

SUBVENTION 2009-2010
Mai 2010

EXPERTISE SPECIFIQUE 1
IMPLANTATIONS COMMERCIALES

NOTE DE TRAVAIL
ANNEXE 2 AU
RAPPORT INTERMEDIAIRE



Pilote :

B. Mérenne-Schoumaker, Lepur et SEGEFA - ULg

Chercheurs :

J.-M. Lambotte, Lepur-ULg

F. Pirart, Lepur-ULg

ANNEXE 2 AU RAPPORT INTERMEDIAIRE DE MAI 2010 RELATIVE A L'EXPERTISE SPECIFIQUE : IMPLANTATIONS COMMERCIALES

1. INTRODUCTION

Ce rapport présente l'ensemble des résultats des réflexions menées au cours des trois mois de recherche consacrés à la finalisation de l'expertise commerce entamée en octobre 2008 et interrompue entre le 31 septembre 2009 et le 25 janvier 2010. Une version intermédiaire de ce rapport a été présentée au comité d'accompagnement du 31 mars 2010.

Parmi les résultats des compléments apportés au cours de ces trois derniers mois, ce rapport ne contient toutefois pas ceux relatifs à l'analyse des permis socio-économiques octroyés ou refusés depuis 2000. Ces deniers sont présentés dans une troisième annexe.

Dans le cadre de la présente annexe 2, par rapport à la version de mars 2010, les nouveaux compléments apportés au cours du mois d'avril portent, conformément aux remarques formulées par le CA du 31 mars 2010, sur :

- quelques réflexions supplémentaires concernant l'impact en termes d'emploi de nouvelles implantations commerciales (point 5, en particulier 5.2, pp. 6-10);
- une façon simplifiée d'aborder le critère proposé relatif au respect de la hiérarchie urbaine (identification du niveau hiérarchique associé à chaque commune) – (point 6.2.1, pp. 24-26 et 41-67).

La structure de ce rapport annexe est donc la suivante :

- Rappel de l'objectif et évolution récente du contexte de l'étude ;
- Etat des travaux à l'issue de la précédente subvention ;
- Contenu du cahier des charges tel qu'amandé par le CA du 25 janvier 2010 ;
- Analyse des impacts économiques des projets commerciaux ;
- Compléments relatifs à la façon dont pourrait être mis en œuvre le critère relatif au respect de la hiérarchie urbaine ;
- Amélioration de la mise en application du critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture grâce à la prise en compte du nombre de logements par immeuble ;
- Première proposition relative au contenu du prochain SRDC et à la façon dont les critères proposés pourraient être concrètement mis en œuvre.

2. RAPPEL DE L'OBJECTIF ET EVOLUTION RECENTE DU CONTEXTE DE L'ETUDE

Selon l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 octobre 2009, cette expertise a pour but « *la finalisation d'un outil d'analyse initié sous la précédente subvention et permettant d'objectiver la prise de décision en matière d'implantations commerciales. Elle s'inscrit dans la perspective de la transcription de la directive « Services » qui implique l'adaptation du permis socio-économique. Les critères portant notamment sur le respect de la hiérarchie urbaine, sur l'accessibilité par les alternatives à la voiture et sur la mixité avec le logement, définis lors de l'étape précédente de l'expertise, seront modulés selon différents types de commerces (biens de consommation courante ou semi-courante, peu pondéreux ou pondéreux).*

Dans la suite du thème de recherche en cours de finalisation, les critères devront être validés par un panel d'experts techniques (UCM, syndicats, FEDIS, ...), par l'administration régionale et par des représentants de communes et par les Ministres de l'Aménagement du territoire et de l'Economie. Ils seront également testés par confrontation aux projets ayant fait

l'objet d'une demande de permis socio-économique entre 2000 et 2008. Ils seront ensuite proposés pour validation au comité de pilotage. Ils pourront le cas échéant être intégrés dans la réflexion sur l'actualisation du SDER.

L'expertise constituera l'une des contributions pour établir le SRDC, en concertation avec les Ministres concernés et qui tiendra compte du volet économique nécessaire aux implantations commerciales. La recherche permettra notamment d'améliorer l'outil d'analyse existant et déjà déployé en projet en phase pilote dans la Province de Namur ».

Dans sa déclaration de politique régionale 2009-2014 (p. 49), le nouveau Gouvernement wallon a fixé un certain nombre d'objectifs vis-à-vis de sa politique relative aux implantations commerciales. Il envisage de garantir « *une offre diversifiée dans les noyaux commerçants en dotant la Région d'un Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC). Ainsi, le Gouvernement :*

- *mettra en place, sans préjudice des outils « planologiques » existants, un dispositif d'analyse reposant sur une cartographie actualisée des commerces existants et permettant de réaliser des simulations multicritères (densité de population, accessibilité en transports en commun et en vélo, mixité des fonctions, niveau d'équipement, contraintes, impact économique, etc.), de manière à outiller les communes au mieux pour l'examen des projets, à objectiver la prise de décision en matière d'implantations commerciales et disposer ainsi d'un outil précieux d'analyse du commerce en Région wallonne ;*
- *assumera une politique cohérente par « bassin de vie » dans l'octroi des permis « socioéconomiques » et autres instruments juridiques afin d'éviter une prolifération anarchique des commerces suite à la concurrence entre ou dans les communes. Il veillera à cet égard à maintenir cet objectif et les balises qui en découlent lorsque la directive « Services » sera transcrite et se donnera le cadre juridique nécessaire pour ce faire ».*

La présente expertise prend donc place dans le cadre de la transposition de la directive européenne « Services » (Directive 2006/123/CE) qui impose aux Etats membres de ne plus subordonner les autorisations relatives aux implantations commerciales à un test économique. Il s'agit dès lors de ne plus appliquer une procédure qui implique de prouver « *l'existence d'un besoin économique ou d'une demande du marché* » ou d'évaluer « *les effets économiques potentiels ou actuels de l'activité* ». L'interdiction imposée par l'article 14 de cette directive ne concerne toutefois pas les exigences « *qui ne poursuivent pas des objectifs de nature économique mais relèvent de raisons impérieuses d'intérêt général* ». En raison de la jurisprudence de la Cour européenne de justice, ces raisons impérieuses d'intérêt général couvrent notamment les justifications suivantes : « *la protection de l'environnement et de l'environnement urbain, y compris l'aménagement du territoire, ..., la sécurité routière, ..., la préservation du patrimoine historique et artistique national, ...* ».

Les Etats membres étant obligés de se conformer à cette directive au plus tard le 28 décembre 2009, le Gouvernement fédéral belge a décidé de modifier en urgence la loi fédérale sur le permis socio-économique. Il a ainsi adopté le 22 décembre 2009 une loi adaptant certaines législations à la Directive 2006/123/CE relative aux services dans le marché intérieur. Dans cette loi, entrée en vigueur au 28 décembre 2009, il est spécifié que les permis socio-économiques seront dorénavant analysés sur base de 4 critères :

- la localisation spatiale de l'implantation commerciale ;
- la protection de l'environnement urbain ;
- la protection du consommateur ;
- le respect de la législation sociale et du travail.

A propos des deux premiers critères qui sont directement liés à la politique d'aménagement du territoire, l'arrêté du Gouvernement du 13 janvier 2010 précisant cette nouvelle loi spécifie

ainsi : « Article 1er. Dans l'arrêté royal du 22 février 2005 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen de projets d'implantation commerciale et de la composition du dossier socio-économique, les articles 2 à 5 sont remplacés par ce qui suit :

Art. 2. En vue de préciser le critère relatif à la localisation spatiale visé à l'article 7, § 2, alinéa 1er, de la loi, les éléments suivants sont pris en considération :

1° l'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement ou dans le cadre du modèle urbain ;

2° l'accessibilité de la nouvelle implantation par les transports en commun et par les moyens de transport individuels ;

Art. 3. En vue de préciser le critère relatif à la protection de l'environnement urbain visé à l'article 7, § 2, alinéa 1er, de la loi, les éléments suivants sont pris en considération :

1° l'incidence de l'implantation en matière de mobilité durable, notamment l'utilisation de l'espace et de la sécurité routière ;

2° l'incidence de l'implantation commerciale sur le noyau urbain dans le cadre des exigences planologiques... »

Pour la protection du consommateur, l'arrêté spécifie qu'il s'agit de vérifier le respect de la législation en vigueur. Il en va de même pour le respect de la législation sociale et du travail.

A ce stade, nulle précision n'est disponible sur l'interprétation à donner à ces critères et sous-critères. Une jurisprudence se mettra en place progressivement en attendant la probable prochaine régionalisation de la compétence dans le cadre des négociations communautaires.

3. ETAT DES TRAVAUX A L'ISSUE DE LA PRECEDENTE SUBVENTION

Initiée en octobre 2008, la présente mission d'expertise a été décomposée en six phases :

1. Un cadrage de la problématique consistant en un relevé des différentes études et outils d'aide à la décision ayant pour objet les implantations commerciales. Ce relevé a servi à synthétiser les différents enseignements et recommandations qui y figurent ainsi qu'à identifier les sources des données utilisées par les auteurs de ces études. Les avis d'organismes tels que le CESRW et l'UVCW ont été analysés durant cette phase. Les intentions de la Région wallonne relatives aux implantations commerciales inscrites au sein du SDER ont aussi été identifiées ;
2. La mise en évidence des tendances actuelles et futures en matière d'offre (évolution des formes, du rôle des acteurs...) et de demande (structure de la population, comportements de mobilité, dépenses des ménages...) commerciales. Cette étape s'est principalement basée sur des interviews d'experts issus de divers organismes : FEDIS, UCM, AMCV... En outre, Philippe Moati, Professeur d'économie à l'Université Paris-Diderot et Directeur de recherche au CREDOC a été sollicité pour rédiger une note de réflexion prospective sur l'avenir du commerce de détail ;
3. Un benchmarking consistant en une analyse de la manière dont est gérée la question des implantations commerciales dans six régions et pays voisins (Flandre, Pays-Bas, Allemagne, France, Luxembourg et Angleterre). Quatre dimensions principales ont servi de fil rouge à cette analyse comparative :
 - la stratégie adoptée par la puissance publique en matière de localisation des commerces dans une optique de développement territorial durable ;
 - la législation qui y est relative ;
 - les outils et mesures destinés à favoriser l'implantation et/ou le maintien des commerces en centre urbain/rural (partenariats public-privé...) ;

- l'articulation des politiques menées aux différentes échelles territoriales (application du principe de subsidiarité) ;
- 4. Une analyse des permis socio-économiques octroyés ou refusés depuis 2000. Cette partie, toujours en cours, a pour but de dégager d'éventuelles corrélations entre les caractéristiques du projet (nature, superficie...) et celles du cadre dans lequel il s'inscrit (centre ou périphérie, proximité de l'habitat, revenus...). Cette étape devrait permettre de mieux comprendre la logique des choix effectués par les opérateurs et les pouvoirs publics au cours de ces dernières années ;
- 5. La formulation de propositions d'orientations et de lignes de conduite, brièvement évoquées ci-après ;
- 6. L'évaluation de nos propositions par un panel d'experts.

Tandis que les trois premières phases du travail sont terminées, les phases 4 et 5 méritent d'être affinées. La dernière phase du travail a pour sa part été postposée à l'actuelle subvention afin de pouvoir tenir compte des remarques préalables du nouveau Gouvernement wallon.

A ce stade de l'expertise, les propositions formulées par l'équipe de recherche s'inspirent fortement des politiques néerlandaises et allemandes relatives aux implantations commerciales. En résumé, il est proposé de soumettre chaque projet d'implantation commerciale au respect de deux critères qui seraient explicités dans un document stratégique au niveau régional :

- un critère relatif au respect de la hiérarchie urbaine ;
- un critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture et à la mixité logements-commerces.

Ces deux critères devraient par ailleurs être modulés selon le type de commerce concerné. Trois types doivent à cet égard être distingués :

- les commerces de biens de consommation courante (alimentation, produits d'entretien...);
- les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux (vêtements, chaussures, livres, CD, parfums...);
- les commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux (ameublement, bricolage, jardinage, gros électroménager...).

4. CONTENU DU CAHIER DES CHARGES TEL QU'AMANDÉ PAR LE CA DU 25 JANVIER 2010

A la fin de la subvention précédente, il était envisagé de procéder à la finalisation de la présente expertise en travaillant de front sur les 3 dernières phases de la recherche, c'est-à-dire :

- la finalisation de l'analyse des permis socio-économiques octroyés ou refusés depuis 2000 ;
- l'approfondissement de points précis relatifs à la faisabilité de mise en œuvre des deux critères proposés par l'équipe de recherche ;
- une validation des propositions auprès d'un panel d'experts lors de deux tables rondes (l'une consacrée aux experts « techniques », représentants d'organismes qui font partie du comité socio-économique national pour la distribution - UCM, FEDIS, CRIOC... -, l'autre aux gestionnaires de dossiers au niveau administratif - fonctionnaires délégués, fonctionnaires communaux, DAR et DAL -).

Cette troisième phase ne pouvait être lancée sans l'aval de représentants du Gouvernement (en particulier des deux ministres les plus concernés par le sujet des implantations commer-

ciales : celui de l'aménagement du territoire et celui de l'économie). Le travail de cette présente expertise a donc été quasi totalement interrompu pendant presque quatre mois entre la fin de la précédente subvention et la réunion du comité d'accompagnement (CA) du 25 janvier 2010. Ce n'est qu'à partir de cette date que cette expertise a pu être relancée avec comme timing un délai de 3 mois en vue de sa finalisation (achèvement prévu autour du 25 avril donc).

Toutefois, ce même CA a décidé d'amender le programme de travail en supprimant le point consacré à l'évaluation des propositions de l'équipe de recherche par un panel d'experts. Il s'agit d'abord de trouver un consensus politique concernant les critères à prendre en compte pour gérer à l'avenir les implantations commerciales. Le CA a par ailleurs souhaité obtenir divers compléments relatifs à certaines dimensions des critères proposés et au contenu du futur SRDC.

Par conséquent, le programme de travail a été amendé de la sorte :

1) Finalisation de l'analyse des permis socio-économiques octroyés ou refusés depuis 2000.

Cette analyse permettant de confronter les critères proposés aux dossiers de demande de permis socio-économique doit être finalisée afin de croiser les données relatives à ces demandes avec :

- la distribution spatiale relative à l'accroissement de la population et des revenus ;
- la délimitation spatiale des noyaux commerçants existants ;
- l'accessibilité des sites envisagés par les alternatives à la voiture ;
- leur affectation au plan de secteur...

2) Approfondissement de points précis relatifs à la faisabilité de mise en œuvre des deux critères proposés par l'équipe de recherche.

En premier lieu, l'application du critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture que l'équipe de recherche propose implique le recours au calcul du nombre de logements existant dans un rayon de 400 ou 700 m du site convoité. Pour effectuer ce calcul, il faut disposer d'une information relative au nombre de logements existants par parcelle cadastrale. Si pour les logements unifamiliaux, la donnée est aisée à obtenir, il n'en va pas de même pour les immeubles à appartements. Les démarches entreprises auprès du SPF Finances ont permis de disposer de l'information.

A propos du critère relatif au respect de la hiérarchie urbaine, il s'agit d'analyser les sources utiles au recensement de l'offre commerciale (nombre de m² de surface de vente par branche commerciale) sur base des données existantes en Wallonie et des dispositifs de monitoring existants dans les territoires voisins. C'est ici qu'intervient principalement le lien entre cette expertise et l'outil développé par le SEGEFA-ULg à la demande du Ministre de l'Economie pour aider les communes dans leurs décisions relatives aux implantations commerciales.

Le critère relatif à la hiérarchie urbaine doit également être affiné sur trois autres points :

- En plus de tenir compte de la situation de fait concernant le lien entre offre commerciale et hiérarchie urbaine, il est nécessaire de prévoir la possibilité qu'une vision politique de ce que devrait être la hiérarchie urbaine souhaitable pour la Région wallonne puisse être prise en compte. Pour le calcul de l'offre moyenne dans les polarités du même niveau hiérarchique, il faut de plus éviter de tenir compte de l'offre commerciale de polarités au caractère monofonctionnel prononcé, souvent clairement surdimensionnée ;

- Il s'agit de prendre en compte l'impact du niveau des revenus sur la quantité d'achats par assortiment et l'offre commerciale correspondante. Il s'agit de dépasser la simple distinction théorique entre biens inférieurs et biens supérieurs¹.
- Il est nécessaire d'envisager le critère relatif à la hiérarchie urbaine à l'échelle de bassins de vie adaptés à la problématique commerciale.

3) Une réflexion doit être menée concernant le contenu du prochain SRDC. Cette analyse portera notamment sur la délimitation des aires au sein desquelles il est nécessaire de trouver des cohérences (les bassins de vie évoqués ci-dessus). De plus, l'articulation entre un tel document régional et des schémas commerciaux (supra)communaux sera étudiée.

4) A la demande du Comité d'accompagnement du 25 janvier 2010, une réflexion sera également menée sur l'impact économique des implantations commerciales, critère évoqué par la DPR quant à une éventuelle évaluation multicritère en vue du futur SRDC. Dans ce cadre, il devra être mis en évidence que cet impact sur l'activité économique des implantations commerciales est en lien avec :

- le renforcement des polarités existantes ;
- l'accessibilité...

5. IMPACTS ECONOMIQUES DES PROJETS COMMERCIAUX

Dans le cadre de cette partie, nous avons mené une réflexion relative aux liens entre le développement économique régional, les dépenses des ménages et l'activité du commerce de détail en se référant notamment à la Théorie de la base. Ces réflexions ont pu être confrontées avec l'évolution de l'emploi total du secteur du commerce de détail (salariés + indépendants) pour l'ensemble de la Région wallonne.

De plus, l'impact économique de nouvelles implantations commerciales ne doit pas seulement être analysé dans sa dimension directe sur l'offre préexistante. Les impacts indirects méritent également d'être soulignés. Il nous semble donc utile de réaffirmer la nécessité d'une localisation adéquate des nouvelles implantations afin :

- de renforcer l'offre commerciale des centres urbains et, par la même occasion, d'améliorer l'image de marque des villes de la Région wallonne, l'image de marque liée à la vitalité commerciale des centres-villes étant un élément indispensable dans l'attractivité des territoires, notamment vis-à-vis des investisseurs étrangers relevant des secteurs moteurs de l'économie (industries et services aux entreprises) ;
- de disposer d'une armature commerciale qui minimise la dépendance à la voiture. Cela est nécessaire afin de minimiser les dépenses consacrées par les ménages et les pouvoirs publics au transport, ce qui permet de maximiser les dépenses les plus profitables à l'économie régionale.

5.1 COMPLEXITE DE L'ANALYSE DE L'IMPACT DIRECT DE NOUVELLES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

A population constante et revenus des ménages constants, le développement de nouveaux projets commerciaux n'accroît pas mécaniquement la propension des ménages à consom-

¹ Les biens inférieurs ou de première nécessité ont la caractéristique suivante : la demande d'un consommateur en ce bien diminue quand son revenu augmente (élasticité-revenu négative), et augmente quand son revenu baisse. Il s'agit de biens de mauvaise qualité auxquels les consommateurs préfèrent substituer de nouveaux biens lorsque leur revenu le permet. C'est le cas de certains produits alimentaires tels que le pain ou les pommes de terre. Pour les biens supérieurs ou biens de luxe, la demande d'un consommateur en ce bien augmente de façon plus rapide que son revenu (élasticité-revenu strictement supérieure à 1). C'est le cas des biens culturels.

mer, une fois déjà atteint un certain niveau d'équipement commercial. Toute nouvelle offre commerciale va dès lors capter des revenus de ménages qui auparavant étaient dépensés dans d'autres commerces. Pour autant qu'une nouvelle clientèle extérieure au territoire de référence ne soit pas captée ou que la clientèle de référence ne réduise pas sa propension à effectuer des achats en dehors du territoire de référence, le chiffre d'affaires intercepté par la nouvelle offre commerciale équilibre totalement le chiffre d'affaires perdu par l'offre préexistante. Si, du point de vue communal, un grand nombre de projets commerciaux sont donc susceptibles d'avoir un impact global positif au sein du territoire de référence en apportant une offre plus complémentaire que concurrente, ils ont souvent un impact global nul lorsqu'on envisage un territoire plus vaste. A l'échelle régionale, les achats transfrontaliers et transrégionaux sont les seuls paramètres qui influencent positivement ou négativement l'impact économique global lié à un projet commercial, là où sont rencontrées les conditions de stagnation de la population, du revenu des ménages et de la propension à acheter des biens vendus dans les commerces de détail.

Dans cet équilibre, de nombreux paramètres interviennent qui méritent d'être commentés :

- l'évolution de la population ;
- l'évolution des revenus (une fois l'inflation retirée) ;
- l'évolution de la propension des ménages à effectuer des achats des différents types de biens vendus au sein des commerces de détail ;
- l'évolution de la part des achats des ménages pour les biens commercialisés dans les commerces de détail qui sont effectués dans ces derniers plutôt que via d'autres canaux (achats sur internet, vente par correspondance, marchands ambulants, achats chez les producteurs – circuits courts –...);
- la distribution dans l'espace et dans le temps des baisses de chiffres d'affaires subies par l'offre commerciale préexistante ainsi que leur traduction en termes de fermetures et de réduction du personnel ;
- la traduction variable d'une forme commerciale à une autre du ratio entre chiffre d'affaires et emploi ;
- les facteurs qui influencent la propension des populations à effectuer des achats transfrontaliers ou en dehors de leur bassin de vie. A ce sujet, doit notamment être évoquée l'évasion du pouvoir d'achat du territoire en question liée notamment aux migrations de travail et celle associée au tourisme.

Il convient sans doute d'envisager l'impact économique de nouveaux équipements commerciaux comme un simple jeu à somme nulle à l'heure où la population voit ses revenus stagner, où la croissance démographique est très modérée et où la propension des ménages à effectuer leurs achats dans les commerces de détail stagne, voire régresse sous l'effet notamment d'internet. Si, à l'échelle communale, cette logique est fautive ; à l'échelle régionale, cet équilibre entre pertes et gains est quasi totalement atteint. Il s'avère toutefois bien difficile de démontrer scientifiquement cette affirmation via l'analyse de cas concrets en raison du fait que les fermetures et réductions d'emplois dans l'offre commerciale préexistante est souvent très diffuse dans l'espace et dans le temps. Si l'impact négatif en termes de chiffres d'affaires est assez direct en général, certains commerces ne vont réduire leur personnel ou être fermés que parfois plusieurs années après. En effet, dans certains cas, le commerçant accepte d'abord une réduction de son bénéfice avant d'être contraint à réduire son personnel ou à fermer son magasin. De plus, ces réductions d'effectifs ou fermetures ne touchent pas de la même façon l'ensemble de l'offre préexistante. Certains commerces sont plus prédisposés que d'autres à subir de plein fouet les conséquences de l'arrivée d'une offre concurrente. En lien avec l'évolution des préférences des consommateurs, ces prédispositions peuvent être associées au stade de maturité du concept commercial, au créneau de produits vendus (gamme de prix, largeur de l'assortiment...). Il est donc fréquent que l'arrivée d'une offre concurrente ne soit pas la seule explication de la fermeture de commerces préexistants ou de la réduction de leur chiffre d'affaires. Ceci complexifie l'analyse de l'impact écono-

mique de l'arrivée d'une nouvelle offre commerciale. L'actualité liée à la réorganisation de la branche belge du groupe Carrefour peut servir à illustrer ce propos.

5.2 EVOLUTION RECENTE DE L'EMPLOI TOTAL AU SEIN DU COMMERCE DE DETAIL EN REGION WALLONNE

A la demande du comité d'accompagnement du 31 mars 2010, nous avons recherché quelques chiffres présentant l'évolution récente de l'emploi total (salariés + indépendants) du secteur du commerce de détail au sein de la Région wallonne. Ces données issues de la Banque Nationale de Belgique² et transmises par l'IWEPS ne sont disponibles qu'à cette échelle régionale. D'ailleurs, obtenir des données fiables à ce sujet à l'échelle communale s'avère mission impossible. En effet, tandis que les données sur les salariés sont fournies par l'ONSS au lieu de travail, les chiffres relatifs aux indépendants sont transmis par l'INASTI au lieu de résidence. Vue la disjonction croissante chez les commerçants indépendants entre lieu de résidence et lieu de travail, il n'est guère pertinent d'additionner ces chiffres à un niveau spatial fin.

Si les chiffres fournis par la BNB ne peuvent être spatialisés à un niveau plus fin que le niveau régional, ils ne peuvent non plus remonter au-delà de 1999 et descendre à un niveau plus fin de désagrégation au niveau des branches d'activités. La codification des secteurs d'activités utilisée est celle du code NACE-BEL à 2 chiffres. Dans cette classification, le commerce de détail forme un tout (code 52).

Entre le 31 décembre 1999 et le 31 décembre 2008, selon les chiffres de la BNB, l'emploi total (salariés + indépendants) du secteur du commerce de détail est passé de 92 909 à 95 100 personnes, soit une hausse d'à peine 2 191 travailleurs (Tableau 1). Ces 2,36 % de croissance sont bien plus faibles que la hausse de l'emploi total, tous secteurs confondus, pour la Région wallonne (+ 10,83 %). Ceci vient confirmer le fait que même si le niveau de richesse de la population augmente (notamment du fait de la croissance de la population active et de l'emploi), ces revenus croissants ne génèrent guère une forte croissance des dépenses des ménages transitant par le secteur du commerce de détail et, en conséquence, une croissance sensible de l'emploi dans ce secteur. Cette faible croissance de l'emploi dans le commerce de détail au cours d'une période où un grand nombre de projets commerciaux ont vu le jour (voir Annexe 3) s'explique sans doute aussi par l'importance croissante des formules de vente de type discount. Dans ce type de commerce, l'importance du ratio chiffre d'affaires/emploi a tendance à être particulièrement élevé et à tirer l'emploi total du secteur vers le bas.

