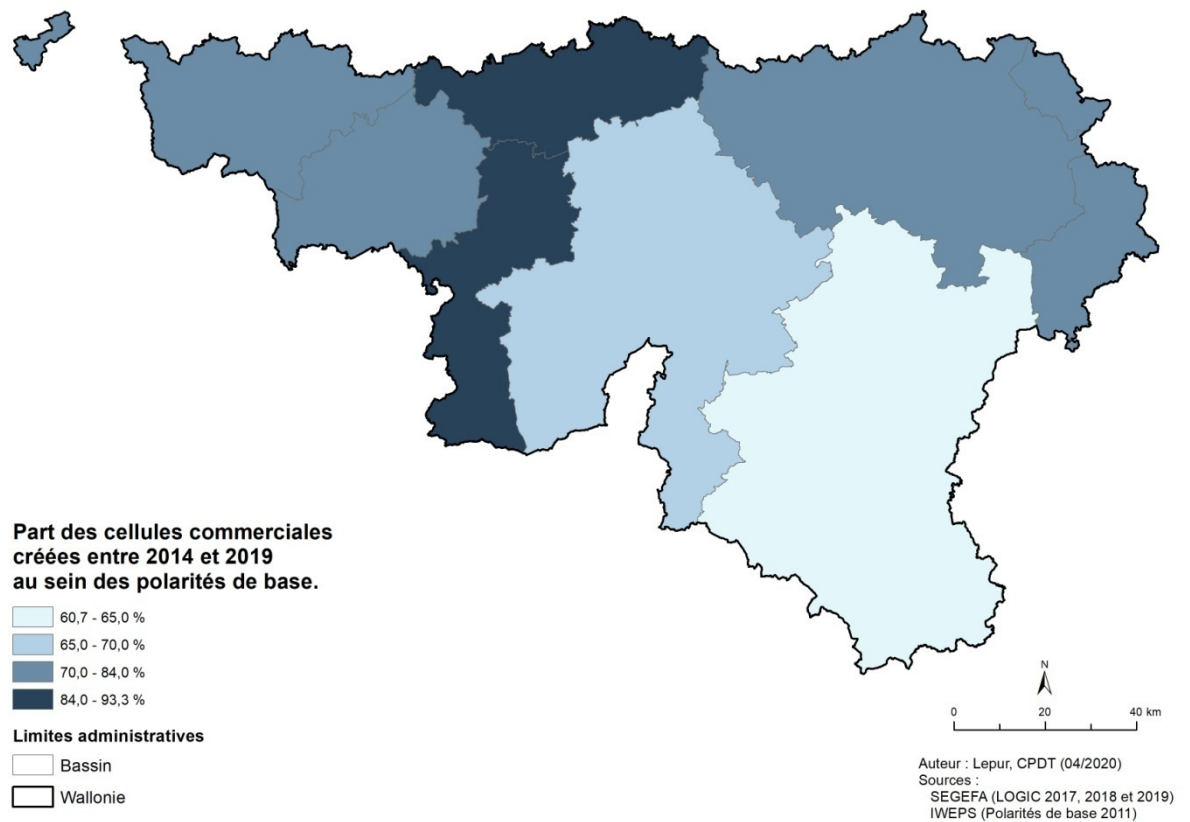


Figure 8 : Part des cellules commerciales créées entre 2014 et 2019 qui se situe au sein d'une polarité de base (Lepur-ULiège, 2020).

Lorsque l'on fait la même analyse mais pour surface de vente (Figure 9), on voit que la moitié de celle-ci est créée hors des polarités de base (plus de 300.000 m² entre 2014 et 2019). Ceci s'explique par la taille moyenne des cellules commerciales, qui est beaucoup plus élevée en périphérie que dans les centres-villes, où les contraintes liées au patrimoine bâti et le prix des terrains encouragent la création de commerces de petite taille.

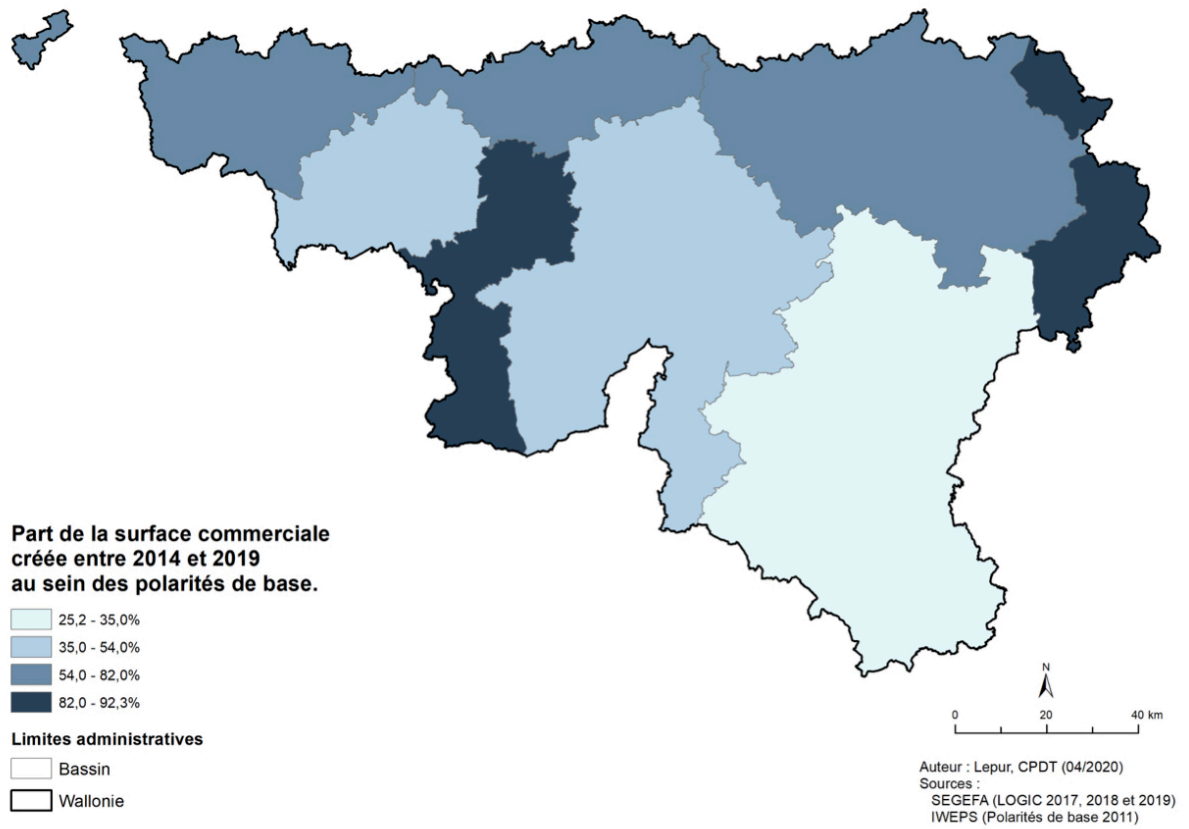


Figure 9 : Part des superficies commerciales créées entre 2014 et 2019 qui se situe au sein d'une polarité de base (Lepur-ULiège, 2020).