Remarquons que ces 2,36 % sont légèrement plus faibles que la croissance de la population de la Wallonie durant une période assez similaire : + 3,51 % entre le 1^{er} janvier 2000 et le 1^{er} janvier 2008 (passage de 3 339 516 à 3 456 775 habitants). Ce résultat interpellant peut être la conséquence du transfert d'une partie des dépenses faites jadis dans le commerce de détail vers d'autres formes de commerces (ventes par internet, circuits courts...). Remarquons d'ailleurs que le commerce de gros dans lequel se cache une partie des commerces électroniques a connu dans le même temps une croissance de près de 6 000 emplois (5 928, soit + 16,65 %).

A côté du commerce de gros, d'autres secteurs ont vu leur emploi fortement progresser durant la période 31/12/1999 – 31/12/2008 :

- services fournis principalement aux entreprises (+ 44 021, soit + 48,38 %) ;
- santé et action sociale (+ 30 644, soit + 25,01 %) ;
- administrations publiques (+ 13 938, soit + 11,72 %) ;

² Données disponibles sur le site internet de la BNB à la page : <http://www.nbb.be/belgostat/PublicatieSelectieLinker?LinkID=807000093|910000082&Lang=F>

Tableau 1 : Evolution de l'emploi total en Région wallonne entre 1999 et 2008 par branche d'activité (au 31 décembre)

Branche d'activité	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Evol. 99-08	
Secteur primaire (01, 02 et 05)	27629	26645	25664	24961	24921	25114	25015	24850	24516	24234	87,71%	-3395
Industrie (de 14 à 37)	153224	154335	154730	152165	149371	146522	146389	145854	146893	148748	97,08%	-4476
Eau, gaz, électricité (40 et 41)	9049	8742	8728	8637	8341	7871	7629	7888	7867	8137	89,92%	-912
Construction (45)	72456	74363	75431	73423	71976	71889	73394	76607	79795	82078	113,28%	9622
Commerce et réparation automobile, commerce de détail de carburants (50)	23259	23589	23818	23638	23277	23273	23340	23738	24184	24231	104,18%	972
Commerce de gros et intermédiaires du commerce (51)	37871	38864	39383	39660	39666	41034	42004	42678	43452	43799	115,65%	5928
Commerce de détail et réparation d'articles domestiques (52)	92909	92903	93495	92300	92983	94677	95721	93978	94304	95100	102,36%	2191
Hôtels et restaurants (55)	36238	35706	35728	35874	35497	36133	36793	36556	36876	37390	103,18%	1152
Transports terrestres (60)	35235	36484	37684	37422	36937	36230	29431	28147	28915	29026	82,38%	-6209
Transports par eau (61)	752	686	665	652	601	569	547	530	514	494	65,69%	-258
Transports aériens (62)	33	145	208	231	237	296	341	390	469	589	1784,85%	556
Services auxiliaires des transports (63)	14321	15040	15467	15694	16523	16581	22786	24222	24568	25199	175,96%	10878
Transports (60, 61, 62 et 63)	50341	52355	54024	53999	54298	53676	53105	53289	54466	55308	109,87%	4967
Postes et télécommunications (64)	21551	21869	22328	21973	20593	20127	19946	20595	20345	19903	92,35%	-1648
Finance et assurance (65, 66 et 67)	22393	22279	22048	21166	20632	20798	20911	20586	20315	20140	89,94%	-2253
Activités immobilières (70)	5844	6099	6299	6144	6259	6439	6774	6556	7628	8075	138,18%	2231
Location sans opérateur (71)	1198	1356	1537	1569	1608	1608	1514	1535	1548	1530	127,71%	332
Activités informatiques (72)	4098	4797	5843	5905	5867	5965	6318	6679	7098	7551	184,26%	3453
Recherche et développement (73)	1670	1666	2016	2298	2469	2587	2793	2633	2458	2478	148,38%	808
Services fournis principalement aux entreprises (74)	111109	117841	116364	119738	120403	125815	131200	139425	147625	155130	139,62%	44021
Administration publique (75)	118900	120980	122816	125984	126327	127588	130059	132069	132125	132838	111,72%	13938
Education (80)	103578	103087	103449	103066	102723	106036	108580	109775	108824	110128	106,32%	6550
Santé et action sociale (85)	122549	126087	129281	131879	135387	139936	144269	146646	149438	153193	125,01%	30644
Assainissement, voirie et gestion des déchets (90)	2187	2556	2967	3140	3170	3162	2964	2988	3038	3155	144,26%	968
Activités associatives (91)	10318	10478	10032	9753	9682	10493	10304	11073	11240	11391	110,40%	1073
Activités récréatives, culturelles et sportives (92)	11136	11496	11954	12060	12291	13687	14309	14210	14941	15845	142,29%	4709
Services personnels (93)	17532	17720	17622	17500	17315	17400	17471	17146	17542	17995	102,64%	463
Services domestiques (95)	19162	19873	19313	19002	18941	19517	19093	16960	14852	14374	75,01%	-4788
Autres branches du tertiaire (90 à 95)	60335	62123	61888	61455	61399	64259	64141	62377	61613	62760	104,02%	2425
Total	1076201	1095686	1104870	1105834	1103997	1121347	1139895	1154314	1171370	1192751	110,83%	116550

- services auxiliaires de transport (+ 10 878, soit + 75,96 %) ;
- construction (+ 9 622, soit + 13,28 %) ;
- éducation (+ 6550, soit + 6,32 %) ;
- activités récréatives, culturelles et sportives (+ 4 709, soit + 42,29 %)...

Ces fortes hausses sont, dans plusieurs secteurs d'activités, pour partie directement liées à l'évolution des dépenses des ménages. Ainsi, si la forte croissance caractérisant le secteur des services auxiliaires de transport s'explique notamment par le développement de la logistique (mouvement découlant pour partie d'un simple transfert depuis le transport routier - Code NACE 60), elle est aussi imputable à la croissance des dépenses consenties par les ménages pour partir en vacances. En effet, ce secteur comporte les agences de voyage. De même, la forte croissance de l'emploi dans les activités récréatives, culturelles et sportives s'explique très largement par la part croissante des dépenses dans les loisirs.

Avec le vieillissement de la population, on sait qu'une part croissante tant du budget des ménages que des dépenses publiques est affectée aux soins de santé. La très forte croissance de l'emploi dans ce secteur et dans celui de l'industrie pharmaceutique (cf Code 24 industrie chimique à l'Annexe 2.1 de ce rapport - + 4 510, soit + 26,23 %) atteste pour partie de ce fait. Dans le secteur pharmaceutique, la formidable croissance de ce secteur ne s'explique toutefois que pour une faible partie par la consommation interne à la Région car il s'agit du secteur qui occupe désormais la place de n°1 dans les exportations wallonnes.

On peut donc en conclure que, sur base de ces chiffres d'emploi total (salariés + indépendants) fournis par la BNB, l'hypothèse de l'existence à l'échelle régionale d'un jeu à somme nulle entre créations et suppressions d'emploi en cas de nouvelles implantations commerciales est largement confirmée. La très légère croissance de l'emploi total de ce secteur sur la période 1999-2008 est sans doute exclusivement imputable à la croissance démographique modérée connue durant cette période tandis qu'une augmentation de la propension des ménages à effectuer des dépenses dans le commerce de détail paraît contraire à la vérité. Les perspectives souvent très positives en matière de création nette d'emploi émises par de nombreux promoteurs commerciaux et par leurs consultants sont donc très largement erronées une fois tenu compte de l'effet à moyen terme sur l'emploi total (salariés + indépendants) dans l'offre préexistante à l'échelle régionale.

5.3 APPROFONDISSEMENT DE L'ANALYSE DE L'IMPACT DIRECT DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Afin d'approfondir l'analyse de l'impact économique des projets commerciaux, nous avons également effectué :

- un bref rappel de la Théorie de la base ;
- un commentaire sur l'évolution des dépenses des ménages ;
- un éclairage sur les achats transfrontaliers et sur l'économie présentielle (cf. impact du tourisme sur le commerce de détail).

a) Premiers apports bibliographiques liés à la théorie de la base

La théorie de la base nous enseigne que l'aptitude d'une ville à exporter des biens et des services est le moteur de sa croissance. « Une distinction est opérée entre des activités qui tirent leur revenu de leurs échanges avec l'extérieur (activités de base), et celles qui répondent aux besoins intérieurs de la ville (activités urbaines ou induites). Seules les premières sont à même de faire varier la richesse globale d'une agglomération. Si elles se développent, leurs bénéfices s'accroîtront provoquant ipso facto une augmentation de la richesse d'ensemble de la cité. L'activité des secondes en revanche, est par nature un jeu à somme nulle pour une agglomération. Les échanges marchands entre un commerce de détail et un

ménage provoquent un transfert monétaire entre ces deux agents économiques, mais ne changent rien au volume global des richesses détenues dans ce territoire.

Conformément à ce cadre analytique, les stratégies de développement des villes européennes tendent donc à privilégier les activités exportatrices : les hautes technologies, les services supérieurs et le tourisme. Les gouvernements urbains considèrent que cela aura un effet d'entraînement plus général sur l'essor de leur cité : développement d'activités induites mais aussi percolation progressive des richesses produites à l'ensemble du corps social (trickle down theory) » (BOINO P., 2005, pp. 9-10).

b) L'évolution des dépenses des ménages

Le tableau 2 ci-dessous fournit une évolution de la répartition des dépenses des ménages depuis la fin des années 1970 jusqu'en 2007 sur base de l'enquête sur les budgets des ménages. Nous avons commenté ces chiffres de la façon suivante lors du rapport intermédiaire de février 2009 de la présente expertise (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009a) :

Après une chute de la part des revenus des ménages consacrés à certains postes d'achats effectués généralement au sein du commerce de détail (alimentation, vêtements, chaussures...), on assiste ces dernières années à une stabilisation de la répartition des dépenses entre les différents postes. A tout le moins, les tendances récentes à ce sujet montrent une évolution lente concernant cette répartition. *A contrario*, ce sont d'autres types de dépenses très largement, voire exclusivement effectuées hors du commerce de détail qui ont structurellement ou conjoncturellement augmenté : loisirs, télécommunications, logement, énergie, carburants... Globalement, la part du budget des ménages qui atterrit dans les caisses de l'ensemble des acteurs du commerce de détail a donc tendance à lentement diminuer.

Si le chiffre d'affaires du commerce de détail continue à augmenter lentement également, c'est donc bien en raison de l'augmentation régulière du pouvoir d'achat d'une partie des travailleurs et des détenteurs de capitaux (ceux dont le revenu peut augmenter plus vite que l'inflation) et, plus encore, en raison de l'accroissement régulier du volume de population résidant en Région wallonne.

Cette croissance du chiffre d'affaires de l'ensemble du commerce de détail est toutefois mise en danger par l'émergence du commerce électronique. Bien que dans la plupart des secteurs commerciaux (en particulier pour les biens de consommation courante), cette forme de commerce n'a pas encore acquis un rôle très significatif, il est des domaines où elle commence à jouer un rôle non négligeable (voyages, matériel hifi, vidéo, musique...).

La plupart des experts rencontrés jugent important que les décideurs politiques intègrent bien dans leur esprit que l'activité commerciale est une activité induite par le niveau de richesses présent dans les environs. Face à un pouvoir d'achat qui n'augmente guère (voire qui risque de diminuer avec la crise économique ou l'accroissement des coûts énergétiques) et face à une croissance très modérée de la population, il faut donc s'attendre à une grande stabilité dans le total des dépenses effectuées dans les commerces de détail présents sur l'ensemble du territoire. Toute nouvelle création d'une implantation commerciale en un endroit implique un mouvement de transfert du pouvoir d'achat au détriment d'implantations commerciales préexistantes proches vendant le même type de produits (ou des produits substituables).

Au vu de l'importance des projets pour lesquels un permis socio-économique a été accordé ou sollicité ces dernières années en Région wallonne, plusieurs experts s'attendent donc à la multiplication des friches commerciales en ce compris dans de nouveaux complexes commerciaux. Les cas de l'Ardenne Outlet à Verviers, du Factory shopping de Messancy et de l'ATC Shopping Center d'Eupen ont ainsi été cités.

Tableau 2 : Répartition des dépenses des ménages wallons selon les enquêtes sur le budget des ménages (en pour mille)

Code	Description biens et services	1978-79	1987-88	1995-96	1997-98	2000	2002	2004	2005	2006	2007
1	ALIMENTATION, BOISSONS ET TABAC	229,1	199,3	186,8	171,5	169,1	166,1	167,2	161,2	164,9	161,5
11	PRODUITS ALIMENTAIRES	180,2	156,5	140,9	129,8	127,0	126,6	128,0	125,0	126,1	124,0
111	Riz, farines, pains, pâtisseries, féculents	27,2	24,0	22,2	20,5	19,8	19,7	20,4	19,7	19,2	19,6
112	Viandes	66,1	51,3	42,9	39,1	37,1	36,0	36,2	33,6	33,9	33,3
113	Poissons	6,2	6,6	8,3	6,8	6,9	6,4	6,6	6,8	6,9	6,6
114	Produits laitiers et œufs	21,4	21,0	19,8	17,6	17,7	17,9	17,6	17,2	16,7	16,7
115	Matières grasses	12,4	7,6	5,2	4,7	4,1	3,6	3,3	3,3	3,3	3,1
116	fruits	12,2	11,0	9,3	8,8	7,8	8,0	8,1	8,4	8,8	8,6
117	Légumes et pommes de terre	16,9	14,2	13,6	11,5	12,3	13,2	12,0	11,9	12,3	12,0
118	Sucre, confiture, chocolat	11,4	11,1	10,0	9,8	9,1	8,7	9,3	9,2	9,4	8,9
119	Plats préparés, sauces, aliments pour bébés	6,4	9,8	9,7	11,0	12,1	12,8	14,4	14,9	15,0	15,2
12	BOISSONS	37,6	32,2	33,8	31,9	33,2	30,2	30,3	28,6	31,0	29,8
13	TABAC	11,3	10,6	12,1	9,8	8,9	9,3	8,9	7,7	7,7	7,6
2	ARTICLES D'HABILLEMENT, CHAUSSURES	71,5	64,8	53,6	50,5	41,2	41,7	42,0	42,6	38,6	42,1
21	ARTICLES D'HABILLEMENT	58,7	52,3	42,6	41,0	33,4	33,4	33,7	34,2	30,8	33,3
22	CHAUSSURES	12,9	12,5	11,0	9,5	7,8	8,3	8,3	8,3	7,9	8,8
3	HABITATION PRINCIPALE OU SECONDAIRE	251,9	264,7	267,7	267,8	266,0	263,6	261,7	258,6	250,3	247,2
31	LOYERS BRUTS	182,3	201,7	210,0	210,9	204,9	207,4	206,0	192,3	183,5	185,1
3111	Loyers réels de logements et de terrains	32,8	39,1	40,4	32,0	44,9	49,2	48,3	47,6	49,5	50,0
3112	Loyers imputés aux propriétaires	137,4	144,2	152,0	159,7	143,3	140,7	135,7	130,2	118,9	119,2
3113	Frais d'entretien courant et charge locative	12,1	18,5	17,7	19,2	16,7	17,5	22,0	14,5	15,0	15,8
32	CHAUFFAGE, ECLAIRAGE ET EAU	69,6	63,0	57,7	56,9	61,1	56,2	55,7	66,3	66,9	62,2
3231	Combustibles	31,2	16,6	11,8	14,9	16,4	12,4	15,8	23,4	21,8	17,7
3261	Frais de consommation d'eau	3,2	4,7	5,5	6,1	7,0	6,5	6,9	6,6	6,7	6,8
3291	Electricité et gaz	35,1	41,7	40,4	35,9	37,7	37,3	33,0	36,3	38,3	37,7
4	MEUBLES, APPAREILS MENAGERS	78,7	67,0	64,6	64,1	59,6	59,4	58,1	60,3	62,5	71,7
41	MEUBLES ET ACCESSOIRES FIXES	23,4	17,3	20,0	16,8	16,2	14,4	14,3	17,4	15,8	22,9
42	ARTICLES DE MENAGE EN TEXTILE	7,9	5,5	5,0	6,7	4,7	4,1	4,0	5,5	4,9	6,0
43	GROS APPAREILS MENAGERS	12,7	12,4	11,9	10,2	10,7	11,2	12,2	12,0	14,6	12,2
44	VAISSELLE ET USTENSILES MENAGERS	6,4	4,9	3,5	3,4	3,0	3,3	3,7	3,2	4,3	3,5
45	OUTILLAGE POUR LA MAISON ET LE JARDIN	5,0	4,9	4,2	5,9	5,6	6,5	5,6	5,6	5,9	6,4
46	ENTRETIEN DE L'HABITATION	23,3	22,0	20,0	21,0	19,4	19,8	18,4	16,5	17,1	20,8
5	DEPENSES DE SANTE	32,8	37,7	48,4	48,7	44,8	52,3	51,2	47,0	49,8	48,8
51	PRODUITS PHARMACEUTIQUES	9,9	13,3	15,7	14,4	15,4	16,4	17,0	17,3	17,4	17,9
52	APPAREILS THERAPEUTIQUES	3,6	4,0	3,8	5,1	4,3	6,3	4,3	3,2	5,3	4,0
53	SECTEUR MEDICAL ET PARA-MEDICAL	15,5	16,5	23,4	22,3	20,4	24,0	23,9	22,1	22,2	23,0
54	HOPITAUX ET ASSIMILES	3,8	3,9	5,5	6,9	4,8	5,6	6,0	4,4	4,9	3,9
6	TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS	114,7	120,5	126,2	143,3	172,6	168,3	165,5	159,8	173,6	156,7
61	ACHAT DE VEHICULE	39,6	41,7	37,1	43,4	72,5	61,3	60,4	46,2	61,9	48,5
6101	Achat de voitures	38,4	40,7	36,1	42,7	69,3	59,4	56,2	44,1	59,2	45,4
6102	Achat de véhicules à deux roues	1,2	1,0	0,9	0,7	3,2	1,8	4,1	2,1	2,7	3,1
62	DEPENSES D'UTILISATION DE VEHICULES	54,5	55,7	63,1	66,8	70,3	68,1	68,1	78,4	75,0	72,9
6211	Pièces détachées et accessoires	4,8	4,7	4,6	4,7	3,8	3,9	3,8	5,0	4,2	3,8
6221	Carburant	29,7	27,0	32,2	32,7	37,6	31,2	34,1	38,6	37,7	35,9
6231	Entretien et réparations (pièces incluses)	15,2	14,5	15,7	14,2	14,0	14,0	13,9	14,5	11,9	12,4

6242	Autres frais et taxes de roulage	4,8	9,5	10,5	15,3	14,9	19,0	16,3	20,3	21,3	20,8
63	SERVICES DE TRANSPORT	8,8	8,4	8,0	14,1	6,7	11,7	6,8	6,2	6,5	7,5
6301	Transport par chemin de fer (SNCB)	3,8	4,3	2,9	3,3	3,2	3,1	3,6	2,6	2,5	2,2
6302	Transport par autobus vicinaux et transport urbain	2,7	2,2	2,0	1,5	1,3	1,5	1,4	1,4	1,2	1,1
6304	Autres services de transport	2,3	1,9	3,1	9,2	2,2	7,1	1,9	2,1	2,8	3,6
64	POSTES ET TELECOMMUNICATIONS	11,8	14,6	18,0	19,1	23,0	27,3	30,2	29,0	30,1	27,8
6401	Services des postes	1,1	1,1	0,8	1,0	1,1	0,9	0,9	1,0	1,1	1,1
6402	Téléphone (appareils)	0,0	0,0	0,5	0,8	1,6	1,5	1,5	1,3	1,2	1,2
6403	Téléphone (communications)	10,8	13,5	16,7	17,3	20,2	25,0	27,9	26,8	27,8	25,5
7	CULTURE, LOISIRS ET ENSEIGNEMENT	70,1	72,8	81,3	91,1	85,2	85,5	85,9	85,1	80,4	83,2
71	APPAREILS ET ACCESSOIRES	33,0	28,9	34,3	37,9	31,9	34,1	37,0	33,7	33,4	34,9
7111	Appareils électro-acoustiques	3,2	2,5	1,7	1,2	0,9	1,5	0,7	0,6	0,9	0,6
7112	Télévisions et magnétoscopes	5,5	2,9	2,4	2,5	1,8	1,6	3,0	2,4	2,0	3,1
7131	Matériel de traitement de l'information	0,1	0,6	3,0	4,3	3,4	5,1	4,6	4,5	3,8	5,0
7151	Jouets, articles de sport et de camping	5,9	5,7	6,4	6,4	5,5	6,0	5,8	6,7	7,2	5,5
7161	Films photo, CD, cassettes (vidéo), ...	3,2	2,6	3,9	4,0	2,8	3,5	3,8	3,1	2,5	3,0
7171	Fleurs et plantes	5,9	5,8	5,8	7,4	5,6	5,2	5,8	5,5	5,5	5,2
72	SERVICES CULTURELS ET SPORTIFS	16,8	23,6	23,9	32,2	32,6	30,5	28,0	30,5	28,2	29,6
73	PRESSE, LIBRAIRIE ET PAPETERIE	13,6	14,2	15,7	14,2	13,5	14,5	14,2	14,2	13,4	12,8
74	ENSEIGNEMENT	6,7	6,1	7,5	6,8	7,1	6,4	6,7	6,7	5,4	5,9
8	AUTRES BIENS ET SERVICES	151,2	173,2	171,4	163,0	161,5	163,1	168,3	185,5	179,8	188,7
81	SOINS CORPORELS	15,1	18,7	19,8	18,5	18,8	19,0	19,7	20,4	19,3	18,8
82	ARTICLES PERSONNELS n.d.a.	7,9	6,0	4,7	5,0	3,5	3,7	4,1	4,2	3,9	3,7
83	DEPENSES DANS LE SECTEUR HORECA	35,7	38,8	40,7	32,3	36,8	40,5	41,2	41,2	39,8	40,4
84	VOYAGES TOURISTIQUES	35,2	28,2	30,9	25,2	20,8	19,3	23,3	25,6	31,4	31,1
85	SERVICES FINANCIERS, ASSURANCES	41,5	50,2	52,8	52,6	52,6	51,3	46,1	58,1	56,1	51,8
86	AUTRES SERVICES n.d.a.	6,3	9,7	15,3	20,1	16,3	13,9	19,4	22,8	17,8	29,6
87	CONSOMMATION NON PRECISEE	9,4	21,7	7,4	9,3	12,6	15,4	14,4	13,1	11,5	13,3
0	CONSOMMATION TOTALE	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0

Source : STATBEL

c) *Les multiples causes explicatives de la réorganisation du groupe Carrefour*

Lors du rapport intermédiaire de février 2009, nous avons tenté d'analyser conjointement deux processus structurels parallèles concernant l'évolution du commerce ces dernières années : le développement d'une nouvelle forme de commerces de proximité et la crise des hypermarchés (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009, pp. 44-45). Ces observations gardent toute leur pertinence aujourd'hui alors que Carrefour lance la réorganisation de son réseau de points de vente. Elles mettent clairement en lumière les multiples causes à l'origine des problèmes actuels dont font partie de façon explicite l'accroissement de l'offre concurrente tant dans l'alimentaire que dans le *non-food*. A cette cause majeure, s'ajoutent bien entendu d'autres explications relayées largement par les médias ces derniers jours et qui sont spécifiques au groupe Carrefour (coût salarial dans les hypermarchés Carrefour plus élevé que dans le reste de la distribution liée à des commissions paritaires différentes, stratégie intermédiaire du groupe Carrefour entre les deux stratégies gagnantes aujourd'hui : les prix les plus bas – illustrée par Colruyt et les discounters – et une large gamme de produits associée à une haute qualité – stratégie du groupe Delhaize...).

Voici donc ce que nous disions à ce sujet il y a un an. Une tendance lourde observée ces dernières années concerne le développement d'une nouvelle forme de commerces de proximité et la crise du modèle hypermarché. Toutes les entreprises de la grande distribution actives dans l'alimentaire sont en train de redévelopper un réseau de petits supermarchés, voire de supérettes, y compris au centre des pôles urbains et dans les villages de taille limitée afin de se rapprocher d'une série de cibles de clientèle jusqu'ici situées à l'écart des hypermarchés.

De l'autre côté, la plupart des hypermarchés voient leur fréquentation régresser d'année en année. Cette régression met d'ailleurs en difficulté la santé financière des groupes de distribution dont ce type de grandes surfaces constitue une très large part du chiffre d'affaires. Un exemple concret de cette tendance est donné par l'évolution du chiffre d'affaires du groupe Carrefour au cours de l'année 2008. Selon les résultats pour le territoire belge présentés par cette entreprise en janvier 2009, l'année 2008 s'est soldée globalement par une baisse du chiffre d'affaires de 2,7 %. Dans ce total, les ventes réalisées dans les hypermarchés ont baissé de 5,1 %, à nombre de magasins comparable. Celles des supermarchés (GB) sont en baisse de 2,3 %. Seuls les magasins dits de proximité (Express) ont connu une progression : + 1 % à nombre de magasins comparable, + 10,1 % en intégrant les nombreuses ouvertures (Source : Le Soir, 16/01/2009).

Ce phénomène de déclin des hypermarchés n'est pas propre à la Belgique. Il semble que les hypermarchés de plus de 10 000 m² présents massivement en France vont être nombreux dans les prochaines années à devoir subir des transformations afin de réadapter leur format au nouveau comportement d'achat de la clientèle. Les grands groupes de distribution prévoient de transformer les espaces ainsi libérés en de nouvelles cellules commerciales spécialisées.

Pour expliquer ce déclin des hypermarchés, les raisons suivantes ont été citées par les experts rencontrés l'an passé ou dans la littérature :

- l'augmentation de la concurrence des petits supermarchés de proximité et des discounters qui réduisent progressivement leur aire de chalandise ;
- la concurrence exercée par les grandes surfaces spécialisées dans les domaines de l'électroménager, hifi et vidéo, des jouets ainsi que dans le textile ou le sport (Médiamarkt, Broze, Décathlon...);
- la réduction de la taille des ménages (le profil des clients des hypermarchés, c'est-à-dire la famille modèle 2 adultes + 2 ou 3 enfants connaît un déclin tandis qu'émergent les ménages d'une ou de deux personnes, adeptes des commerces de proximité) ;

- l'assimilation de plus en plus fréquente de l'achat de biens de consommation courante à un achat corvée. Le critère temps mis pour faire ses courses joue en défaveur des hypermarchés vu la longueur du parcours pour s'y rendre et du temps passé dans le magasin ;
- le comportement de plus en plus zappeur du consommateur, ce qui accroît la difficulté de nombreux commerces de conserver une position forte sur le marché ;
- la hausse récente des prix des carburants incitant une partie des consommateurs à privilégier des commerces accessibles à pied (ou en transport en commun) quand c'est possible.

Au vu des motifs expliquant cette tendance, il convient de la considérer comme inéluctable pour encore un grand nombre d'années. Il faut donc s'attendre à une poursuite du développement de ces commerces de proximité compris entre 300 et 800 m² et, au contraire, à devoir gérer le redimensionnement, voire la réaffectation de certains hypermarchés.

d) Relativisation de l'importance de grands complexes commerciaux périphériques ou péri-centraux comme principal facteur favorisant les achats transfrontaliers

Les différentiels de taxation et des salaires bruts des travailleurs du secteur commercial

Dans la première partie de la présente expertise, nous nous sommes intéressés à la problématique des achats transfrontaliers. Cet intérêt est lié au fait que la captation du pouvoir d'achat est un argument souvent avancé par de nombreux promoteurs pour convaincre les décideurs, y compris au niveau régional, de la pertinence de leur projet même quand celui-ci est en contradiction avec des objectifs explicitement cités dans le SDER.

Lors de nos entretiens avec les experts concernant les tendances relatives à l'offre et à la demande en commerce, il a été signalé le fait que, dans les grandes surfaces alimentaires, une fois les coûts liés aux fournisseurs et à la logistique déduits, le salaire du personnel compte pour environ 60 % du solde du chiffre d'affaires. Pourtant, le commerce de détail est l'un des trois ou quatre secteurs (avec le nettoyage et l'horeca) qui concentrent le plus les bas salaires. Les 40 autres pourcents couvrent en fait le loyer ou l'amortissement du bâtiment, les charges (eau, gaz, électricité), la publicité... L'ampleur des achats transfrontaliers vers les grandes surfaces françaises et luxembourgeoises ne s'explique guère selon ces experts par un sous-équipement commercial côté belge mais, pour une large part, par un différentiel en matière de charge salariale pour ce qui concerne les bas salaires. Vu l'existence d'un revenu minimal assez élevé par rapport à nos voisins français (mais inférieur à ceux en vigueur côtés néerlandais et luxembourgeois) et vu, surtout, une imposition belge forte sur les bas salaires, les grandes surfaces situés de l'autre côté des frontières peuvent régulièrement vendre de nombreux produits quelques centimes de moins qu'en Belgique. A cela s'ajoutent des différentiels concernant la TVA (cf tableau 3), les accises (rendant carburants et tabac moins chers au Luxembourg) et les écotaxes appliquées spécifiquement en Belgique (par exemple sur l'emballage plastique des bouteilles d'eau).

Tableau 3 : Niveaux de TVA applicables en Belgique et dans les pays voisins

Pays	Taux réduit	Taux normal
Belgique	6 ou 12 %	21 %
France	5,5 %	19,6 %
Luxembourg	6 ou 12 %	15 %
Allemagne	7 %	19 %
Pays-Bas	6 %	19 %

Source : Commission européenne, 2010

(http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/taxation/vat/how_vat_works/rates/vat_rates_fr.pdf)

Croire donc que localiser de nouveaux complexes commerciaux à proximité de la frontière suffit pour enrayer l'évasion du pouvoir d'achat vers les pays voisins est un leurre car cela n'a aucun impact sur les principaux facteurs explicatifs de la fréquentation massive des grandes surfaces françaises et luxembourgeoises par les consommateurs belges.

Les enseignements de l'étude néerlandaise *Grenzeloos winkelen* relative aux achats transfrontaliers dans l'Euregio Meuse-Rhin³

Les chambres de commerce du Sud et du Nord-Limbourg, la Province du Limbourg et ses sept principales villes ont confié au bureau d'étude BRO une étude intitulée *Grenzeloos winkelen 2007* (DROST M. et al., 2007)⁴. Cette problématique a été analysée au travers d'une large enquête menée auprès de résidents néerlandais (tant des diverses sous-régions de la Province du Limbourg que des régions d'Eindhoven et de Nimègue) ainsi qu'auprès des résidents belges et allemands des sous-régions proches du Limbourg. En tout, cette enquête a porté sur 7 500 personnes dont 600 Liégeois.

Cette étude datant de 2007 (mais qui vient d'être réactualisée en 2009⁵) a procédé à une estimation de la proportion de personnes effectuant des achats transfrontaliers, de leur fréquence et des montants dépensés. De là, a débouché une quantification des flux transfrontaliers dans chaque sens et un calcul du solde (qui perd et qui gagne ?). Des réponses ont ensuite été apportées aux questions suivantes : Quels sont les lieux fréquentés par delà les frontières par ces acheteurs particuliers (centre-ville vs centre commercial périphérique) ? Quelles sont les raisons qui expliquent ces déplacements d'achats transfrontaliers ?

Entre les trois pays étudiés, les estimations fournies (en millions d'euros) des flux liés aux achats transfrontaliers figurent dans le tableau suivant :

Tableau 4 : Estimations des flux liés aux achats transfrontaliers autour de la Province du Limbourg néerlandais (en millions d'euros)

Pays où s'effectuent les achats	Pays de résidence			Total
	Pays-Bas	Belgique	Allemagne	
Pays-Bas	838	210	659	1 707
Belgique	151	179	67	397
Allemagne	194	68	243	505
Total	1 182	456	970	2 608

Source : DROST M. et al., 2007, p. 12

Ce tableau met en évidence que les flux à la frontière belgo-néerlandaise sont en faveur des Pays-Bas mais que le déficit n'est pas démesuré entre les deux sens (210 millions d'euros contre 151, soit un écart de 28 %). Les Néerlandais sont également bénéficiaires vis-à-vis de l'Allemagne. Dans ce cas, le déséquilibre des flux est toutefois bien marqué (659 millions d'euros contre 194, soit un écart de plus de 70 %). Notons que cette étude semble indiquer que les flux à la frontière germano-belge sont quasi équilibrés (IBIDEM, p. 12).

Quand on ventile ces flux à une échelle sous-régionale, on se rend compte que les centres commerçants des régions de Roermond, Venlo, Maastricht et Heerlen sont les quatre grands gagnants de ces flux transfrontaliers. Dans l'autre sens, après diverses sous-régions allemandes, la région liégeoise est l'une des sous-régions qui souffrent d'un déficit dans la ba-

³ Voir l'annexe 3 du rapport final de la subvention 2009-2010 de la présente expertise (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009b).

⁴ Voir le site : http://portal.prvlimburg.nl/psonline/documenten/64689/grenzeloos_winkelen_limburg_2007

⁵ Voir le site : http://www.kvk.nl/regio/limburg/Images/Monitor%20Grenzeloos%20Winkelen%202009_tcm48-192705.pdf

lance des échanges transfrontaliers. Les habitants des autres sous-régions (y compris de la Province du Limbourg belge) y dépenseraient 98 millions d'euros tandis que les Liégeois dépenseraient 139 millions d'euros dans les commerces des territoires voisins. Un déficit de 41 millions d'euros serait ainsi généré (IBIDEM, p. 16).

Au niveau des pôles commerçants les plus fréquentés par l'ensemble des répondants de cette enquête, figurent, par ordre décroissant, le centre-ville de Maastricht (28 %), le Designer Outlet Center de Roermond (22 %) et les centres-villes de Venlo (21 %), d'Eindhoven (19 %), d'Aix-la-Chapelle (14 %) et de Roermond (13 %) (IBIDEM, p. 8). Le centre commercial allemand CentrO d'Oberhausen, en plein cœur de la Ruhr (10 %), le Woonboulevard de Heerlen (10 %) et le magasin d'usine Maasmechelen Village, au centre-est du Limbourg belge (8 %) sont également fort fréquentés par les répondants. Le centre-ville de Liège n'est apparemment fréquenté que par 3 % des répondants non liégeois. De la sorte, il arrive bien loin derrière le centre-ville de Hasselt (8 %) et juste derrière ceux de Genk (4 %), Lommel et Maasmechelen (3 % chacun). Avec ses trois pourcents, il dépasse de peu le centre de Eupen (2 %), le pôle du Cora de Rocourt (2 %) et le pôle IKEA de Hognoul (1 %). Tout en bas de l'échelle, le centre-ville de Verviers, le centre commercial Belle-Ile à Liège, le centre de magasins d'usine Ardennes Outlet Center à Verviers et le pôle secondaire d'Ans semblent totalement ignorés par les acheteurs transfrontaliers (0 % chacun). Ce constat est particulièrement inquiétant pour Verviers.

Si la fréquentation par les Néerlandais, les Flamands et les Allemands du centre-ville de Liège apparaît faible dans cette enquête, cela ne semble pas dû à une impression négative vis-à-vis de la qualité de l'offre commerciale présente à Liège ou de l'atmosphère de la ville ou à son accessibilité. La partie de l'enquête consacrée à la qualité ressentie vis-à-vis de divers critères au sein des cinq principales villes de l'Euregio Meuse-Rhin ne montre pas un mauvais classement pour Liège (IBIDEM, p. 24). Le manque de multilinguisme du personnel commerçant liégeois en comparaison du niveau atteint dans ce domaine notamment par les commerçants de Maastricht est peut-être une explication plus pertinente.

C'est de loin pour les vêtements, les chaussures et l'horeca que les acheteurs traversent les frontières au sein de l'espace élargi de l'Euregio Meuse-Rhin. Viennent ensuite les achats de meubles et de médias. Ce commerce transfrontalier est donc essentiellement lié à la flânerie et au tourisme d'un jour. Contrairement à ce qui est observé le long des frontières française et luxembourgeoise, les biens de consommation courante font peu souvent l'objet d'achats transfrontaliers.

Malgré une forte rigueur dans la maîtrise des projets commerciaux périphériques et une fiscalité guère plus enviable qu'en Belgique et en Allemagne, les Pays-Bas connaissent un solde positif très important concernant les achats effectués par les consommateurs frontaliers. De plus, pour une large partie, ces dépenses des Belges et Allemands dans les commerces néerlandais s'effectuent au sein des centres-villes. Cet attrait manifeste des clients étrangers pour les magasins des centres-villes néerlandais (en particulier à Maastricht) s'exerce alors qu'il existe une très forte limitation de l'offre commerciale en périphérie. L'association entre de fortes restrictions vis-à-vis de grands complexes commerciaux hors des centres-villes et une balance d'achats transfrontaliers très positive n'est rendue possible que dans un contexte où l'essentiel de l'attrait s'explique uniquement par la qualité du cadre dans lequel s'inscrit l'équipement commercial au centre-ville. La stratégie néerlandaise semble donc payante en accordant la priorité à l'amélioration de l'offre commerciale du centre-ville, à la revalorisation du patrimoine bâti ancien, à la qualité des nouvelles interventions urbanistiques en centre-ville et à la qualité des aménagements de l'espace public. La priorité accordée aux piétons, aux vélos, les limitations mises sur la circulation routière via la mise en zone 30 de toutes les rues non piétonnières et les restrictions fortes relatives au stationnement automobile en voirie ne semblent pas être un obstacle réel au dynamisme commercial des centres-villes néerlandais grâce, notamment, à une offre en parking en ouvrage clairement signalée depuis les axes de pénétration en ville. Ces caractéristiques des villes

néerlandaises sont indissociables d'une politique de la ville compacte menée sur le long terme et qui favorise la rentabilité des projets immobiliers en centre-ville et limite la paupérisation des centres urbains.

De plus, notons que même les projets périphériques d'envergure destinés à attirer les consommateurs des pays voisins respectent en grande partie les orientations volontaristes prônées du niveau national jusque communal en termes d'accessibilité par les alternatives à la voiture et de respect de la hiérarchie urbaine. A l'image du Designer Outlet Center Roermond ou du prochain projet Sphinx à Maastricht, les centres commerciaux de type GDV (abritant aussi du commerce d'équipement de la personne) sont situés à peine à quelques centaines de mètres de l'hypercentre de grandes villes et sont voisins de quartiers urbains denses leur garantissant une bonne accessibilité en transport public.

5.4 ANALYSE DES IMPACTS ECONOMIQUES INDIRECTS DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

a) Nécessité d'une localisation adéquate des nouvelles implantations afin de renforcer l'offre commerciale des centres urbains et, par la même occasion, d'améliorer l'image de marque des villes et l'attrait du territoire vis-à-vis des investisseurs étrangers

L'impact économique des grands projets de complexes commerciaux (particulièrement tous les commerces qui concernent les biens de consommation semi-courante peu pondéreux) doit être aussi analysé à la lumière de leurs effets sur le dynamisme commercial des centres-villes. Il semble en effet que l'attractivité des territoires, notamment envers les investisseurs étrangers, dépend fortement de l'image de marque que génèrent les villes qui composent ce territoire. A cet égard, cette image de marque passe notamment fortement par la qualité urbanistique et l'impression de dynamisme qui se dégagent des parties centrales de ces agglomérations. Dans ce cadre, la fonction commerciale, plus particulièrement le commerce de vêtements, chaussures, parfums, livres..., mérite d'être un maximum concentrée en centre-ville.

De plus, pour améliorer l'image de marque de nos centres urbains, il s'avère nécessaire de mobiliser des sommes très importantes afin de multiplier les opérations de rénovation ou de démolition/reconstruction et de réinvestir dans les dents creuses qui enlaidissent trop souvent nos centres-villes. Les sommes que peut allouer la puissance publique à ces opérations (qui sont souvent moins rentables pour les promoteurs que la construction neuve en périphérie) s'avèrent sans commune mesure avec les besoins financiers qui y sont liés. Dans ce cadre, les revenus tirés des loyers que peuvent supporter les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux constituent une ressource financière importante. Il convient de la mobiliser en faveur de certains projets mixtes en centre urbain mariant fonctions faibles (comme le logement) et fonctions fortes (certains commerces, le bureau dans les cas où la demande pour ce type de biens est forte comme en Brabant wallon). Continuer à laisser s'échapper ces revenus vers des sites périphériques développés au seul profit d'un nombre réduit d'acteurs dont l'action ne contribue guère à l'intérêt collectif n'est pas souhaitable. Si l'on veut permettre à plus de promoteurs d'investir dans nos centres urbains, il convient donc de concentrer un maximum sur ces périmètres centraux l'offre relative à ce type de commerce.

Si les centres-villes néerlandais sont jugés si attractifs par les consommateurs et, de façon indirecte, par les investisseurs, c'est en partie lié au fait que les Néerlandais ont réussi au cours de ces dernières décennies à mobiliser les revenus liés à ces loyers pour monter un grand nombre d'opérations immobilières mixtes en centre-ville. Cette mobilisation massive de moyens financiers privés a été rendue possible grâce, principalement, à l'obligation faite dans ce pays de concentrer le commerce de biens de consommation semi-courante peu

pondéreux uniquement dans les centres-villes⁶. Dans une moindre mesure, cette logique est également valable pour les villes allemandes même si les restrictions à l'égard de localisations périphériques de commerces de vêtements, chaussures... y ont souffert de quelques exceptions.

Toutefois, à la lecture de ces quelques lignes, il convient de relativiser l'intérêt des charges d'urbanisme que l'on peut imposer aux promoteurs (re)créant de nouvelles surfaces commerciales dédiées à ce type d'achats en tant que piste pour financer le renouvellement urbain des centres-villes dans leur ensemble. Ces charges d'urbanisme ne vont pas à elles seules suffire à financer des opérations portant sur un large périmètre. De hauts loyers commerciaux associés à ce type de commerces ne peuvent en effet être générés que dans les seules rues par lesquelles transite un grand flux de piétons.

b) Nécessité d'une localisation adéquate des nouvelles implantations afin de disposer d'une armature commerciale qui minimise la dépendance à la voiture et, en conséquence, minimise les dépenses consacrées par les ménages et les pouvoirs publics au transport

Au sein du budget des ménages, les dépenses liées à l'automobile ont eu tendance à augmenter au cours des dernières décennies jusqu'à atteindre une part de 12 ou 13 % du revenu total en 2006-2007 (cf. tableau 2). Cela est directement imputable à l'accroissement progressif du taux de motorisation de la population et à l'allongement graduel des distances de déplacement. Pour partie, cet usage massif de la voiture découle d'une localisation de nombreux projets commerciaux de ces 50 dernières années en des lieux totalement dépendants de la voiture. Il convient d'insister à ce sujet sur la grande importance qu'occupent, au sein de la mobilité des personnes, les déplacements pour le motif achats (soit environ 20 % des déplacements un jour moyen⁷) et les déplacements domicile-travail des travailleurs du secteur commercial (soit environ 10 % de l'emploi présent en Wallonie x 16 % des déplacements un jour moyen)⁸. Au vu de ces chiffres, les achats apparaissent d'ailleurs aujourd'hui comme le principal motif de déplacement de la population wallonne. Ces déplacements ont en effet pour caractéristiques de pouvoir être réalisés au moins six jours sur sept pendant les 52 semaines que compte l'année et de concerner quasi toutes les tranches d'âge de la population, contrairement à ceux liés au motif travail ou scolaire.

Limiter la propension des ménages à affecter une partie croissante de leurs revenus à la possession et, plus encore, à l'usage de la voiture est aujourd'hui un enjeu majeur du développement économique futur à l'approche du pic pétrolier (voir à ce sujet les travaux en cours au sein des thèmes 2a et 2b). La Région wallonne ne disposant pas de chaîne de montage automobile et encore moins de pétrole ou de raffinerie, l'activité générée par ces dépenses très conséquentes ne contribue que de façon très réduite au développement économique régional. Si l'on veut maximiser les effets de retour pour notre économie liés aux dépenses des ménages, il est indispensable de permettre à un maximum de population d'être en situation de choix modal au vu des localisations respectives des lieux de résidence, de travail et d'achats.

⁶ Les seules exceptions à cette règle concernent, dans les grandes agglomérations, les pôles secondaires péri-centraux (*stadsdeelcentra*) bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun et d'une forte mixité (logement, écoles...). Dans des polarités jouant un rôle similaire, côté wallon, aux centres de Gosselies, Jemappes, Ans, Fléron, Bouge..., ce type de commerce est aussi admis.

⁷ D'après TOINT P., BARETTE P. ET DESSY A., 2000, *Enquête nationale sur la mobilité des ménages (1998-1999) – Contribution de la Région wallonne à l'enquête ménages*, Rapport final, GRT – FNDDP, p. 93. Ce chiffre de 20 % (19,8 % précisément) est obtenu en tenant compte qu'une partie des déplacements pour le motif « retour vers la maison » (soit 34,9 % des déplacements) est lié au motif achat et s'ajoute donc aux 12,9 % des déplacements ayant pour motif « aller faire des courses ».

⁸ D'après TOINT P. et al., 2000, p. 93. Ce chiffre de 16 % (15,5 % précisément) est obtenu en tenant compte qu'une partie des déplacements pour le motif « retour vers la maison » (soit 34,9 % des déplacements) est lié au motif travail et s'ajoute donc aux 10,1 % des déplacements ayant pour motif « aller travailler ».

Nous sommes conscients que l'impact sur le budget des ménages de la mauvaise localisation de nombreux équipements commerciaux en termes d'accessibilité par les alternatives à la voiture et de coexistence avec les autres fonctions fréquentées par la population n'est pas évident à mesurer. Cette dépendance croissante à la voiture subie par la population est également liée à ses choix de localisation résidentielle, à la localisation de plus en plus périphérique des lieux d'emploi et à certains choix et contraintes personnels (par exemple ne pas inscrire ses enfants dans l'école la plus proche ou avoir un horaire peu compatible avec les transports en commun...). Cependant une politique de localisation du commerce similaire à celle pratiquée aux Pays-Bas serait sans doute en mesure, pour les années à venir, d'éviter chaque année à la population wallonne des dizaines de milliers de kilomètres à parcourir. Transformer ces kilomètres épargnés en montants financiers et, plus encore, en emplois s'avère toutefois à ce stade impossible à réaliser. Au vu du prix actuel des carburants, ces kilomètres épargnés ne représentent que des montants pouvant être jugés modérés et donc secondaires. Cependant, avec la hausse certaine des produits pétroliers dans le futur, les risques sont grands que ces sommes prennent des proportions telles d'ici 10, 20 ou 30 ans tout au plus qu'elles enlèvent une partie significative du pouvoir d'achat non plus seulement aux classes sociales les plus pauvres mais aussi à une partie significative de la classe moyenne. Il est donc urgent de favoriser une forte mixité entre logements et commerces alimentaires et de répartir cette offre commerciale de proximité à travers l'ensemble des quartiers urbains et des principaux villages. Cette logique spatiale est clairement susceptible de favoriser l'usage de la marche à pied (ou du vélo) pour ce type d'achats. De même, concentrer le commerce d'achats semi-courants peu pondéreux au sein des seuls centres-villes en respectant la hiérarchie urbaine est indispensable pour favoriser le recours à l'ensemble des modes alternatifs à la voiture.

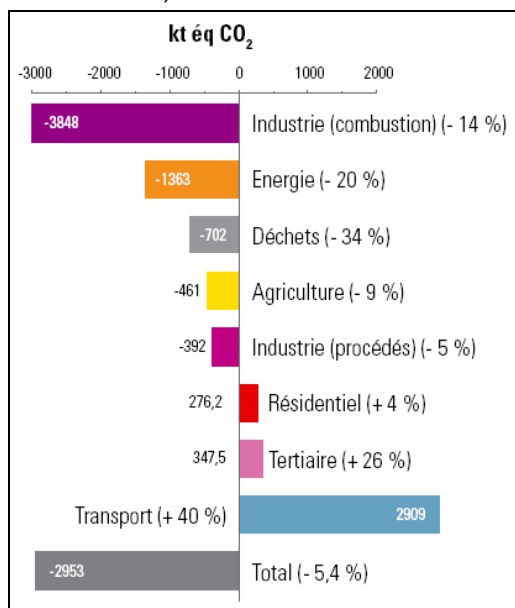
De plus, les finances des pouvoirs publics sont également impactées par la dépendance à la voiture découlant d'une mauvaise localisation de nombreux commerces. Ainsi, une très petite partie du déficit d'exploitation des TEC et des charges liées à l'entretien des voiries peuvent être imputés au surcroît de l'utilisation de la voiture par la population wallonne lié à ces implantations peu adéquates. Même si cette partie ne couvre qu'un pourcent de ces charges pour la Région wallonne, cela représente des montants considérables au vu de la hauteur des budgets affectés (ou devant être affectés dans les prochaines années) à ces postes. Ainsi, le budget 2009 consacrait un montant de 438 millions d'euros aux transports urbains et interurbains, somme qui sert essentiellement à couvrir le déficit d'exploitation des TEC. La localisation du commerce de biens de consommation semi-courants peu pondéreux est d'ailleurs un enjeu très important en vue de remplir les bus des TEC aux heures creuses et le samedi. C'est en effet à ces moments où les déplacements domicile-école et domicile-travail sont quasi inexistantes que ces dessertes sont très fortement déficitaires. Le propre des centres-villes est bien celui d'être au sein de chaque ville le lieu qui bénéficie de l'accessibilité optimale en transport en commun car étant desservis par le maximum de lignes avec la fréquence maximale.

Pour terminer ce point, précisons l'ampleur de l'enjeu auquel nous sommes confrontés pour le court terme (horizon 2020) concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) dans les transports. Pour rappel, le "Paquet Energie & Climat" a été présenté le 23 janvier 2008 par la Commission européenne. Pour les secteurs non soumis jusqu'ici à l'ETS (*Emission Trading Scheme* ; c'est-à-dire au système des quotas de CO₂), soit le bâtiment, les transports, l'agriculture et les déchets, l'UE a fixé un objectif européen de réduction de 10 % des émissions en 2020 par rapport aux niveaux de 2005. La Commission a défini en outre un objectif spécifique pour chaque Etat membre : celui de la Belgique est fixé à -15 %.

Pour la Région wallonne, dans le cadre des secteurs non soumis à l'ETS, les transports et les bâtiments résidentiels sont de loin les deux secteurs les plus émetteurs de CO₂. Soulignons que le secteur du transport est le secteur qui enregistre la plus forte croissance de ses émissions ces dernières années (Figure 1). Celle-ci a d'ailleurs atteint 40 % entre 1990 et

2004. Il devient donc urgent de s'attaquer aux causes profondes à l'origine de cette explosion. Si l'on ne parvient pas à atteindre les objectifs assignés par l'Europe dans ces domaines, on peut s'attendre à devoir compenser ces émissions excédentaires sous une forme qui risque de ne pas être indolore au budget de nos finances régionales et/ou de la compétitivité de nos entreprises.

Figure 1 : Evolution des émissions de GES par secteur d'activité en Région wallonne (kt éq CO₂ entre 1990 et 2004)



Source : Etat de l'environnement wallon, Rapport analytique, 2006-2007, p. 305

Pour passer dans ce secteur à une réduction des émissions des GES, il est fondamental de combattre la dépendance à la voiture lors de tout projet immobilier. Pour ce faire, densité, mixité des fonctions et coordination de l'urbanisation avec l'offre en transport collectif doivent désormais guider de manière permanente l'aménagement du territoire. Il ne suffit plus en effet de réfléchir à la politique des transports comme celle d'un secteur où l'on peut modifier fortement la pratique en agissant sur le seul volet de l'offre et, encore moins, en adaptant simplement l'offre aux perspectives en matière de croissance de la demande. Pour une question d'efficacité et de capacité budgétaire des pouvoirs publics, il faut au contraire chercher à maîtriser cette demande de mobilité par l'aménagement du territoire (HALLEUX J.-M. ET LAMBOTTE J.-M., 2006). La localisation du commerce de détail est à cet égard un élément important de cette politique de limitation de l'étalement urbain qu'il est urgent de mettre en place.

6. PRECISIONS CONCERNANT LA MISE EN APPLICATION DU CRITERE RELATIF AU RESPECT DE LA HIERARCHIE URBAINE

6.1 RAPPEL DES PRINCIPES DU CRITERE PROPOSE

Pour rappel, le critère du respect de la hiérarchie urbaine proposé par l'équipe de recherche doit être compris comme la recherche d'une organisation de l'offre commerciale qui permette d'éviter :

- un surdimensionnement de certaines polarités impliquant de longs trajets en voiture pour une grande partie de la clientèle qui serait amenée à fréquenter cette localité pour ce seul motif des achats ;
- un sous-dimensionnement de l'appareil commercial de certains pôles, source également de longs trajets.

Ce premier critère vise à éviter de renforcer les pôles commerçants périphériques monofonctionnels tels que Messancy, Bonnelles... Au contraire, il s'agit de mieux articuler la distribution du commerce et l'importance des différentes polarités pour une grande diversité de fonctions générant des déplacements susceptibles de se combiner avec des achats. Il faut donc tenir compte de l'influence que joue chaque pôle dans les diverses fonctions constituant la ville (services administratifs, écoles, soins de santé...) au vu des motifs s'articulant au motif achats dans les chaînes de déplacements.

Ce critère du respect de la hiérarchie urbaine n'est toutefois pas justifié uniquement par des soucis de mobilité durable. Il s'avère aussi utile pour éviter la multiplication de friches commerciales vu que l'accroissement de l'offre s'opère dans un contexte où les revenus des ménages et la démographie ont tendance à stagner. Le SDER fait de cette lutte contre les friches de tous types une de ses priorités car celles-ci portent préjudice à la qualité de vie des riverains, à l'image de marque de notre territoire et à la gestion parcimonieuse du sol.

La philosophie du critère : le système des places centrales aux Pays-Bas

En matière de localisation des implantations commerciales, les Pays-Bas cherchent à conserver, voire recréer, un système hiérarchisé de centres commerçants inspiré de la théorie des places centrales de Christaller. Il s'agit de tenir compte de la position de la polarité commerçante concernée dans la hiérarchie des pôles urbains pour fixer la taille maximale des nouveaux équipements commerciaux et la nature des produits vendus.

Au sein des régions urbaines, ce système s'appuie sur un ensemble hiérarchisé de polarités commerçantes comprenant : le centre-ville (*binnenstad*) et des centres commerçants de quartier (*wijk- et buurtwinkelcentra*). Le centre-ville occupe la position dominante en offrant une gamme très large de biens allant des biens de consommation courante jusqu'à ceux vendus uniquement par des commerces très spécialisés. A l'autre bout de la hiérarchie, de multiples centres commerçants de proximité offrent aux consommateurs la possibilité d'acheter des biens de consommation courante à faible distance de leur domicile, distance parcourue aisément à pied ou à vélo. Depuis les années 1950, tous les nouveaux quartiers d'habitation au sein des villes néerlandaises furent – quasi automatiquement – équipés d'un petit centre commercial de proximité et de services (école, centre médical...). Entre ces deux niveaux hiérarchiques, les grandes villes comptent également l'un ou l'autre centre commerçant secondaire (*stadsdeelcentra*) offrant à la fois des biens de consommation courante et des biens semi-courants nécessitant une aire de chalandise comportant un grand volume de population (par exemple plus de 5 000 habitants). On retrouve là, la logique du renforcement de polarités secondaires traditionnelles des grandes agglomérations à l'image, en Wallonie, du centre de localités telles que Jemappes, Gilly, Jambes ou Fléron.

Appliquée au milieu rural, cette logique des places centrales limitant l'offre en hypermarchés en périphérie des villes grandes ou petites, permet le maintien d'une offre commerciale de proximité au centre de nombreuses localités (quitte à ce que soient menées des petites opérations immobilières visant la création de supérettes ou petits supermarchés surmontés d'appartements). Le *Provinciaal Omgevingsplan* (POL 2006) du Limbourg néerlandais⁹ précise ainsi en ce qui concerne les espaces ruraux que les commerces de détail et supermarchés de dimension limitée à rayonnement local peuvent s'établir dans le centre des villages. Les grands commerces d'envergure régionale ne peuvent s'implanter que dans six centres importants clairement nommés de cet espace rural (tels que Gulpen, Valkenburg et Vaals). Toutefois, ces grands équipements commerciaux ne peuvent constituer une menace pour la vitalité du commerce dans les pôles urbains proches. Seules, les huit villes principales de la Province peuvent accueillir des équipements rayonnant sur une vaste sous-région. Aux Pays-Bas, la Province est le niveau de pouvoir chargé du respect de la hiérarchie urbaine concernant la localisation des équipements commerciaux de rayonnement supracommunal.

Signalons que le benchmarking réalisé dans le cadre de cette expertise et d'autres travaux antérieurs de la CPDT¹⁰ ont démontré que cette logique des places centrales ou principe du respect de la hiérarchie urbaine guide aussi de façon explicite les règles relatives aux implantations commerciales dans divers pays européens (Allemagne, Danemark, Autriche...).

Comment transposer cette logique en Région wallonne ?

Ce principe du respect de la hiérarchie urbaine se pose en des termes différents selon que l'on envisage le commerce de biens de consommation courante (vis-à-vis duquel on recherche une relative dispersion) et le commerce de biens de consommation semi-courante (vis-à-vis duquel est privilégiée une relative concentration spatiale dans les centres urbains).

Pour les commerces de biens de consommation courante, il s'agirait de favoriser le redéploiement d'une offre de proximité, en particulier là où ce type de commerce a disparu depuis longtemps (dans les villages et dans certains quartiers urbains à l'écart des grands axes de circulation). Pour des raisons sociales et de mobilité, poursuivre une telle politique devrait permettre à une grande partie des personnes non ou peu motorisées d'accéder plus aisément à ce genre de commerce et de maximiser le recours à la marche à pied.

Pour le commerce de biens de consommation semi-courants, au niveau régional, il serait utile de préciser la hiérarchie urbaine de l'offre commerciale en identifiant clairement les localités qui sont amenées à jouer un rôle supralocal afin d'y concentrer l'offre commerciale susceptible d'avoir un tel rayonnement.

Lorsque des projets commerciaux concernant des achats courants ou semi-courants seraient supérieurs à une certaine taille (par exemple 400 m²), nous proposons que soit menée, au niveau régional et de façon systématique, une vérification du respect du critère de la hiérarchie urbaine. En dessous de ce seuil de superficie, ce critère serait considéré d'office comme respecté. Dans une telle configuration, la tutelle régionale aurait pour unique tâche de vérifier que le critère relatif à l'échelle microspatiale est respecté.

Mettre en œuvre ce critère consiste en fait à se poser une série de questions :

- quel est le niveau dans la hiérarchie urbaine du pôle dans lequel s'insère le projet tenant compte de son volume de population résidente, de son rôle en tant que centre d'emploi et de services ?
- quelles sont les entités spatiales qui font partie du même niveau dans la hiérarchie ?

⁹ Le POL 2006 est un document stratégique en matière de développement territorial qui joue, pour le Limbourg néerlandais, un rôle similaire au SDER wallon.

¹⁰ Pour le Danemark, voir notamment KLINKENBERG A.-C., 2001, pp. 52-54.

- quelle est l'offre moyenne en termes de surface de vente (tenant compte de la ventilation par branche commerciale) dans ces polarités servant de référence ?
- quelle est l'offre commerciale du pôle dans lequel s'inscrit ce projet (tenant compte de la ventilation par branche commerciale) ?
- quand on additionne la surface de vente du projet avec celle préexistante au sein de la polarité pour l'assortiment considéré, jusqu'à quel pourcentage en plus de l'offre moyenne des polarités du même niveau hiérarchique est-il acceptable d'arriver ?

C'est en jouant sur ce pourcentage qu'il devrait être possible d'accorder de larges opportunités aux promoteurs ou, au contraire, de mener une politique restrictive à leur égard. Vu la dynamique pouvant caractériser certains territoires, ce pourcentage devrait pouvoir varier en fonction d'une estimation de la croissance de la population future de la localité ou sous-région en question au vu de l'évolution de la population au cours de la dernière décennie. Si cette croissance démographique attendue est nulle ou négative, ce pourcentage pourrait être de zéro ou au minimum s'en rapprocher fortement.

Pour rappel, lors du rapport de septembre 2009, nous avons pu montrer la pertinence de cette approche pour juger de l'opportunité d'une nouvelle surface de vente consacrée à l'alimentaire, seul secteur pour lequel le SPF Economie fournit une information exhaustive concernant la surface de vente de l'ensemble des points de vente (voir l'annexe 7 de : LAMBOTTE J.-M. et *al.*, 2009b).

6.2 AVANCEES EN COURS CONCERNANT LES PRINCIPAUX PROBLEMES EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE DE CE CRITERE

Trois problèmes principaux sont à résoudre en vue de la mise en œuvre de ce critère :

- l'identification du niveau hiérarchique correspondant à chacune des polarités constituant le territoire wallon sur base de son importance en tant que centre d'emploi et de services ;
- la connaissance exhaustive du nombre de m² de surface de vente de chaque commerce ventilés selon les principales branches commerciales ;
- la comparaison de l'offre commerciale moyenne des polarités commerciales du même niveau avec celle du pôle dans lequel s'inscrit le projet commercial considéré et l'arbitrage à opérer sur base de cette confrontation.

6.2.1 Identification du niveau hiérarchique associé à chaque polarité

Suite aux remarques du CA du 31 mars 2010, c'est ce point qui a fait l'objet de compléments les plus poussés au cours du mois d'avril. Vu que l'approche proposée dans ce cadre par l'équipe de recherche (approche exposée ci-après) nécessite encore une recherche complémentaire d'une durée estimée à un an pour être mise au point et vu l'urgence associée à la nécessité de disposer d'une approche moins aboutie mais plus simple à mettre en œuvre, nous avons tenté de mettre au point une méthodologie simplifiée pour arriver à un classement hiérarchique de chaque entité communale. Celle-ci doit pouvoir être utilisée de façon immédiate en attendant les résultats de l'approche plus élaborée.

6.2.1.1 Réflexions méthodologiques en vue d'une approche élaborée de la hiérarchie urbaine

Cette étape nécessite de réfléchir sur cinq aspects différents :

- l'identification des diverses fonctions permettant de déterminer le niveau hiérarchique associé à chaque polarité (résidence, fonction scolaire, fonction hospitalière, transports publics...)
- la mise en évidence de l'échelle (ou plutôt des échelles) pertinentes à laquelle cette hiérarchie doit être analysée ;

- la détermination des scores à associer à chacune de ces fonctions pour chaque polarité à analyser ;
- la transformation des scores liés à chaque fonction en une unité de mesure commune et leur addition en un score global spécifique à chaque polarité ;
- la distinction entre les types de polarités ayant des scores globaux proches mais une distribution des scores spécifiques à chaque fonction très dissemblable (localité dor-toir vs localité industrielle vs pôle scolaire vs pôle hospitalier vs pôle touristique).

A l'heure actuelle, la hiérarchie urbaine servant généralement comme référence est celle mise au point par le Professeur ETIENNE VAN HECKE de la KULeuven. Ce dernier a élaboré au milieu des années 1990 un classement de la hiérarchie des communes pour l'ensemble des 589 entités communales constituant la Belgique. La méthodologie du Professeur VAN HECKE pour établir sa hiérarchie urbaine a été expliquée pp. 11-15 de l'Annexe 7 du rapport final de la subvention 2008-2009 relative à l'expertise commerce (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009 b). VAN HECKE a eu recours à un ensemble de données sur la présence/l'absence ou sur l'importance de différents services présents au sein de chaque commune. Huit groupes de services/fonctions ont ainsi été examinés (VAN HECKE, 1998) :

- les soins de santé et l'accompagnement social (hôpitaux de taille variable selon le nombre de lits, polycliniques, services sociaux...) ;
- les sports, loisirs et secteur horeca (hall sportif, exploitants d'installations sportives, casinos, hôtels, restaurants) ;
- la fonction communications (gares de chemin de fer, lignes d'autobus¹¹) ;
- les services avec fonction de guichet (ONEM, bureaux d'intérim, bureau de recettes des contributions, la Poste et les banques) ;
- les fonctions de pouvoirs publics (chef-lieu d'arrondissement ou de province, centres judiciaires, gendarmerie, pompiers et cultes) ;
- la culture (académies, cinémas, centres culturels, salles de concerts, théâtres et musées) ;
- l'enseignement (enseignement secondaire, supérieur non universitaire, supérieur universitaire et centres PMS) ;
- le commerce de détail (présence ou absence d'une trentaine de banches commerciales + prise en compte du nombre de magasins).

Outre son ancienneté, la hiérarchie urbaine du Professeur Van Hecke présente selon nous certaines imperfections en vue de son exploitation dans le cadre du présent critère. Il convient donc de mener à bien cette analyse en s'inspirant des éléments pertinents de la méthodologie utilisée par le Professeur Van Hecke tout en tentant d'en améliorer certains aspects plus contestables. Un tel travail ne pouvait toutefois être entrepris endéans le court délai offert pour la finalisation de cette expertise. Il est dès lors envisagé de reporter cette analyse à la subvention prochaine. Nous soumettons dès aujourd'hui un projet de recherche à ce propos.

a) Projet de recherche pour le programme 2010-2011 de la CPDT - Révision de la hiérarchie urbaine de la Région wallonne

En lien avec le thème 2B traitant de la structuration du territoire, cette expertise aurait un double objectif :

- contribuer à la révision du SDER (le projet de structure spatiale et les intentions qui l'accompagnent en vue de sa concrétisation) ;

¹¹ Prise en compte du nombre de lignes et du produit de la multiplication du nombre de lignes par la fréquence.

- permettre la mise en œuvre du critère relatif au respect de la hiérarchie urbaine proposé dans le cadre de l'expertise commerce.

Il s'agirait de repartir des travaux relatifs à la hiérarchie urbaine du Professeur Van Hecke. Si les mêmes fonctions recensées dans le cadre de cette étude (travail, école, culture, hôpitaux, services aux personnes, administrations...) seront utilisées, il est envisagé de diverger de la méthodologie mise au point par le professeur Van Hecke sur deux aspects :

- ne pas réutiliser le même système de pondération des valeurs associées à l'importance de chaque fonction pour chaque pôle en trouvant une méthode moins empirique ;
- ne pas se centrer sur la seule analyse de l'échelle communale actuelle mais, dans une certaine mesure, aborder la hiérarchie urbaine en ajoutant deux autres échelles : une échelle supra-communale – agglomération ou bassin de vie – et une échelle infra-communale – anciennes communes.

A propos de la combinaison des scores obtenus pour les diverses fonctions, il est suggéré d'utiliser les résultats de la nouvelle enquête sur la mobilité des ménages qui vient tout juste d'être lancée début 2010 (enquête BELDAM à laquelle l'IWEPS collabore). Celle-ci est coordonnée par le SPF Mobilité et BELSPO¹². Elle est réalisée par le GRT aux FUNDP en partenariat avec les Facultés Saint-Louis de Bruxelles et l'Université d'Hasselt. Dans cette enquête, c'est la façon dont se combinent les différents motifs dans les chaînes de déplacements qui devrait être utilisée.

Préalablement au traitement de ces pondérations, un lourd relevé de données doit être entrepris pour chacune des fonctions à prendre en compte. De même, une réflexion sur les échelles d'analyse pertinentes doit être menée en fonction de l'utilisation à faire de cette hiérarchie urbaine. Une autre analyse devra porter sur la façon dont cette hiérarchie urbaine pourrait se concrétiser et ce qu'il convient de préciser à ce sujet dans un document tel que le SDER. Pour ce faire, des enseignements méritent d'être tirés de l'analyse des documents stratégiques similaires au SDER dans les régions voisines.

Précisions à propos de ce projet de recherche

A propos des motifs de déplacements qui s'enchaînent avec ceux des achats, l'enquête MOBEL réalisée en 1999 par le Groupe de Recherche sur les Transports (GRT) des FUNDP n'apporte pas de réponse très précise à ce propos. La typologie des motifs de déplacements retenus dans le cadre de cette étude n'a pas été assez fine pour en tirer des enseignements très pertinents. Notre espoir repose donc sur une exploitation des résultats de la nouvelle enquête DELDAM. Un contact a été entrepris avec le GRT afin de présenter la démarche envisagée. Dès que les résultats de cette enquête seront prêts, mi-2011, nous pourrons en disposer afin de nous aider à aboutir à une hiérarchie urbaine adaptée aux besoins liés à l'application de ce critère.

Nous pensons qu'il faut envisager que la combinaison des scores liés aux diverses fonctions en un score global puisse être différente selon que l'on considère les achats courants ou les achats semi-courants. En effet, la théorie des places centrales comme l'enquête KUL-ULg consacrée aux aires de chalandise des principaux pôles commerçants (LAMBOTTE J.-M. et *al.*, 2009b, pp.15-24 et B. MERENNE-SCHOUMAKER, 1998, pp. 57-75) nous enseignent qu'en comparaison du grand nombre de polarités jouant un rôle significatif pour l'approvisionnement en biens de consommation courante, seul un petit nombre de pôles urbains concentre une très large majorité de l'équipement commercial dévolu aux achats semi-courants. Ceci pourrait être opéré en donnant, pour l'arbitrage de la hiérarchie liée aux achats courants, un poids plus important à la population résidente qu'aux autres fonctions prises en compte en comparaison de celui donné pour cette même fonction concernant les

¹² Voir le site : <http://www.mobilit.fgov.be/data/pbs/p091223af.pdf>

achats semi-courants. Pour arbitrer la hiérarchie liée aux achats semi-courants, ce sera sans doute plus les emplois et la fonction scolaire qui prendront le dessus sans mettre de côté la population résidente.

Lors du rapport de septembre 2009, nous avons montré combien il était fréquent que les pôles touristiques en Ardenne disposent d'un nombre de m² de surface de vente en alimentaire par habitants bien supérieure à la norme régionale (LAMBOTTE J.-M. et *al.*, 2009b, pp. 33). Au vu de ce constat, il apparaît nécessaire d'intégrer l'impact de l'activité touristique sur l'offre commerciale, en particulier sur celle liée aux achats courants. Un bref relevé de la littérature relatif à l'impact du tourisme sur le commerce dans le contexte belge mérite d'être mené à ce sujet.

b) Première réflexion sur les échelles d'analyse pertinentes de la hiérarchie urbaine

Il nous semble nécessaire d'aborder la hiérarchie urbaine en la traitant à trois échelles distinctes, de façon à avoir des résultats complémentaires ayant chacun leur pertinence :

- une échelle infracommunale (le niveau pertinent étant celui associé aux anciennes communes d'avant fusion) ;
- l'échelle communale actuelle ;
- une échelle supracommunale (celle des bassins de vie, comme suggéré dans la DPR, ou celle des aires de chalandise des principaux pôles commerçants).

Tandis que les deux premières échelles se rapportent à un découpage territorial officiel (bien que fort peu utilisé désormais pour ce qui concerne les anciennes communes), la troisième échelle concerne des aires dont la délimitation est beaucoup plus floue. Nous allons donc tenter ici de cerner comment pourrait être configuré ce troisième découpage spatial sur base de divers découpages préexistants.

Avant cette réflexion sur un découpage du territoire wallon en bassins de vie adapté à la problématique commerciale, il nous semble nécessaire de préciser en quoi les résultats plus ou moins divergents qui seront obtenus à ces trois échelles d'analyse peuvent fournir des éclairages complémentaires utiles à l'arbitrage politique. De même, il s'agit aussi de montrer que ces trois échelles d'analyse ont chacune leurs spécificités, leur pertinence en fonction de la taille du projet commercial, de la nature des produits vendus et de la taille des entités considérées (sous entendu de leur volume de population).

Complémentarités et spécificités des trois échelles d'analyse

Il est fréquent qu'un projet vu à une certaine échelle puisse être considéré comme générant une suroffre commerciale dans tel ou tel assortiment tandis qu'à une autre échelle, cette suroffre n'apparaisse pas ou qu'elle ne soit que très limitée. On obtient dans ce cas deux indications a priori contradictoires vis-à-vis de laquelle devra être opéré l'arbitrage politique nécessaire. Dans la majorité des cas, on devrait toutefois sans doute être confronté à des résultats convergents (sous-offre tant à l'échelon local que supralocal ou suroffre à ces deux échelles), ce qui devrait renforcer le poids des enseignements à en tirer.

Malgré le surcroît de complexité qu'implique cette triple analyse du critère du respect de la hiérarchie urbaine, nous pensons que chacune des trois échelles se justifie. Toutefois, tous les projets ne méritent pas d'être analysés à la fois au niveau de ces trois découpages : tout dépend de la taille du projet ou de sa branche commerciale.

Cette approche multiscalaire apporte selon nous une plus grande pertinence par rapport aux arbitrages à opérer concernant la taille des équipements commerciaux. De plus, nous craignons qu'en ne retenant qu'une échelle unique, la plus légitime sur le plan démocratique – l'échelle communale –, ce critère apparaisse aux yeux du monde politique comme trop technocratique et pas assez pragmatique. En permettant d'opérer pour chaque échelle une simulation sur le respect de la hiérarchie urbaine, on offre en fait clairement de l'espace aux responsables politiques pour faire leurs choix. De plus, par la prise en compte de cette hié-

rarchie au travers des chaînes de déplacements, ces choix s'appuient sur des arguments chiffrés tout en évitant l'écueil que ces arguments soient d'ordre socio-économique et donc contraires à la directive Services.

En termes de pertinence des trois échelles selon la taille du projet ou sa branche commerciale, il apparaît utile d'opérer les distinctions suivantes :

1) L'échelle communale

L'échelle communale est la seule échelle à laquelle tous les projets de plus de 400 m² devraient être analysés quant au respect de la hiérarchie urbaine.

2) L'échelle des anciennes communes

L'échelle infracommunale n'est pas pertinente pour arbitrer la taille des commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux. En effet, il n'est pas raisonnable d'orienter vers les principales polarités urbaines à l'échelle des anciennes communes les M. Bricolage, Bricco, Hubo, Ikea, Big Mat, Vandenborre, Lederland, Leenbakker, Superbois, Aveve Hobby Vert, Ixina... De même, il n'est pas question de les répartir de sorte que chaque gros village, chaque quartier urbain dispose d'un commerce de proximité vendant ces produits de consommation semi-courante pondéreux. Le benchmarking a montré que même aux Pays-Bas et en Allemagne, c'est la proche périphérie des pôles urbains qui est préférée pour ce type de commerces vendant pour l'essentiel des biens pondéreux et/ou volumineux.

Par contre, cette échelle a une grande pertinence pour les commerces de biens de consommation courante, sauf là où la population de l'ancienne commune concernée est inférieure à 1 500 habitants. Pour rappel, c'est à partir de ce seuil de population qu'il devient fréquent de rencontrer une surface commerciale alimentaire au niveau de ce découpage et que ces commerces dépassent souvent le seuil de 400 m² (près d'une localité sur deux dont la population est comprise entre 1 500 et 2000 habitants dispose d'un commerce alimentaire et la surface de vente moyenne de ceux-ci est de 321 m² en 2008 – LAMBOTTE J.-M. et *al.*, 2009b, Annexe 7, p. 43). Quand on a affaire à une ancienne commune dont la population est inférieure à ce seuil (ce qui est souvent le cas en milieu rural en dehors des principales localités), il convient d'envisager l'échelle communale comme l'échelle pertinente au niveau spatial le plus fin.

Un exemple concret peut être évoqué à propos de la commune d'Attert. Aucune des cinq anciennes communes de cette entité communale de 4 944 habitants en 2008 (voire Annexe n°2.2) ne dépasse le seuil de 1 500 résidents. De plus, elle ne comporte aucun établissement scolaire secondaire, aucun parc d'activités... Vu à l'échelle des anciennes communes, la simulation opérée déboucherait sans doute sur l'absence de pertinence d'une implantation commerciale supérieure à 400 m² dans cette entité. Par contre, à l'échelle communale, un potentiel de 4 944 habitants est très largement suffisant pour justifier plus de 600 ou 700 m² de surface de vente alimentaire même en tenant compte de l'évasion du pouvoir d'achat vers Arlon, Habay-la-Neuve, Messancy ou le Grand-Duché. (Pour rappel, la surface de vente alimentaire moyenne en Région wallonne est de 255 m² par 1 000 habitants en 2008 – LAMBOTTE J.-M. et *al.*, 2009b, pp. 31-33).

On pourrait craindre le lobby des communes opposé à la prise en compte de cette échelle infracommunale dans une stratégie régionale en matière d'implantations commerciales. Cette prise en compte pourrait en effet être jugée par certains comme étant contraire à l'autonomie communale. De plus, le découpage en anciennes communes n'a plus beaucoup de sens dans les pratiques administratives actuelles surtout là où l'on a affaire aujourd'hui à un continuum d'urbanisation. Dans de nombreuses communes, 30 ans après la fusion, plus grand monde ne sait encore où passait la limite entre les communes. Néanmoins, la prise en compte de cette échelle est nécessaire pour s'inscrire dans l'objectif de fond de ce critère qui est d'éviter :

- un surdimensionnement de certaines polarités impliquant de longs trajets en voiture pour une grande partie de la clientèle qui serait amenée à fréquenter cette localité pour ce seul motif des achats ;
- un sous-dimensionnement de l'appareil commercial de certains pôles, source également de longs trajets.

Pour illustrer la pertinence de cette échelle pour la calibration de la taille des projets commerciaux pour les achats courants, nous pouvons évoquer la distribution spatiale du rapport du nombre de m² de surface de vente alimentaire par 1 000 habitants traitée dans le cadre de l'annexe 7 du rapport de septembre 2009 (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009b, pp. 36-45). La commune de Blégny est à cet égard exemplaire. Alors que globalement elle a une densité commerciale en alimentaire relativement faible (119 m²/1 000 habitants), elle comporte une localité qui fait partie des anciennes communes ayant le plus fort rapport entre surface de vente alimentaire et résidents (Barchon : 831 m²/1 000 habitants, soit plus de trois fois la moyenne wallonne). Ceci nous mène à souligner l'existence d'une suroffre au niveau de ce village bénéficiant d'une accessibilité routière idéale vu la présence d'une sortie sur l'autoroute E40. S'il semble pertinent d'accorder l'autorisation pour une ou plusieurs implantations communales au sein de cette commune, il convient, pour respecter ce critère, que ces équipements neufs ne puissent plus s'installer à Barchon mais plutôt au sein des principaux villages de cette commune périurbaine de la région liégeoise (en particulier Blégny et Saive).

Dans la commune de Marche-en-Famenne, on est au contraire confronté à une très forte densité en commerce alimentaire au niveau communal (512 m²/1 000 habitants, soit 2 fois la moyenne wallonne). A priori, en se limitant à cette échelle, on pourrait conclure que l'offre commerciale est clairement saturée dans cette commune. Toutefois, à l'échelle des anciennes communes, la quasi-totalité de l'offre alimentaire de cette commune se concentre sur 2 anciennes communes : celle de Marche elle-même et, secondairement, celle de On. Pourtant, les anciennes communes de Waha (comportant la localité de Marloie) et d'Aye présentent d'importants volumes de population (respectivement 4 759 et 2 644 habitants en 2007) et des activités en assez grand nombre. Le potentiel de ces deux anciennes communes suffit sans doute pour justifier la possibilité d'implanter dans chacune au moins une moyenne surface.

Pour les achats semi-courants peu pondéreux, le critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture devrait généralement être suffisant pour orienter les nouveaux développements commerciaux vers le pôle commercial principal de la commune. Il devrait donc suffire pour éviter que des localités secondaires n'accueillent des développements surdimensionnés vis-à-vis de leur niveau hiérarchique spécifique. Toutefois, dans de nombreuses communes disposant de plusieurs polarités commerciales traditionnelles imbriquées dans d'importants quartiers résidentiels et bénéficiant d'une offre significative en bus à l'échelon communal, ce critère présenté ci-après au point 7 ne peut à lui seul suffire pour assurer le respect de la hiérarchie urbaine. L'échelle infracommunale est donc dans ce cas aussi utile pour arbitrer la taille de l'offre commerciale pouvant être autorisée au sein de polarités secondaires comme Gilly, Jemappes, Heuzy, Chênée, Rocourt, Jemeppe-sur-Meuse ou Taminés.

3) L'échelle des bassins de vie

L'échelle supracommunale n'est pertinente selon nous que pour les projets dépassant un haut seuil de surface de vente. Sous les 1 000 m², on peut peut-être considérer l'impact d'un nouvel équipement commercial comme négligeable à l'égard des chaînes de déplacements des résidents des communes voisines.

Pour fixer un seuil pertinent à ce sujet, on peut s'inspirer dans une première approche de la logique relative au lien entre la surface de vente du projet et la procédure applicable dans le

cadre du permis socio-économique suite à la loi du 13 août 2004. Pour rappel, cette loi prévoit les règles suivantes :

- Si le projet présente une surface commerciale nette (SCN) comprise entre 400m² et 1000 m² :

Le projet est uniquement soumis à l'avis et à la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune sur laquelle l'implantation commerciale projetée sera exploitée. Celui-ci délivrera, ou pas, le permis socioéconomique.

- Si le projet présente une SCN comprise entre 1000 m² et 2000 m² :

Un avis sera donné par le Comité socio-économique national pour la distribution. Cet avis ne lie pas le Collège des Bourgmestres et Echevins à qui appartient la décision finale.

- Si le projet présente une SCN supérieure à 2000 m² :

Les communes limitrophes seront informées du projet et pourront se faire entendre par le Comité socio-économique national pour la distribution. Tant le comité que les communes limitrophes rendent un avis non contraignant et la décision finale appartient au Collège des Bourgmestres et Echevins du lieu d'implantation du projet.

Nous pensons que cette logique de seuil en matière de surface de vente devrait être modulée selon le volume de population de la commune (1 000 m² de commerce est un chiffre presque négligeable vis-à-vis de l'équipement d'une ville de 100 000 habitants et plus tandis qu'il s'agit d'une surface considérable dans les communes de moins de 5 000 voire 10 000 habitants). Elle devrait sans doute aussi être modulée selon le type de branche commerciale. Le seuil en question doit sans doute être plus faible en ce qui concerne les achats de biens de consommation semi-courante peu pondéreux que pour les deux autres types de commerces. Une librairie ou un magasin de vêtements de 500 m² n'a que rarement un rayonnement limité à un territoire communal même dans le cas d'une commune de la taille de Tournai.

Avant de poursuivre plus avant la réflexion à ce propos et avant de proposer l'ajout d'une éventuelle complexité supplémentaire pour l'application de ce critère, nous pensons qu'il vaut mieux prendre un peu de recul par rapport à ce sujet et prendre connaissance des réactions éventuelles des membres du CA.

Découpage du territoire wallon en bassins de vie adapté à la problématique commerciale

Il est incontestable que ce principe du respect de la hiérarchie urbaine doit être envisagé à une échelle supracommunale comme l'envisage l'actuel Gouvernement wallon dans sa déclaration de politique régionale. Pour rappel, cette DPR précise que le Gouvernement « *assumera une politique cohérente par « bassin de vie » dans l'octroi des permis « socioéconomiques » et autres instruments juridiques afin d'éviter une prolifération anarchique des commerces suite à la concurrence entre ou dans les communes* ». Il reste à déterminer comment procéder au découpage du territoire wallon par de tels bassins de vie en vue de gérer l'octroi des autorisations liées aux commerces.

Il est évident que cette réflexion relative au découpage en bassins de vie pourrait servir de support à l'identification de territoires regroupant un ensemble de communes qui mériteraient de se doter d'un schéma intercommunal de développement commercial.

Pour ce faire, nous avons décidé de confronter différents découpages ayant un lien évident avec les zones d'influence des principaux pôles commerçants.

Nous nous sommes intéressés notamment aux résultats de l'enquête KUL-ULg consacrée aux aires de chalandise des polarités fréquentées pour différents types d'achats et de services. La méthodologie et les résultats de cette enquête ont été décrits à l'annexe 7 du rapport final de la subvention 2008-2009 de la présente expertise (LAMBOTTE J.-M. et *al.*, 2009 b. pp.15-24). Dans le cadre de cette enquête, les polarités ont été dissociées sur base du

découpage en anciennes communes. Pour distinguer les principales polarités commerciales des autres polarités plus secondaires, un seuil de 7 000 unités de population attirées a été retenu. Dans le cadre des résultats de cette enquête, nous avons décidé de faire l'impasse sur les aires d'influence liées aux achats courants car, pour les commerces liés à ce type d'achats, l'objectif affiché à travers ce critère est moins de privilégier le renforcement des principales localités commerçantes qu'une répartition fine de cette offre commerciale au travers d'une présence dans un grand nombre de localités. Nous nous centrons donc sur les seules zones d'influence des principaux centres commerçants pour les achats semi-courants.

Les résultats cartographiques de cette estimation des zones de chalandise ont été présentés au niveau du découpage en anciennes communes dans le cadre de l'Atlas commercial de Belgique, édité en 2000 par le Ministère des Affaires Economiques et le Comité belge de la Distribution. Les cartes 1 à 6 couvrant l'ensemble du territoire wallon sont issues de cet atlas. Elles montrent la forte interpénétration des aires d'influence des principaux pôles commerçants. Nombreuses sont les anciennes communes qui se partagent entre les aires de chalandises d'au moins deux polarités.

Dans un certain nombre de cas, la zone d'influence des principaux pôles d'achats semi-courants est limitée uniquement à tout ou partie des anciennes communes constituant aujourd'hui une seule entité communale. C'est ainsi le cas pour les zones d'influence de Lessines, Braine-le-Comte, Péruwelz, Comines, Frameries, Seraing et Bonnelles. Pour de telles polarités, l'entité communale serait donc l'aire la plus étendue à envisager pour analyser la pertinence du projet en question si l'on suit ce raisonnement.

Pour de nombreuses polarités, leur zone d'influence se répartit sur des anciennes communes faisant partie de deux (Mouscron, Soignies, Chatelet, Tubize, Braine-l'Alleud, Auvellais et Spa) ou trois communes (Dour, Andenne, Florennes, Philippeville, Jemeppe-sur-Meuse et Messancy). Dans une telle configuration, la simulation à opérer sur base d'une telle zone d'influence commence à avoir du sens.

Les polarités ayant une zone d'influence s'étalant sur 4 à 6 entités communales actuelles sont également assez nombreuses. On y retrouve notamment : Enghien, Binche, Gosselies, Chimay, Waterloo, Ottignies, Jodoigne, Gembloux, Couvin, Aywaille, Fléron, Herstal, Visé, Eupen, Saint-Vith, Bertrix et Virton.

A partir de 8 communes touchées par l'aire d'influence d'une polarité, on rencontre fréquemment la situation où une partie importante de ces entités concernées n'est pas directement contiguë à celle dans laquelle est implantée cette polarité. C'est le cas de Tournai, Ath, La Louvière, Nivelles, Wavre, Dinant, Ciney, Rochefort, Beauraing, Hannut, Waremme, Huy, Verviers, Malmedy, Marche-en-Famenne, Bastogne, Libramont et Arlon. Dans de telles configurations, il est rare qu'un équipement commercial nouveau ait un impact significatif sur l'ensemble des communes faisant partie de l'aire d'influence en ce qui concerne les chaînes de déplacement de leurs résidents. On peut dans ce cas se demander s'il convient bien de prendre en compte une aire aussi élargie pour juger de la pertinence d'un projet d'une taille comprise par exemple entre 1 000 et 3 000 m². Ne faut-il pas distinguer une aire plus réduite pour des projets de telle taille ? Bien entendu, les quatre grandes villes wallonnes sont les polarités dont l'aire d'influence touche le plus grand nombre de communes (Mons : 23 communes ; Charleroi : 31 ; Namur : 35 et Liège : 51). Ce problème d'identification du bon territoire de référence en fonction de la taille du projet s'y pose encore avec bien plus d'acuité. Considérer que l'espace d'analyse pour le critère relatif à la hiérarchie urbaine doit couvrir l'ensemble du territoire d'influence de cette polarité n'a de sens que pour les plus gros projets commerciaux à l'image d'un Ikea, d'un Décathlon ou d'un centre commercial d'au moins 20 000 m². En dessous d'un certain seuil, c'est sans doute un territoire plus restreint qu'il serait bon de considérer.

Carte 1 :

47.1. Zones d'influence des principaux pôles pour les achats semi-courants

Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population: Provinces de Flandre occidentale et Hainaut (partim)

Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population sans zone d'influence dominante ou partagée: (province de Flandre occidentale)

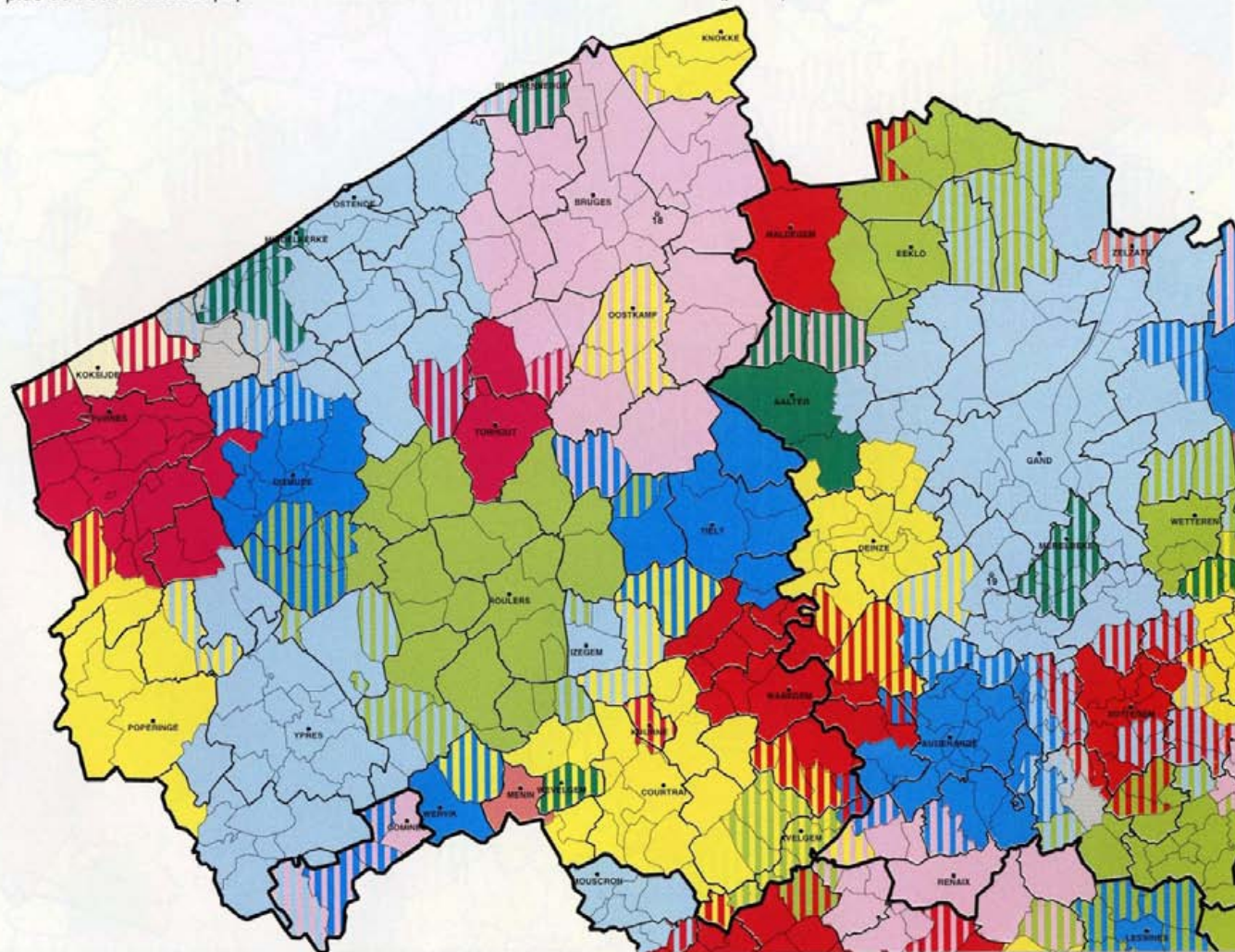
18 ST.-KRUIS

- Pôle recrutant plus de 7000 unités de population
- Pôle recrutant plus de 7000 unités de population sans zone d'influence visible

 Zone d'influence partagée

 Zone d'influence de pôles <7000 habitants

0 3 6 9 KM



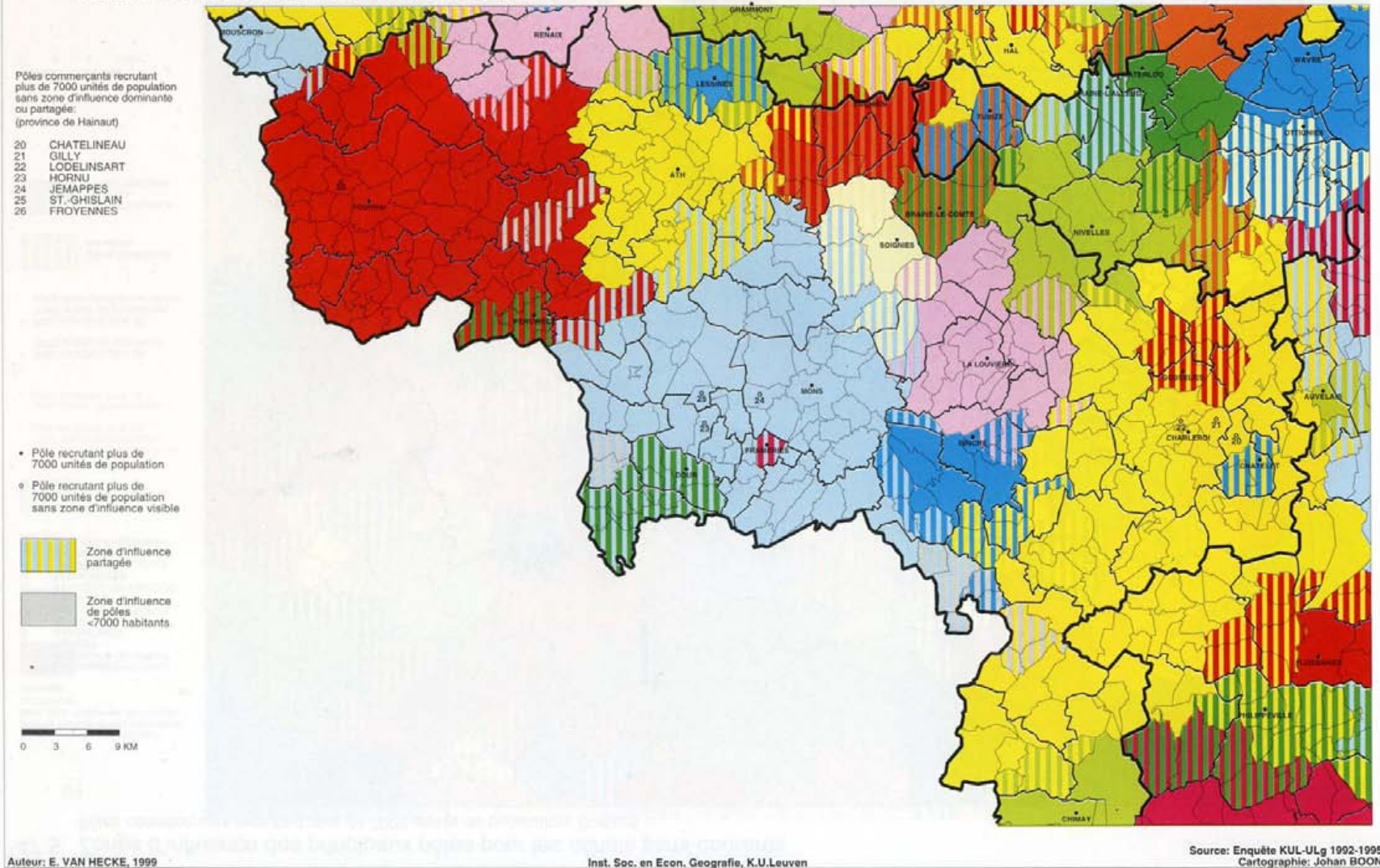
Auteur: E. VAN HECKE, 1999

Inst. Soc. en Econ. Geografie, K.U.Leuven

Source: Enquête KUL-ULg 1992-1995
Cartographie: Johan BOO

Carte 2 :

47.6. Zones d'influence des principaux pôles pour les achats semi-courants
 Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population: Province de Hainaut



Carte 3 :

47.5. Zones d'influence des principaux pôles pour les achats semi-courants

Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population: Brabant

Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population sans zone d'influence dominante ou partagée: (Brabant)

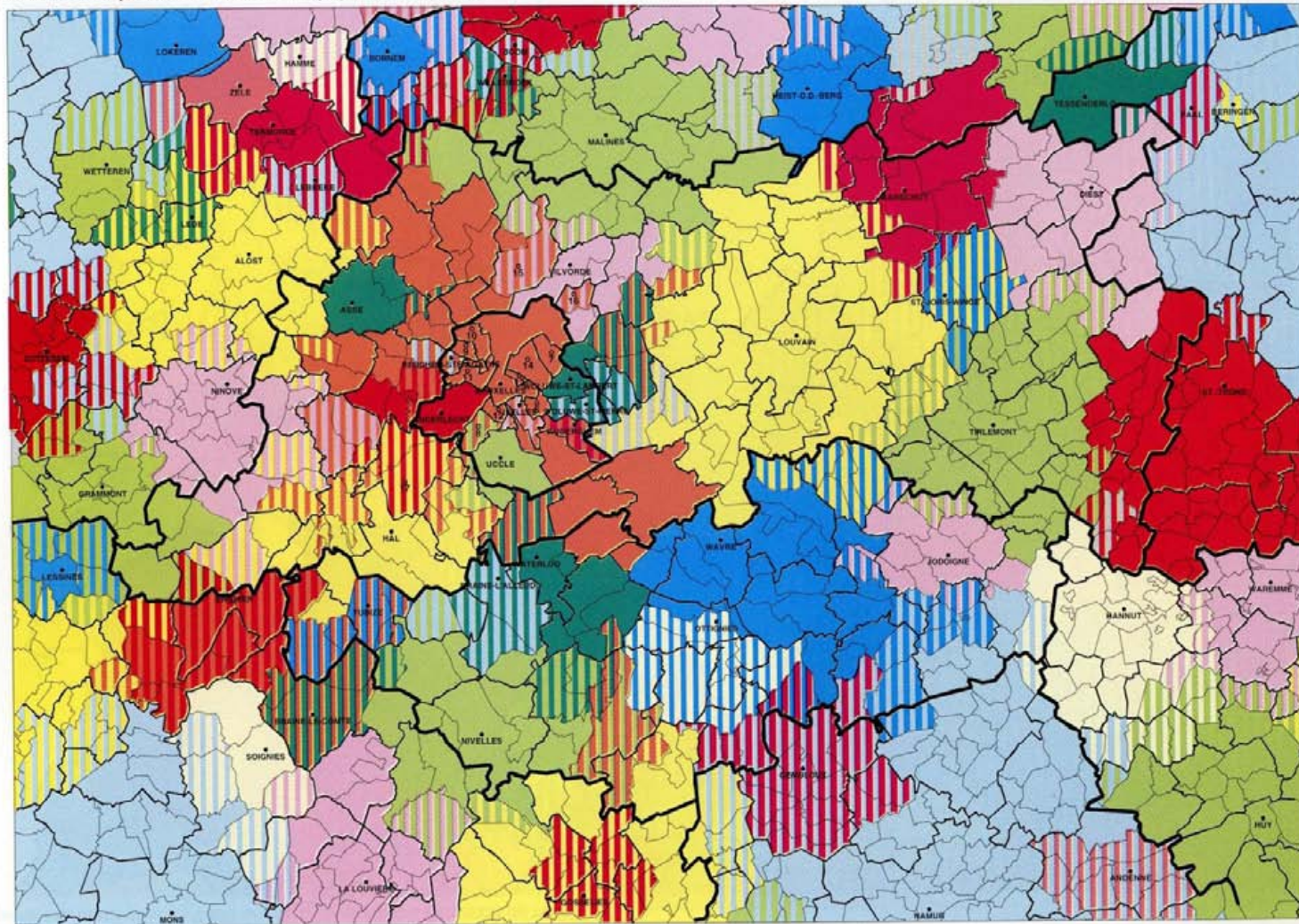
- 6 ETTERBEEK
- 7 EVERE
- 8 FOREST
- 9 GANSBAREN
- 10 JETTE
- 11 MOLENBEEK-ST-JEAN
- 12 ST-GILLES
- 13 ST-JOSSE-TEN-NOODE
- 14 SCHAERBEEK
- 15 GRIMBERGEN
- 16 MACHELEN
- 17 ST-PIETERS-LEEUV

- Pôle recrutant plus de 7000 unités de population
- Pôle recrutant plus de 7000 unités de population sans zone d'influence visible

Zone d'influence partagée

Zone d'influence de pôles <7000 habitants

0 3 6 9 KM



Auteur: E. VAN HECKE, 1999

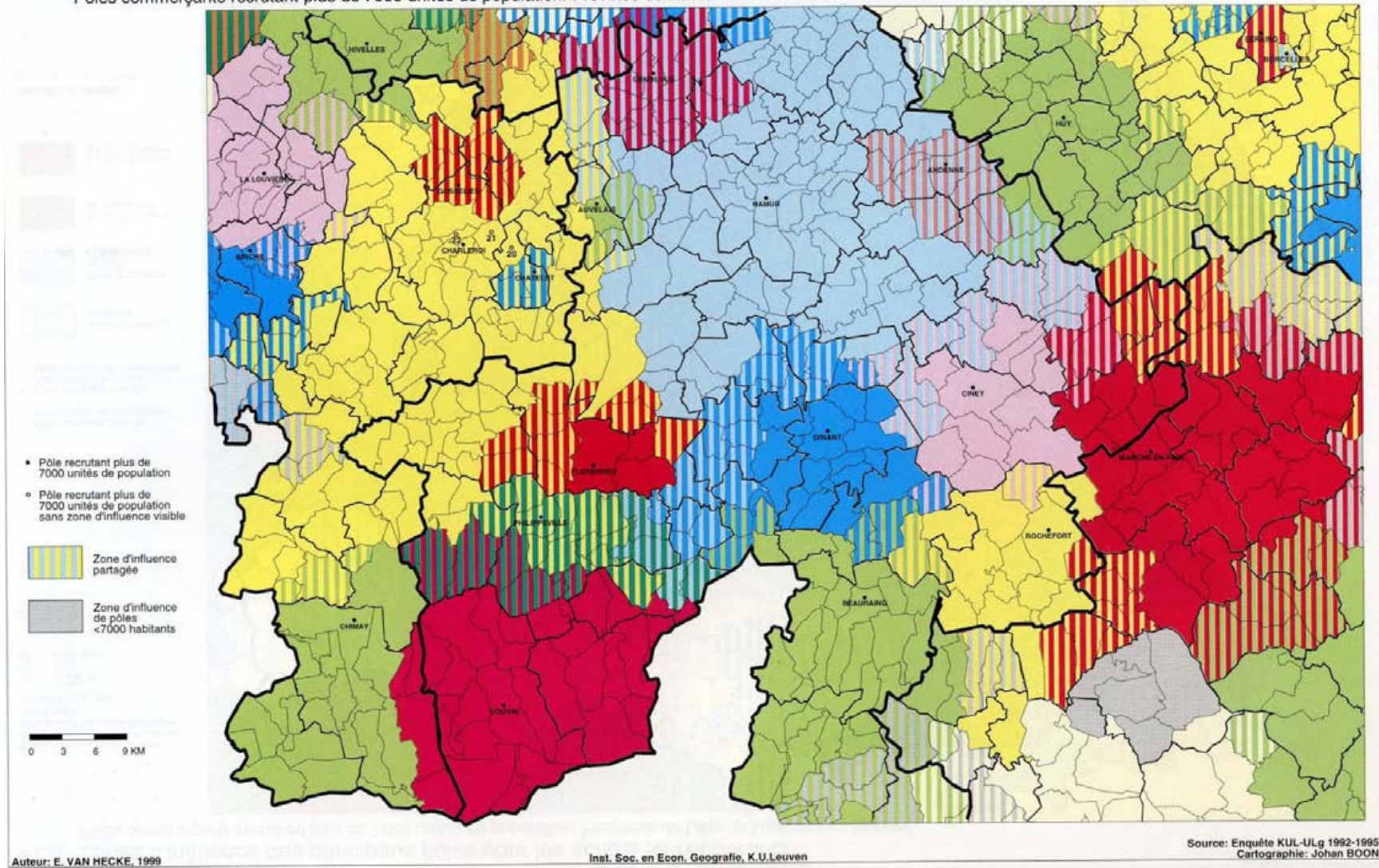
Inst. Soc. en Econ. Geografie, K.U.Leuven

Source: Enquête KUL-ULg 1992-1995
Cartographie: Johan BOON

Carte 4 :

47.7. Zones d'influence des principaux pôles pour les achats semi-courants

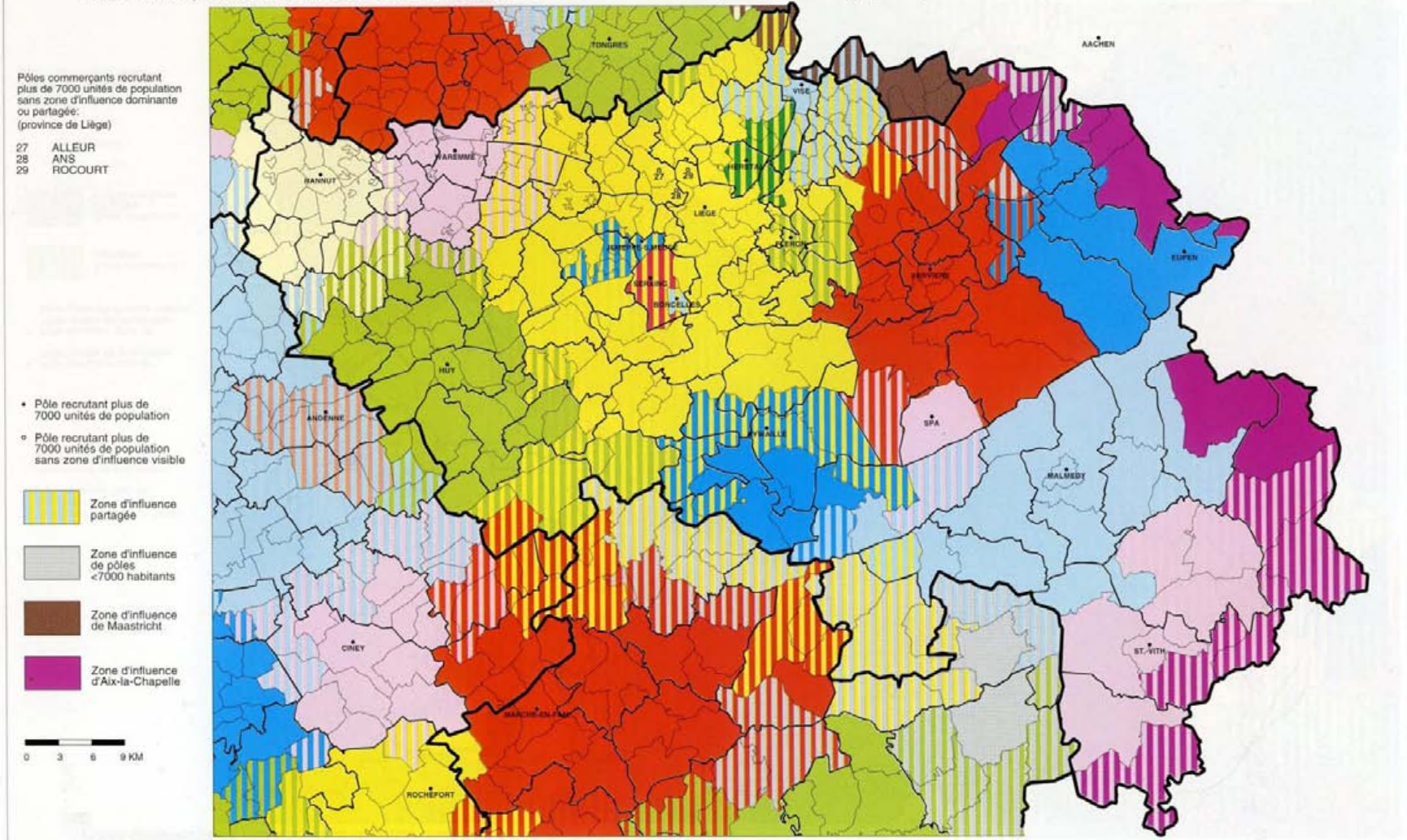
Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population; Province de Namur



Carte 5 :

47.8. Zones d'influence des principaux pôles pour les achats semi-courants

Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population: Provinces de Liège et Luxembourg (partim)



Auteur: E. VAN HECKE, 1999

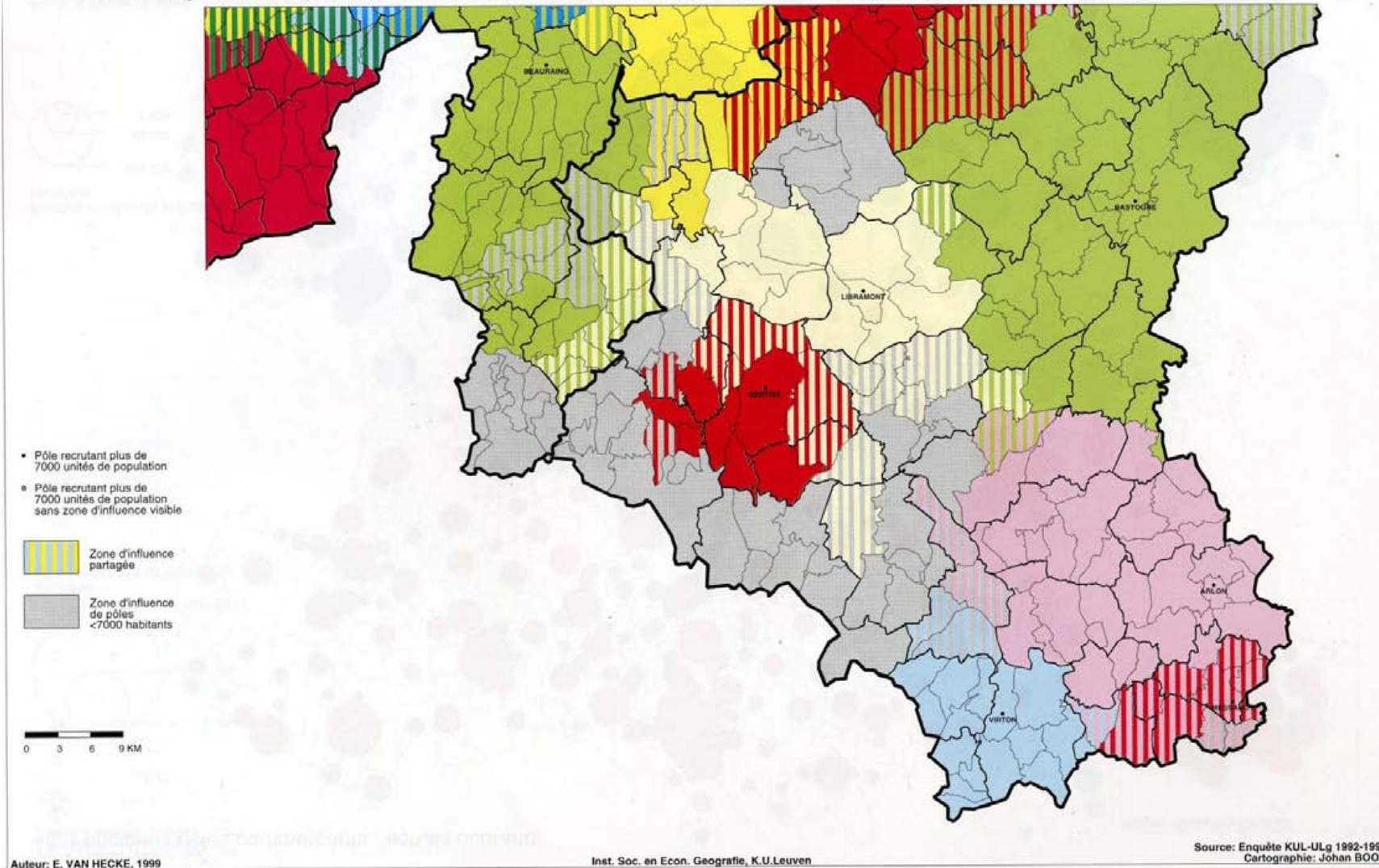
Inst. Soc. en Econ. Geografie, K.U.Leuven

Source: Enquête KUL-ULg 1992-1995
Cartographie: Johan BOON

Carte 6 :

47.9. Zones d'influence des principaux pôles pour les achats semi-courants

Pôles commerçants recrutant plus de 7000 unités de population: Provinces de Luxembourg (partim) et Namur (partim)



Un grand nombre de communes ont leur territoire attiré par 2, 3 ou 4 polarités commerciales différentes. Comment procède-t-on lorsque le projet commercial de grande dimension est implanté dans une telle entité ? Doit-on multiplier les simulations pour l'échelle des bassins de vie ? Si l'on venait à implanter un gros projet commercial au sein d'un tel espace à la limite entre plusieurs zones d'influence, on peut penser que ces frontières en général très perméables seront amenées à se déplacer. Comment tenir compte de cet aspect évolutif ? Bien que l'on sache que ces aires d'influence sont caractérisées par une très grande stabilité, tout complexe commercial comportant plus de 10 000, voire 5 000 m² de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux situé en dehors des plus grands pôles urbains est en effet susceptible de bouleverser ce découpage. Pour exemple, prenons l'impact du centre commercial de l'Esplanade à Louvain-la-Neuve. Sans conteste celui-ci a permis à cette ville de devenir une réelle grande polarité commerciale pour les achats semi-courants et a sans doute entraîné une réduction de la zone d'influence des pôles commerçants voisins d'Ottignies, Wavre, Gembloux et, dans une moindre mesure, Namur et Jodoigne.

Notons aussi que plusieurs communes wallonnes ont certaines de leurs localités qui font partie de l'aire d'influence de polarités commerciales situées en dehors du territoire wallon. Parmi ces polarités, on peut identifier : Ypres, Wervicq, Welvelgem, Renaix Grammont, Halle, Bruxelles, Louvain, Tirlemont, Tongres, Maastricht et Aix-la-Chapelle. Ceci repose à nouveau la question de la concertation suprarégionale, voire supranationale concernant les implantations commerciale au très large rayonnement.

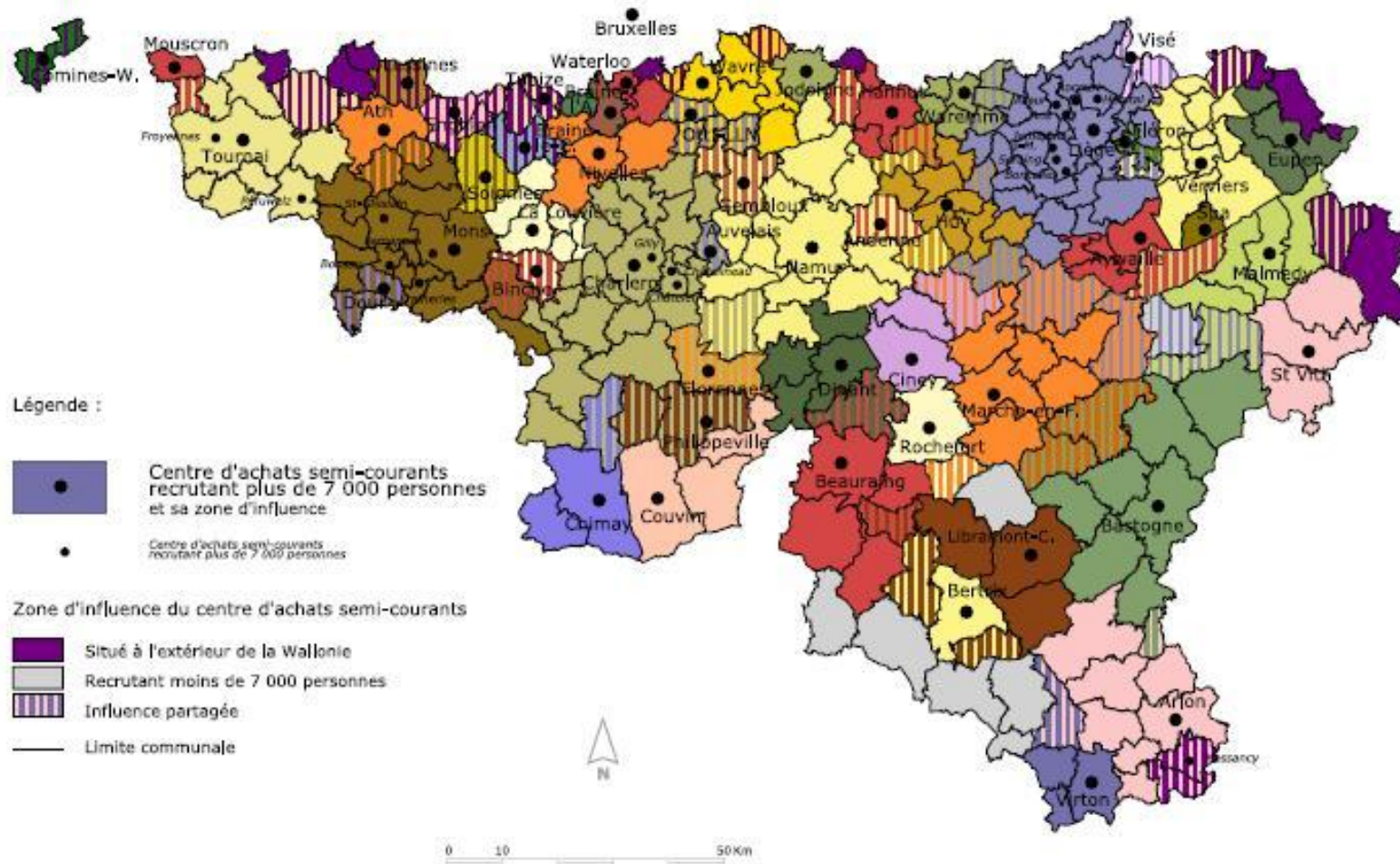
Par ailleurs, ces cartes 1 à 6 montrent qu'une petite partie du territoire wallon est polarisé pour ces achats semi-courants de façon majeure ou secondaire par un ou plusieurs petites polarités commerciales (c'est-à-dire des polarités dont le volume de personnes attirées était estimé à moins de 7000 unités de population). En voyant les zones reprises pour l'essentiel en gris sur les cartes 1 à 6 ci-après, on peut reconnaître les aires de chalandise de 18 petites polarités commerciales (4 en province de Hainaut : Leuze-en-Hainaut, Quiévrain, Erquelines et Beaumont ; 1 en Province de Namur : Gedinne ; 3 en province de Liège : Aubel, Welkenraedt et La Calamine et 10 en province de Luxembourg : Barvaux, Vielsalm, La Roche-en-Ardenne, Wellin, Saint-Hubert, Paliseul, Neufchâteau, Bouillon, Florenville et Athus). Notons qu'aucune de ces 18 polarités ne semble avoir une aire de chalandise qui déborde nettement au-delà du cadre de l'entité communale qui l'abrite sauf dans deux exceptions : Lierneux semble devoir dans son ensemble être associée à Vielsalm, Chiny dépend sans doute quant à elle de Florenville pour ce type d'achats.

On voit donc que ce découpage en aire d'influence des pôles commerçants nous amène à nous poser un grand nombre de questions qui, à ce jour, n'ont pas encore de réponse pertinente.

Les résultats de ce découpage en aires d'influence issu de l'enquête KUL-ULG peuvent être agrégés à une autre échelle spatiale : celle des entités communales actuelles. Ainsi, p. 32 de l'Atlas de la CPDT – Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie (VANDERMOTTEN C. et al., 2002), est présenté le découpage au niveau communal des zones d'influence des principaux centres commerçants pour les achats semi-courants (carte 7). Cette cartographie peut être confrontée à celle des zones d'influence des pôles scolaires du niveau secondaire (carte 8 - VANDERMOTTEN C. et al., 2002, p. 24). On peut remarquer de nombreuses analogies entre ces deux découpages. Toutefois, la liste des polarités identifiées dans ces deux cartes n'est pas identique.

Carte 7 :

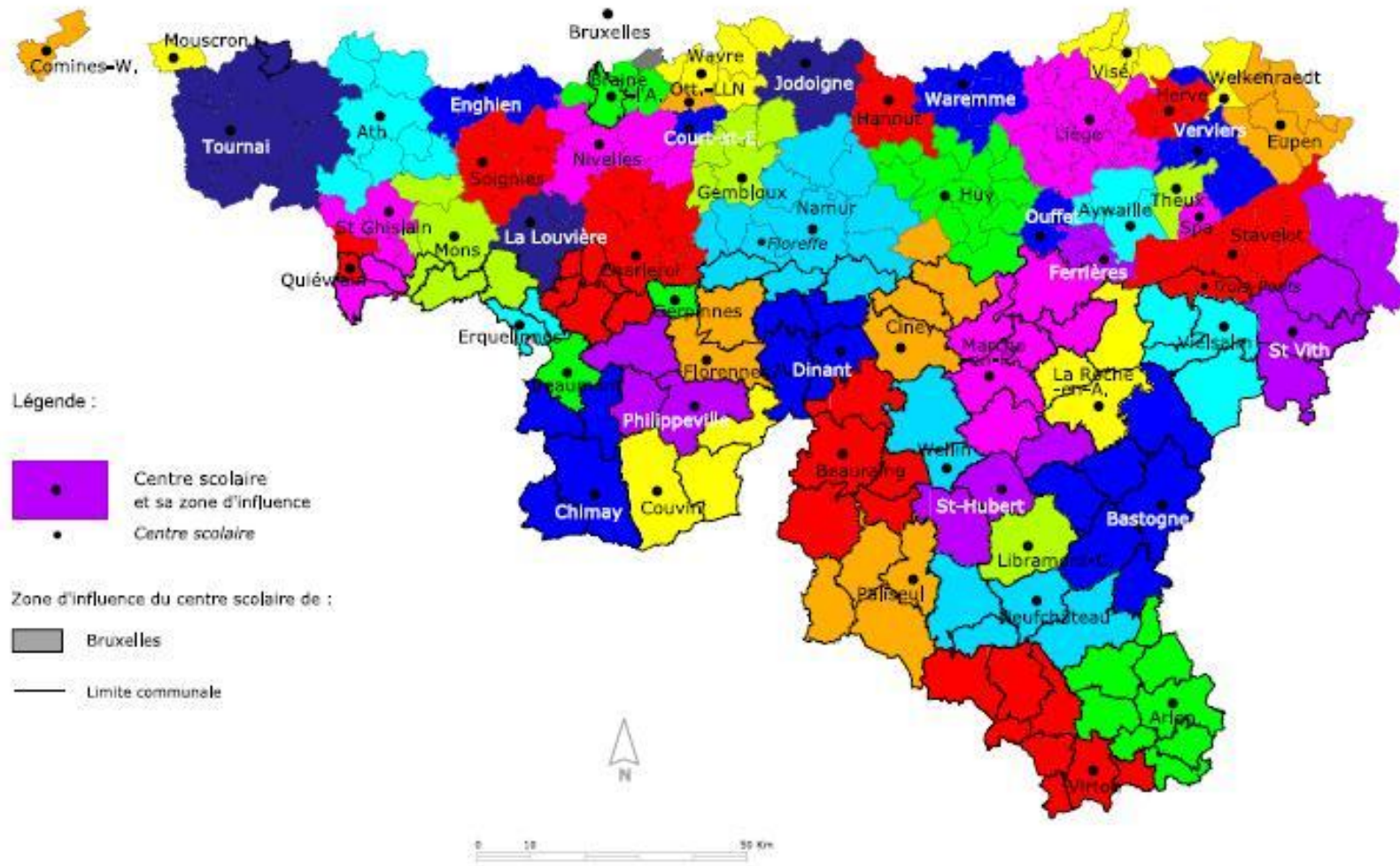
Zones d'influence des principaux centres pour les achats semi-courants



Source des données : carte de E. Van Hecke (ISEG-KUL), à partir de l'enquête 1990-1995 (KUL-ILG), dans Atlas Commercial de Belgique, Ministère des Affaires Economiques, 2000

CPDT - Réalisation : Y. Vekemans (IGEAT - GUIDE)

Carte 8 :
Zones d'influence des centres scolaires de niveau secondaire (1997)



Source des données : Communauté Française

CPOT Réalisation : G. Van Hamme (IGÉAT • GUIDE)

Parmi les pôles scolaires qui ne sont pas des pôles d'achats semi-courants attirant plus de 7 000 unités de population, on peut citer : Quiévrain, Erquelines, Gerpinnes, Beaumont, Court-Saint-Etienne, Ouffet, Ferrières, Theux, Stavelot, Welkenraedt, Herve, La Roche-en-Ardenne, Vielsalm, Saint-Hubert, Wellin, Paliseul et Neufchâteau. Pour rappel, Quiévrain, Erquelines, Beaumont, Welkenraedt, La Roche-en-Ardenne, Vielsalm, Saint-Hubert et Neufchâteau font toutefois partie des 18 petits pôles commerçants qui ont une aire d'influence clairement perceptible en ce qui concerne les achats semi-courants au vu des cartes 1 à 6.

Dans le sens contraire, quelques polarités commerciales attirant plus de 7 000 unités de population ne sont pas identifiées sur la carte des pôles scolaires secondaires : Lessines, Dour, Binche, Braine-le-Comte, Tubize, Auvelais, Andenne, Rochefort, Malmédy, Bertrix et Mesancy. De même, dans les grandes agglomérations, aucune polarité secondaire n'est identifiée dans la carte relative aux zones d'influence des pôles scolaires. Dans une large majorité des cas, on peut toutefois suspecter que l'absence de prise en compte de ces localités parmi les pôles scolaires résulte d'un choix arbitraire quant au seuil retenu.

En conclusion, se mettre d'accord sur un découpage en bassins de vie qui aurait un caractère officiel pour servir de référence lors de tout projet d'implantation de grande envergure nous paraît être une mission impossible. Ce découpage mériterait plutôt sans doute d'être pris en compte au cas par cas en fonction de l'ampleur du projet et de son lieu d'implantation (au niveau de la localité qui est le pôle commercial principal du bassin de vie vs au niveau d'une commune éloignée de cette polarité voire située à la frontière entre deux bassins).

6.2.1.2 Réflexions méthodologiques en vue d'une approche simplifiée de la hiérarchie urbaine

Vu le souhait exprimé par les membres du Comité d'accompagnement de pouvoir disposer d'une approche simplifiée fournissant une hiérarchie urbaine applicable rapidement, nous avons cherché, sur base des informations dont la CPDT et la Région disposent à propos de l'importance de chaque entité en tant que pôle d'emploi, pôle scolaire..., de proposer un classement hiérarchique à l'échelle communale.

Pour ce faire, contrairement à la première approche, nous avons décidé de nous limiter quant :

- au nombre d'échelles d'analyse de cette hiérarchie urbaine (et privilégier ainsi la seule échelle communale pour lesquelles des données aisément accessibles existent) ;
- au nombre de fonctions prises en compte pour déterminer le niveau de chaque entité dans la hiérarchie.

Nous avons décidé en fait de retenir uniquement quatre critères :

- le volume de la population résidente de chaque entité communale au 1^{er} janvier 2008 ;
- l'importance de chaque commune en tant que pôle scolaire pour l'enseignement secondaire ;
- l'importance de chaque commune en tant que pôle d'emploi ;
- la présence au sein de chaque commune d'un pôle d'achats recrutant une clientèle de plus de 7 000 unités de population pour les biens de consommation semi-courante sur base de l'enquête KUL-ULg de 1993-94.

Comme cela a déjà été souligné par le comité d'accompagnement de la présente expertise, il semble paradoxal de baser la hiérarchie urbaine souhaitée servant aux arbitrages concernant la taille des projets commerciaux sur le rôle joué par l'offre commerciale préexistante. Cela risque en effet de pousser plus encore à un renforcement de l'offre commerciales de

polarités au caractère monofonctionnel prononcé à l'image de certaines communes périphériques abritant une forte polarité commerçante et très peu d'autres activités (par exemple les communes de Messancy, Boussu, Awans...). Nous pensons que ce risque est limité car, contrairement à l'offre commerciale pour les achats courants et semi-courants pondéreux qui était déjà très largement périurbanisée en 1993, l'offre en magasins de vêtements, chaussures ainsi que les parfumeries, librairies, maroquineries... étaient encore très largement concentrées dans les centres-villes. A côté des rayons contenant ce type d'articles au sein des hypermarchés, il n'existait pas encore de galeries commerçantes attenantes aux hypermarchés Cora. De même, les centres commerciaux planifiés aux nombreux commerces d'achats semi-courants n'étaient que peu nombreux, de surface de vente inférieure à 20 000 m² chacun et étaient encore fort concentrés au cœur même des agglomérations aux abords des centres-villes (Longdoz à Liège, Ville 2 à Charleroi, Douaire à Ottignies, Les Bastions à Tournai, shopping center de Nivelles...). Il n'existait pas encore non plus un grand nombre de points de vente périphériques du type Brantano, JBC, E5 Mode... L'offre commerciale pour ces achats semi-courants peu pondéreux avait donc encore très largement une localisation traditionnelle centrale et la taille des équipements commerciaux associés à ce type de commerce reflétait encore de façon assez fidèle la hiérarchie urbaine. L'offre mise en place à la périphérie des villes était jusqu'au début des années 1990 en effet quasi exclusivement centrée sur les achats courants et les achats semi-courants pondéreux.

Nous pensons par contre que ne pas retenir ce dernier critère et se limiter aux deux seuls critères du pôle scolaire secondaire et du pôle d'emploi aurait favorisé d'autres communes au caractère mono ou bi-fonctionnel très prononcé. C'est ainsi le cas là où existe une fonction scolaire prédominante comme à Stavelot, Paliseul, Ferrières, Tellin, Floreffe, Gerpennes. Ce caractère monofonctionnel peut aussi être considéré là où existe un très grand nombre d'emplois en comparaison du nombre de résidents suite à la présence d'un équipement spécifique de grande taille peu associé à une variété d'activité (hôpital de Sainte-Ode, de Mont-Godinne à Yvoir... parcs d'activités à Engis, bases militaires à Beauvechain ou Chièvres...).

Notons qu'il existe une certaine redondance entre la variable emploi et celle associée aux deux autres critères. En effet, l'enseignement et le commerce de détail sont chacun un secteur d'activité qui emploie un grand volume de travailleurs (près de 10 % de l'emploi total régional dans les deux cas). Là où une commune bénéficie d'une surreprésentation d'au moins un de ces secteurs, le ratio emploi/population résidente propre à cette entité a fort peu de chance d'être faible. Au contraire, là où les fonctions scolaires et commerciales sont absentes/fort réduites, la probabilité est forte que le ratio emploi/population résidente soit réduit.

Nous avons décidé de répartir les 262 communes wallonnes en 6 classes selon leur volume de population. Les classes retenues sont les suivantes :

Tableau 5 : Classes de population proposées pour l'approche simplifiée de la hiérarchie urbaine

Classes de population retenues	Nombre de communes concernées au 1/1/2008
100 000 habitants et plus	3
De 50 000 à 99 999 habitants	6
De 20 000 à 49 999 habitants	31
De 10 000 à 19 999 habitants	65
De 5 000 à 9 999 habitants	88
Moins de 4 999 habitants	69

Pour les trois autres critères, nous avons tenté à ce sujet deux approches différentes :

- une approche binaire (dépassement d'un certain seuil ou présence d'un pôle = 1 ; score inférieur au seuil retenu ou absence de pôle = 0) ;

- une approche basée sur un score associé à chaque critère déterminé parmi un nombre discret de valeurs (une cote de 0 à 4 points).

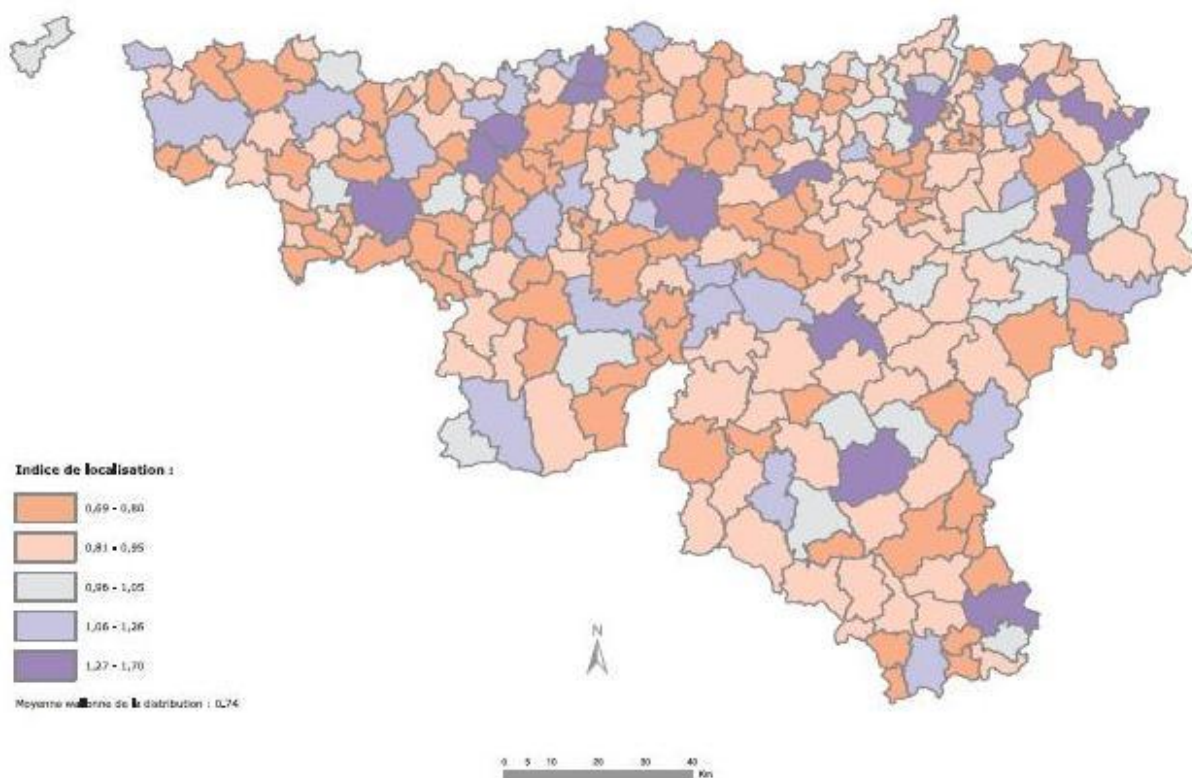
c) *Approche binaire*

Les seuils retenus pour cette approche sont :

- pour les pôles scolaires d'enseignement secondaire : 1 = présence d'un pôle à la carte 8 de la p. 38 (carte tirée de la p. 24 de l'Atlas CPDT Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie et basée sur des données fournies pour l'année 1997 par la Communauté française) / 0 = absence d'un pôle sur cette même carte ;
- pour les pôles d'emploi : 1 = communes dans lesquels le rapport emploi salarié sur population résidente dépasse 105 % de la moyenne wallonne en 2001 (cf carte 9 - carte tirée de la p. 87 du TBDT - Tableau de bord du développement territorial -) / 0 = communes dans lesquelles ce rapport est inférieur ou égal à 105 % de la moyenne wallonne ;
- pour les pôles commerçants recrutant une clientèle de plus de 7 000 unités de population pour les achats semi-courants : 1 = présence au sein de la commune d'au moins une polarité commerciale recrutant une clientèle de plus de 7 000 unités de population pour les achats semi-courants selon l'enquête KUL-ULg de 1993-94 (cf carte 7 de la page 39) / 0 = absence d'une telle polarité.

Notons que si les critères relatifs à la fonction scolaire et à l'emploi se basent sur une donnée établie à l'échelle communale, l'enquête KUL-ULg relative à la fréquentation des pôles commerçants a été menée en se référant au découpage en anciennes communes.

Carte 9 : Ratio entre le rapport de l'emploi salarié sur la population résidente dans chaque commune et le rapport moyen wallon en 2001



Sources : ONSS, 2001 et INS, 2001

Pour les 262 communes de la Région wallonne, nous obtenons les scores suivants via cette approche binaire (tableau 6). Les pôles du SDER y sont identifiés en mode gras. Les com-

munes d'agglomération au sein des régions urbaines retenues dans le cadre de la monographie de l'enquête socio-économique de 2001 sont identifiées en mode gras et incliné.

Tableau 6 : Scores obtenus par chaque commune wallonne pour les quatre critères utilisés pour établir une hiérarchie urbaine simplifiée selon l'approche binaire

Commune	Population au 1/1/2008	Classe de population	Pôle d'achats semi-courants	Pôle scolaire	Pôle d'emplois	Somme
CHARLEROI	201.593	1	1	1	1	3
LIEGE	190.102	1	1	1	1	3
NAMUR	107.939	1	1	1	1	3
MONS	91.152	2	1	1	1	3
LA LOUVIERE	77.616	2	1	1	0	2
TOURNAI	68.193	2	1	1	1	3
SERAING	61.657	2	1	0	0	1
VERVIERS	54.519	2	1	1	1	3
MOUSCRON	53.760	2	1	1	1	3
BRAINE-L'ALLEUD	37.728	3	1	1	1	3
HERSTAL	37.685	3	1	0	1	2
CHATELET	35.755	3	1	0	0	1
WAVRE	32.784	3	1	1	1	3
BINCHE	32.675	3	1	0	0	1
OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	30.283	3	1	1	1	3
COURCELLES	30.034	3	0	0	0	0
WATERLOO	29.448	3	1	0	0	1
ATH	27.586	3	1	1	1	3
ANS	27.550	3	1	0	0	1
SAMBREVILLE	27.170	3	1	0	0	1
ARLON	26.929	3	1	1	1	3
SOIGNIES	25.871	3	1	1	1	3
NIVELLES	25.035	3	1	1	1	3
FLEMALLE	24.963	3	0	0	0	0
ANDENNE	24.815	3	1	0	0	1
OUPEYE	23.669	3	0	0	0	0
TUBIZE	22.945	3	1	0	0	1
SAINT-GHISLAIN	22.708	3	1	1	0	2
SAINT-NICOLAS	22.600	3	0	0	0	0
MANAGE	22.460	3	0	0	0	0
GEMBOUX	22.430	3	1	1	0	2
FLEURUS	22.267	3	0	0	1	1
GRACE-HOLLOGNE	21.813	3	0	0	0	0
RIXENSART	21.571	3	0	0	1	1
CHAUDFONTAINE	20.940	3	0	0	0	0
FRAMERIES	20.727	3	1	0	0	1
BRAINE-LE-COMTE	20.698	3	1	0	0	1
HUY	20.295	3	1	1	1	3
BOUSSU	20.192	3	1	0	0	1
COLFONTAINE	20.044	3	0	0	0	0
MORLANWELZ	18.813	4	0	0	0	0
QUAREGNON	18.789	4	0	0	0	0
EUPEN	18.408	4	1	1	1	3
JEMEPEPE-SUR-SAMBRE	18.162	4	0	0	0	0
LESSINES	18.146	4	1	0	0	1
WALCOURT	17.805	4	0	0	0	0
COMINES-WARNETON	17.651	4	0	1	0	1
MARCHE-EN-FAMENNE	17.134	4	1	1	1	3
PERUWELZ	16.941	4	0	0	0	0
WISE	16.903	4	1	1	0	2
DOUR	16.899	4	1	0	0	1
FONTAINE-L'EVEQUE	16.797	4	0	0	0	0
HERVE	16.755	4	0	1	1	2
PONT-A-CELLES	16.467	4	0	0	0	0
FLERON	16.161	4	1	0	0	1
SOUMAGNE	15.747	4	0	0	0	0
AUBANGE	15.333	4	0	0	0	0

CINEY	15.317	4	1	1	1	3
EGHEZEE	14.742	4	0	0	0	0
HANNUT	14.724	4	1	1	0	2
THUIN	14.675	4	0	0	0	0
BASTOGNE	14.577	4	1	1	1	3
DISON	14.527	4	0	0	0	0
GENAPPE	14.405	4	0	0	0	0
WAREMME	14.306	4	1	1	0	2
CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	14.164	4	0	0	0	0
LASNE	14.043	4	0	0	0	0
COUVIN	13.576	4	0	1	0	1
BELOEIL	13.538	4	0	0	0	0
HAM-SUR-HEURE-NALINNES	13.372	4	0	0	0	0
LEUZE-EN-HAINAUT	13.331	4	0	1	0	1
AMAY	13.280	4	0	0	0	0
SPRIMONT	13.211	4	0	0	0	0
DINANT	13.186	4	1	1	1	3
ESNEUX	13.065	4	0	0	0	0
BLEGNY	13.004	4	0	0	0	0
WANZE	12.938	4	0	0	0	0
JODOIGNE	12.763	4	1	1	0	2
GREZ-DOICEAU	12.607	4	0	0	0	0
ENGHIEN	12.481	4	1	1	0	2
METTET	12.233	4	0	0	0	0
ROCHEFORT	12.097	4	1	0	0	1
GERPINNES	12.033	4	0	1	0	1
MALMEDY	11.943	4	1	0	1	2
BEYNE-HEUSAY	11.857	4	0	0	0	0
THEUX	11.763	4	0	1	0	1
ANDERLUES	11.613	4	0	0	0	0
BERNISSART	11.612	4	0	0	0	0
PROFONDEVILLE	11.501	4	0	0	0	0
VIRTON	11.233	4	1	1	1	3
AYWAILLE	11.227	4	1	1	0	2
CHAUMONT-GISTOUX	11.155	4	0	0	0	0
FRASNES-LEZ-ANVAING	11.064	4	0	0	0	0
FARCIENNES	10.998	4	0	0	0	0
FLORENNES	10.882	4	1	1	1	3
DURBUY	10.780	4	0	0	0	0
AISEAU-PRESLES	10.744	4	0	0	0	0
SENEFFE	10.729	4	0	0	1	1
KELMIS/LA CALAMINE	10.566	4	0	0	0	0
SPA	10.549	4	1	1	1	3
ECAUSSINES	10.373	4	0	0	0	0
RAEREN	10.312	4	0	0	0	0
REBECQ	10.237	4	0	0	0	0
MONTIGNY-LE-TILLEUL	10.169	4	0	0	1	1
LIBRAMONT-CHEVIGNY	10.052	4	1	1	1	3
CHIMAY	9.944	5	1	1	1	3
ESTAIMPUIS	9.872	5	0	0	0	0
VILLERS-LA-VILLE	9.853	5	0	0	0	0
PLOMBIERES	9.781	5	0	0	0	0
JURBISE	9.746	5	0	0	0	0
NEUPRE	9.685	5	0	0	0	0
COURT-SAINT-ETIENNE	9.607	5	0	1	0	1
ERQUELINNES	9.607	5	0	1	0	1
BRAINE-LE-CHATEAU	9.580	5	0	0	0	0
PEPINSTER	9.574	5	0	0	0	0
FOSSES-LA-VILLE	9.476	5	0	0	0	0
WELKENRAEDT	9.343	5	0	1	1	2
SAINT-VITH	9.242	5	1	1	1	3
LES BONS VILLERS	8.994	5	0	0	0	0
AWANS	8.758	5	0	0	0	0
PHILIPPEVILLE	8.627	5	0	1	0	1
JUPRELLE	8.619	5	0	0	0	0

YVOIR	8.610	5	0	0	1	1
BEAURAING	8.540	5	1	1	0	2
BASSENGE	8.483	5	0	0	0	0
LA BRUYERE	8.477	5	0	0	0	0
BERTRIX	8.211	5	0	0	0	0
ORP-JAUCHE	8.054	5	0	0	0	0
JALHAY	8.040	5	0	0	0	0
HABAY	8.026	5	0	0	0	0
LE ROEULX	8.019	5	0	0	0	0
SILLY	8.013	5	0	0	0	0
SOMBREFFE	7.801	5	0	0	0	0
PERWEZ	7.773	5	0	0	0	0
BRUNEHAUT	7.740	5	0	0	0	0
QUEVY	7.734	5	0	0	0	0
TROOZ	7.731	5	0	0	0	0
MESSANCY	7.620	5	1	0	0	1
FLOREFFE	7.567	5	0	1	1	2
ANTOING	7.567	5	0	0	0	0
ESTINNES	7.502	5	0	0	0	0
VIELSALM	7.405	5	0	1	0	1
LA HULPE	7.344	5	0	0	1	1
ANHEE	7.014	5	0	0	0	0
CHASTRE	6.891	5	0	0	0	0
FERNELMONT	6.860	5	0	0	0	0
WAIMES	6.816	5	0	0	0	0
BEAUMONT	6.815	5	0	1	0	1
HAMOIS	6.752	5	0	0	0	0
HENSIES	6.726	5	0	0	0	0
STAVELOT	6.705	5	0	1	0	1
NEUFCHATEAU	6.700	5	0	1	0	1
DALHEM	6.647	5	0	0	0	0
MONT-SAINT-GUIBERT	6.637	5	0	0	0	0
BEAUVECHAIN	6.621	5	0	0	1	1
SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	6.571	5	0	0	0	0
QUIEVRAIN	6.569	5	0	1	0	1
GESVES	6.565	5	0	0	0	0
CHIEVRES	6.408	5	0	0	0	0
ASSESE	6.299	5	0	0	0	0
VILLERS-LE-BOUILLET	6.175	5	0	0	0	0
WALHAIN	6.160	5	0	0	0	0
ITTRE	6.137	5	0	0	1	1
RAMILLIES	5.945	5	0	0	0	0
SAINT-HUBERT	5.811	5	0	1	0	1
ELLEZELLES	5.784	5	0	0	0	0
ENGIS	5.769	5	0	0	1	1
VIROINVAL	5.739	5	0	0	0	0
NANDRIN	5.688	5	0	0	0	0
LIMBOURG	5.680	5	0	0	0	0
BRAIVES	5.660	5	0	0	0	0
BUTGENBACH	5.610	5	0	0	0	0
LOBBES	5.585	5	0	0	0	0
BOUILLON	5.501	5	0	0	0	0
BULLINGEN-BULLANGE	5.471	5	0	0	0	0
ETALLE	5.469	5	0	0	0	0
CELLES	5.452	5	0	0	0	0
FLORENVILLE	5.446	5	0	0	0	0
THIMISTER-CLERMONT	5.430	5	0	0	0	0
HASTIERE	5.418	5	0	0	0	0
COMBLAIN-AU-PONT	5.401	5	0	0	0	0
AMEL/AMBLEVE	5.345	5	0	0	0	0
PECQ	5.340	5	0	0	0	0
LONTZEN	5.267	5	0	0	0	0
REMICOURT	5.191	5	0	0	0	0
MARCHIN	5.160	5	0	0	0	0
MOMIGNIES	5.156	5	0	0	0	0

CHINY	5.122	5	0	0	0	0
HOTTON	5.109	5	0	0	0	0
NASSOGNE	5.093	5	0	0	0	0
PALISEUL	5.089	5	0	1	1	2
RUMES	5.066	5	0	0	0	0
HONNELLES	5.026	5	0	0	0	0
HAVELANGE	4.981	6	0	0	0	0
ATTERT	4.944	6	0	0	0	0
VAUX-SUR-SURE	4.876	6	0	0	0	0
GOUVY	4.826	6	0	0	0	0
HOUFFALIZE	4.819	6	0	0	0	0
SOMME-LEUZE	4.750	6	0	0	0	0
INCOURT	4.739	6	0	0	0	0
LIBIN	4.707	6	0	0	0	0
SIVRY-RANCE	4.703	6	0	0	0	0
HERON	4.656	6	0	0	0	0
CERFONTAINE	4.624	6	0	0	0	0
FERRIERES	4.533	6	0	1	0	1
HOUYET	4.494	6	0	0	0	0
GEDINNE	4.458	6	0	0	0	0
OHEY	4.457	6	0	0	0	0
LA ROCHE-EN-ARDENNE	4.351	6	0	1	0	1
LEGLISE	4.341	6	0	0	0	0
MUSSON	4.296	6	0	0	0	0
CLAVIER	4.266	6	0	0	0	0
BAELEN	4.156	6	0	0	0	0
AUBEL	4.146	6	0	0	1	1
LENS	4.119	6	0	0	0	0
MERBES-LE-CHATEAU	4.119	6	0	0	0	0
ANTHISNES	4.003	6	0	0	0	0
BURG-REULAND	3.948	6	0	0	0	0
OLNE	3.782	6	0	0	0	0
TINTIGNY	3.778	6	0	0	0	0
MODAVE	3.753	6	0	0	0	0
VERLAINE	3.690	6	0	0	0	0
HAMOIR	3.620	6	0	0	0	0
FAIMES	3.614	6	0	0	0	0
FROIDCHAPELLE	3.599	6	0	0	0	0
OREYE	3.549	6	0	0	0	0
BRUGELETTE	3.446	6	0	0	0	0
MONT-DE-L'ENCLUS	3.429	6	0	0	0	0
LIERNEUX	3.366	6	0	0	0	0
FLOBECQ	3.287	6	0	0	0	0
MANHAY	3.229	6	0	0	0	0
SAINT-LEGER	3.200	6	0	0	0	0
BIEVRE	3.162	6	0	0	0	0
HELECINE	3.147	6	0	0	0	0
ONHAYE	3.139	6	0	0	0	0
BERTOGNE	3.048	6	0	0	0	0
FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER	3.046	6	0	0	0	0
LINCENT	3.040	6	0	0	0	0
STOUMONT	2.996	6	0	0	0	0
WELLIN	2.990	6	0	0	0	0
GEER	2.979	6	0	0	0	0
EREZEE	2.929	6	0	0	0	0
DOISCHE	2.914	6	0	0	0	0
CRISNEE	2.906	6	0	0	0	0
BURDINNE	2.895	6	0	0	0	0
DONCEEL	2.883	6	0	0	0	0
BERLOZ	2.854	6	0	0	0	0
VRESSE-SUR-SEMOIS	2.801	6	0	0	0	0
MEIX-DEVANT-VIRTON	2.724	6	0	0	0	0
OUFFET	2.613	6	0	1	0	1
TENNEVILLE	2.610	6	0	0	0	0
WASSEIGES	2.582	6	0	0	0	0

TROIS-PONTS	2.529	6	0	1	0	1
TINLOT	2.436	6	0	0	0	0
TELLIN	2.399	6	0	1	0	1
RENDEUX	2.358	6	0	0	0	0
SAINTE-ODE	2.345	6	0	0	0	0
FAUVILLERS	2.116	6	0	0	0	0
ROUVROY	2.067	6	0	0	0	0
MARTELANGE	1.566	6	0	0	0	0
HERBEUMONT	1.559	6	0	0	0	0
DAVERDISSE	1.366	6	0	0	0	0

Nous obtenons via cette approche le classement hiérarchique des communes en tenant compte de la classe de population de chacune d'elles et de la somme des scores obtenus pour les trois autres critères. Le résultat est le classement présenté au tableau 7. A nouveau, pôles du SDER et communes d'agglomération des régions urbaines sont distinguées en gras.

Tableau 7 : Hiérarchie urbaine simplifiée au niveau communal sur base d'une approche binaire

Classe de population	3 points	2 points	1 point	0 point
Plus de 100 000	Charleroi			
	Liège			
	Namur			
50 à 100 000	Mons	La Louvière	Seraing	
	Tournai			
	Verviers			
	Mouscron			
20 à 50 000	Braine-l'Alleud	Herstal	Châtelet	Courcelles
	Wavre	Saint-Ghislain	Binche	Flémalle
	Ottignies-LLN	Gembloux	Waterloo	Oupeye
	Ath		Ans	Saint-Nicolas
	Arlon		Sambreville	Manage
	Soignies		Andenne	Grâce-Hollogne
	Nivelles		Tubize	Chaufontaine
	Huy		Fleurus	Colfontaine
			Rixensart	
			Frameries	
		Braine-le-Comte		
		Boussu		
10 à 20 000	Eupen	Visé	Lessines	Morlanwez
	Marche-en-Famenne	Herve	Comines-Warneton	Quaregnon
	Ciney	Hannut	Dour	Jemeppe-sur-Sambre
	Bastogne	Wareme	Fléron	Walcourt
	Dinant	Jodoigne	Couvin	Péruwelz
	Virton	Enghien	Leuze-en-Hainaut	Fontaine-l'Evêque
	Florennes	Malmedy	Rochefort	Pont-à-Celles
	Spa	Aywaille	Gerpinnes	Soumagne
	Libramont-Chevigny		Theux	Aubange
			Montigny-le-Tilleul	Eghezée
				Thuin
				Dison
				Genappe
				Chapelle-lez-Herlaimont
				Lasne
				Beloëil
				Ham-sur-Heure-Nalinnes
				Amay
				Sprimont
				Esneux
			Blegny	
			Wanze	
			Grez-Doiceau	
			Mettet	

				Beyne-Heusay
				Anderlues
				Bernissart
				Profondeville
				Chaumont-Gistoux
				Frasnes-lez-Anvaing
				Farciennes
				Durbuy
				Aiseau-Presles
				Seneffe
				Kelmis/La Calamine
				Ecaussines
				Raeren
				Rebecq
5 à 10 000	Chimay	Welkenraedt	Court-Saint-Etienne	Estaimpuis
	Saint-Vith	Beauraing	Erquelinnes	Villers-la-Ville
		Floreffe	Philippeville	Plombières
		Paliseul	Yvoir	Jurbise
			Messancy	Neupré
			Vielsalm	Braine-le-Château
			La Hulpe	Pepinster
			Beaumont	Fosses-la-Ville
			Stavelot	Les Bons Villers
			Neufchâteau	Awans
			Beauvechain	Juprelle
			Quiévrain	Bassenge
			Ittre	La Bruyère
			Saint-Hubert	Bertrix
			Engis	Orp-Jauche
				Jalhay
				Habay
				Le Roeulx
				Silly
				Sombreffe
				Perwez
				Brunehaut
				Quevy
				Trooz
				Antoing
				Estinnes
				Anhée
				Chastre
				Fernelmont
				Waimès
				Hamois
				Hensies
				Dalhem
				Mont-Saint-Guibert
				Saint-Georges-sur-Meuse
				Gesves
				Chièvres
				Assesse
				Villers-le-Bouillet
				Walhain
			Ramillies	
			Ellezelles	
			Viroinval	
			Nandrin	
			Limbourg	
			Braives	
			Butgenbach	
			Lobbès	

			Bouillon
			Büllingen/Bullange
			Etalle
			Celles
			Florenville
			Thimister-Clermont
			Hastière
			Comblain-au-Pont
			Amel/Ambliève
			Pecq
			Lontzen
			Remicourt
			Marchin
			Momignies
			Chiny
			Hotton
			Nassogne
			Rumes
			Honnelles
Moins de 5 000		Ferrières	Havelange
		La Roche-en-Ardenne	Attert
		Aubel	Vaux-sur-Sûre
		Ouffet	Gouvy
		Trois-Ponts	Houffalize
		Tellin	Somme-Leuze
			Incourt
			Libin
			Sivry-Rance
			Héron
			Cerfontaine
			Houyet
			Gedinne
			Ohey
			Léglise
			Musson
			Clavier
			Baelen
			Lens
			Merbes-le-Château
			Anthisnes
			Burg-Reuland
			Olne
			Tintigny
			Modave
			Verlaine
			Hamoir
			Faimes
			Froidchapelle
			Oreye
			Brugelette
			Mont-de-l'Enclus
			Lierneux
		Flobecq	
		Manhay	
		Saint-Léger	
		Bièvre	
		Hélecin	
		Onhaye	
		Bertogne	
		Fexhe-le-Haut-Clocher	
		Lincet	
		Stoumont	
		Wellin	
		Geer	
		Erezée	

				Doische
				Crisnée
				Burdinne
				Donceel
				Berloz
				Vresse-sur-Semois
				Meix-devant-Virton
				Tenneville
				Wasseiges
				Tinlot
				Rendeux
				Sainte-Ode
				Fauvillers
				Rouvroy
				Martelange
				Herbeumont
				Daversdisse
Classe de population	3 points	2 points	1 point	0 point

Si cette méthode permet de distinguer différents niveaux d'équipement / de rayonnement, c'est-à-dire différents niveaux hiérarchiques au sein des communes ayant plus de 20 000 habitants, une majorité écrasante des communes les moins peuplées (moins de 20 000 et, a fortiori, moins de 10 000 habitants) apparaît de cette manière comme formant un tout indifférencié à propos de leur rayonnement.

d) *Approche basée sur un score de 0 à 4 pour chaque critère*

- Méthodologie

Les seuils retenus associés aux 5 scores (de 0 à 4) pour le critère relatif aux pôles d'emploi sont basés sur les 5 classes choisies dans le cadre de la carte 9 ci-dessus - carte tirée de la p. 87 du TBDT.

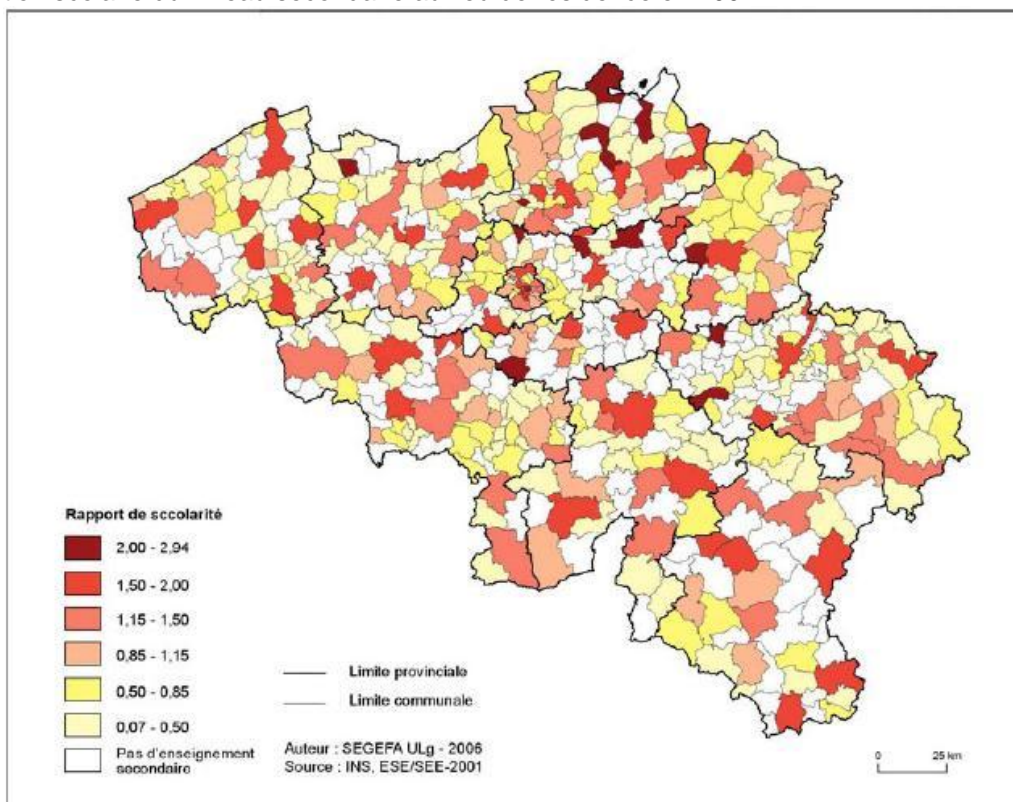
Tableau 8 : Scores associés aux 5 classes relatives au ratio entre le rapport de l'emploi salarié sur la population résidente dans chaque commune et le rapport moyen wallon en 2001

Score	Ratio entre le rapport de l'emploi salarié sur la population résidente dans chaque commune et le rapport moyen wallon en 2001
0	De 0,69 à 0,80
1	De 0,81 à 0,95
2	De 0,96 à 1,05
3	De 1,06 à 1,26
4	De 1,26 à 1,70

Pour les pôles scolaires d'enseignement secondaire, nous avons déterminé les scores sur base des résultats de l'enquête socio-économique de 2001 relative aux déplacements domicile-travail (BEELLEN M., pp. 180-181). Pour ce faire, nous avons eu recours à la carte présentant la distribution à l'échelle communale du rapport de scolarité pour l'enseignement secondaire (carte 10), c'est-à-dire du rapport entre, d'une part, la population scolaire du niveau secondaire au lieu d'enseignement et, d'autre part, la population scolaire du niveau secondaire au lieu de résidence. Notons que les chiffres de la population scolaire identifiée au lieu de scolarité se basent sur les réponses à l'enquête. Elles sont donc sources de certaines imprécisions (non-réponses, erreurs...).

Ce rapport de scolarité est cartographié en 7 classes sur la carte 10.

Carte 10 : Rapport entre population scolaire du niveau secondaire au lieu d'enseignement et population scolaire du niveau secondaire au lieu de résidence en 2001



Source : BEELEN M. et al., 2009, p. 181, d'après STATBEL, 2001

Pour affecter à chaque commune wallonne un score de 0 à 4 (cf tableau 9), nous avons regroupé ensemble les communes reprises respectivement dans les deux classes les plus élevées (de 1,50 à 2,00 et de 2,00 à 2,94) et dans les deux classes les plus basses (pas d'enseignement secondaire et de 0,07 à 0,50).

Tableau 9 : Scores associés au rapport entre population scolaire du niveau secondaire au lieu d'enseignement et population scolaire du niveau secondaire au lieu de résidence en 2001

Score	Rapport entre population scolaire du niveau secondaire au lieu d'enseignement et population scolaire du niveau secondaire au lieu de résidence en 2001
0	Moins de 0,50
1	De 0,50 à 0,85
2	De 0,85 à 1,15
3	De 1,15 à 1,50
4	De 1,50 à 2,94

Pour les pôles commerçants liés aux achats semi-courants, nous avons cherché à affecter un score à chacune des 262 communes wallonnes en tenant compte d'un rapport entre, d'une part, la population estimée comme étant recrutée par la (ou les) polarité(s) commerciale(s) présente au sein de chaque commune et recrutant plus de 7 000 unités de population selon l'enquête KUL-ULg de 1993-94 et, d'autre part, la population résidente de l'entité communale considérée. Lors de l'annexe 7 de septembre 2007 de cette expertise, nous avons déjà présenté la méthodologie et les résultats de cette enquête concernant l'estimation des volumes de population fréquentant les principales polarités commerciales du territoire belge et, en conséquence, la hiérarchie des polarités commerciales.

Le SEGEFA de l'ULg a réalisé en collaboration avec l'ISEG de la KULeuven en 1993-1994 une enquête sur les polarités fréquentées pour différents types d'achats et de services (B. MERENNE-SCHOUMAKER, 1998, pp. 57-75). Cette enquête a été menée auprès des parents

d'élèves de 5^e et 6^e années de l'enseignement secondaire via leur professeur de géographie. Au total, 30 000 questionnaires remplis ont été traités. « *Les enquêtés étaient invités à se prononcer sur le centre belge ou étranger qu'ils fréquentent pour effectuer leurs achats ; ceux-ci ayant été décrits en quatre grandes catégories en fonction de la fréquence avec laquelle ils sont effectués : achats courants (alimentation, produits d'entretien, ...), services courants (nettoyage à sec, cordonnerie, banque, ...), achats semi-courants (vêtements, chaussures, jouets, articles de ménage, disques, ...) et achats exceptionnels (bijoux de valeur, articles de maroquinerie, articles de décoration, ...). Par ailleurs, pour chaque type d'achat, il était proposé de fournir le nom de trois pôles commerçants visités respectivement le plus souvent, souvent et de temps en temps* » (B. MERENNE-SCHOUMAKER, 1998, pp. 58-59)¹³. Suivant la fréquence signalée par chaque répondant pour chaque polarité, les auteurs ont attribué un certain poids à chaque réponse ainsi fournie afin de tenir compte du caractère zappeur de la plupart des consommateurs.

Le niveau spatial retenu ici pour l'identification des polarités se base sur le découpage des anciennes communes avant fusion. Pour estimer le volume de population fréquentant chaque polarité, les auteurs de cette étude ont multiplié le nombre de réponses associées à chaque pôle par le rapport entre les 10 000 000 d'habitants du territoire belge et les 30 000 répondants. Vu le faible degré de fiabilité de cette estimation pour les petites polarités commerciales, seules les anciennes communes dépassant le seuil de 7 000 unités de population estimées ont été retenues comme polarité commerciale dans le cadre de cette analyse de la hiérarchie commerciale. Les estimations de la population recrutée sur base de cette enquête pour les pôles commerçants dont le recrutement pour les achats semi-courants était supérieur à 7 000 unités de population en 1993-1994 sont présentées au tableau 10.

Dans les résultats de l'enquête KUL-ULg, ces estimations de population recrutée par pôles au niveau des anciennes communes sont fournies pour les trois régions du pays. Pour chaque pôle, aucune valeur précise n'est proposée. On aurait pu décider d'affecter à chaque polarité la valeur médiane au sein de chaque intervalle de population recrutée (par exemple 17 500 pour les polarités comprises dans l'intervalle 15 000-20 000 unités de population). Nous n'avons pas retenu cette approche car, au sein d'un intervalle de population recrutée, l'ordre dans lequel apparaissent les polarités est bien un ordre décroissant d'importance. Ainsi, au sein de l'intervalle 15 à 20 000 unités de population, Malmédy est une localité recrutant presque 20 000 unités de population tandis que Messancy n'en recrute qu'à peine un peu plus de 15 000 unités. Sur base de cette logique, nous avons affecté une valeur approchée de population recrutée à chaque polarité retenue.

Au sein d'une même entité communale, il est possible que plusieurs polarités commerciales ont été identifiées comme recrutant plus de 7 000 unités de population. Dans ce cas, nous avons additionné les estimations propres à chacune des polarités considérées pour obtenir une valeur unique par commune. Lorsque l'enquête KUL-ULG n'a pas identifié de polarité commerciale recrutant plus de 7 000 unités de population, nous avons accordé une valeur de 0 unité de population.

¹³ Notons que « *la population-cible choisie introduit un biais car les personnes contactées sont généralement des adultes actifs et mobiles. Aussi, (les auteurs de cette étude) ont procédé à deux correctifs : en premier lieu, la part des achats effectués dans la commune-même et/ou dans la ville voisine a été augmentée de 20 % et ce sur base d'enquêtes montrant que les personnes de plus de 65 ans effectuent plus leurs achats à courte distance ; deuxièmement, les résultats relatifs aux achats effectués par les jeunes (une partie du questionnaire visait les 17-18 ans) ont été introduits pour 15 %* » (B. MERENNE-SCHOUMAKER, 1998, p. 59).

Tableau 10 : Pôles commerçants wallons dont le recrutement pour les achats semi-courants est supérieur à 7 000 unités de population en 1993-1994

Vol. de pop. recrutée	Pôle	Vol. de pop. recrutée	Pôle	Vol. de pop. recrutée	Pôle
400 à 500 000	Liège	20 à 25 000 (suite)	Eupen	10 à 15 000 (suite)	Aywaille
300 à 400 000	Charleroi		Alleur		Auvelais
175 à 200 000	Mons		Braine-l'Alleud		Spa
	Namur		Bonnelles		Lodelinsart
100 à 125 000	La Louvière	15 à 20 000	Ans	7 à 10 000	Tubize
75 à 100 000	Verviers		Malmedy		Saint-Ghislain
	Tournai		Jemeppe-sur-Meuse		Dour
50 à 75 000	Wavre		Visé		Jemappes
40 à 50 000	Waterloo		Gilly		Saint-Vith
	Mouscron		Waremmes		Virton
	Huy		Ciney		Chimay
30 à 40 000	Arlon		Dinant		Frameries
	Nivelles		Ottignies		Rochefort
25 à 30 000	Gosselies		Seraing		Froyennes
	Rocourt	Soignies	Lessines		
	Bastogne	Messancy	Enghien		
	Herstal	Hornu	Braine-le-Comte		
	Marche-en-Famenne	Châtelet	Beauraing		
	Châtelineau	Gembloux	Florennes		
20 à 25 000	Fléron	Andenne	Jodoigne		
	Binche	Libramont			
	Ath	Hannut			

Source : B. MERENNE-SCHOUMAKER, 1998, pp. 73-75

Une fois ce volume de population estimé associé à chaque commune, nous avons divisé cette valeur par la population résidente de celles-ci au 1/1/2008. C'est sur base de ce résultat que nous avons associé un score entre 0 et 4 à chaque commune et ainsi obtenir un classement ordinal des communes sur base du rapport chalands/ population résidente communale (l'association entre score et intervalle relatif au rapport chalands/ population résidente communale est présenté au tableau 11).

Tableau 11 : Scores associés au rapport entre le nombre de chalands estimés dans chaque commune sur base de l'enquête KUL-ULG de 1993-94 pour l'ensemble des polarités recrutant plus de 7 000 unités de population et sa population résidente au 1/1/2008

Score	Rapport entre le nombre de chalands estimés dans chaque commune sur base de l'enquête KUL-ULG pour l'ensemble des polarités recrutant plus de 7 000 unités de population et sa population résidente au 1/1/2008	Nombre de communes concernées
0	Pas de polarité commerciale recrutant plus de 7 000 unités de population	208
1	De 0,30 à 0,50	4
2	De 0,50 à 0,85	17
3	De 0,85 à 1,25	9
4	De 1,25 à 2,60	24

- Résultats

Pour les 262 communes de la Région wallonne, nous obtenons les scores suivants via cette approche basée sur des scores allant de 0 à 4 pour les trois critères autres que le seul volume de population (tableau 12). Les pôles du SDER y sont à nouveau identifiés en mode

gras. Les communes d'agglomération au sein des régions urbaines retenues dans le cadre de la monographie de l'enquête socio-économique de 2001 sont identifiées en mode gras et incliné.

Tableau 12 : Scores obtenus par chaque commune wallonne pour les quatre critères utilisés pour établir une hiérarchie urbaine simplifiée selon l'approche basée sur des scores compris entre 0 et 4

Commune	Popula- tion au 1/1/2008	Classe de popu- lation	Pôles d'achats semi-courants - Unités de popula- tion recru- tées		Rapport cha- lands/ popula- tion ré- sidente commu- nale	Classe- ment ordinal sur base du rap- port cha- lands/ popula- tion ré- sidente commu- nale	Classe- ment ordi- nal sur base du rapport nombre d'élèves du second- aire au lieu de scolarité sur ce nombre au lieu de résidence	Classe- ment ordinal sur base du rap- port nombre d'em- plois au lieu de travail sur l'em- ploi au lieu de résidence	Score total
			Nombre de cha- lands de chaque polarité recrutant + de 7 000 unités (en milliers d'unités)	Total					
CHARLEROI	201.593	1	350 + 30 + 18 + 12	410.000	2,03	4	2	3	9
LIEGE	190.102	1	467 + 28	495.000	2,60	4	4	4	12
NAMUR	107.939	1	180	180.000	1,67	4	4	4	12
MONS	91.152	2	190 + 10	200.000	2,19	4	3	4	11
LA LOUVIERE	77.616	2	115	115.000	1,48	4	2	2	8
TOURNAI	68.193	2	90 + 8	98.000	1,44	4	3	3	10
SERAING	61.657	2	21 + 19 + 17	57.000	0,92	3	1	2	6
VERVIERS	54.519	2	95	95.000	1,74	4	3	3	10
MOUSCRON	53.760	2	44	44.000	0,82	2	1	3	6
BRAINE- L'ALLEUD	37.728	3	22	22.000	0,58	2	2	3	7
HERSTAL	37.685	3	28	28.000	0,74	2	1	3	6
CHATELET	35.755	3	26 + 14	40.000	1,12	3	1	1	5
WAVRE	32.784	3	70	70.000	2,14	4	4	4	12
BINCHE	32.675	3	25	25.000	0,77	2	1	0	3
OTTIGNIES- LOUVAIN-LA- NEUVE	30.283	3	17	17.000	0,56	2	2	4	8
COURCELLES	30.034	3			0,00	0	0	0	0
WATERLOO	29.448	3	47	47.000	1,60	4	2	2	8
ATH	27.586	3	24	24.000	0,87	3	4	3	10
ANS	27.550	3	21 + 23	44.000	1,60	4	0	2	6
SAMBREVILLE	27.170	3	12	12.000	0,44	1	1	1	3
ARLON	26.929	3	38	38.000	1,41	4	4	4	12
SOIGNIES	25.871	3	17	17.000	0,66	2	3	3	8
NIVELLES	25.035	3	36	36.000	1,44	4	4	4	12
FLEMALLE	24.963	3			0,00	0	0	1	1
ANDENNE	24.815	3	13	13.000	0,52	2	1	1	4
OUPEYE	23.669	3			0,00	0	0	1	1
TUBIZE	22.945	3	12	12.000	0,52	2	1	1	4
SAINT-GHISLAIN	22.708	3	12	12.000	0,53	2	4	2	8
SAINT-NICOLAS	22.600	3			0,00	0	0	1	1
MANAGE	22.460	3			0,00	0	0	1	1
GEMBLOUX	22.430	3	14	14.000	0,62	2	3	2	7
FLEURUS	22.267	3			0,00	0	2	3	5
GRACE- HOLLOGNE	21.813	3			0,00	0	0	2	2
RIXENSART	21.571	3			0,00	0	0	3	3
CHAUDFONTAINE	20.940	3			0,00	0	0	1	1
FRAMERIES	20.727	3	9	9.000	0,43	1	0	1	2
BRAINE-LE-	20.698	3	8	8.000	0,39	1	2	1	4

COMTE									
HUY	20.295	3	42	42.000	2,07	4	4	4	12
BOUSSU	20.192	3	15	15.000	0,74	2	1	1	4
COLFONTAINE	20.044	3			0,00	0	0	0	0
MORLANWELZ	18.813	4			0,00	0	2	1	3
QUAREGNON	18.789	4			0,00	0	0	0	0
EUPEN	18.408	4	24	24.000	1,30	4	4	4	12
JEMEPPE-SUR-SAMBRE	18.162	4			0,00	0	0	1	1
LESSINES	18.146	4	8	8.000	0,44	1	0	2	3
WALCOURT	17.805	4			0,00	0	0	0	0
COMINES-WARNETON	17.651	4			0,00	0	1	2	3
MARCHE-EN-FAMENNE	17.134	4	27	27.000	1,58	4	3	4	11
PERUWELZ	16.941	4			0,00	0	1	1	2
WISE	16.903	4	18	18.000	1,06	3	4	2	9
DOUR	16.899	4	10	10.000	0,59	2	1	0	3
FONTAINE-L'EVEQUE	16.797	4			0,00	0	1	0	1
HERVE	16.755	4			0,00	0	3	3	6
PONT-A-CELLES	16.467	4			0,00	0	0	0	0
FLERON	16.161	4	26	26.000	1,61	4	1	1	6
SOUMAGNE	15.747	4			0,00	0	1	1	2
AUBANGE	15.333	4			0,00	0	1	1	2
CINEY	15.317	4	17	17.000	1,11	3	4	3	10
EGHEZEE	14.742	4			0,00	0	0	0	0
HANNUT	14.724	4	13	13.000	0,88	3	3	1	7
THUIN	14.675	4			0,00	0	1	1	2
BASTOGNE	14.577	4	28	28.000	1,92	4	4	3	11
DISON	14.527	4			0,00	0	0	1	1
GENAPPE	14.405	4			0,00	0	0	0	0
WAREMME	14.306	4	18	18.000	1,26	4	4	2	10
CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	14.164	4			0,00	0	0	0	0
LASNE	14.043	4			0,00	0	0	1	1
COUVIN	13.576	4			0,00	0	2	1	3
BELOEIL	13.538	4			0,00	0	0	0	0
HAM-SUR-HEURE-NALINNES	13.372	4			0,00	0	0	0	0
LEUZE-EN-HAINAUT	13.331	4			0,00	0	2	1	3
AMAY	13.280	4			0,00	0	1	1	2
SPRIMONT	13.211	4			0,00	0	0	1	1
DINANT	13.186	4	17	17.000	1,29	4	3	3	10
ESNEUX	13.065	4			0,00	0	0	0	0
BLEGNY	13.004	4			0,00	0	0	1	1
WANZE	12.938	4			0,00	0	0	1	1
JODOIGNE	12.763	4	7	7.000	0,55	2	4	1	7
GREZ-DOICEAU	12.607	4			0,00	0	0	0	0
ENGHIEN	12.481	4	8	8.000	0,64	2	4	1	7
METTET	12.233	4			0,00	0	0	0	0
ROCHEFORT	12.097	4	9	9.000	0,74	2	1	1	4
GERPINNES	12.033	4			0,00	0	3	1	4
MALMEDY	11.943	4	20	20.000	1,67	4	2	4	10
BEYNE-HEUSAY	11.857	4			0,00	0	0	0	0
THEUX	11.763	4			0,00	0	2	1	3
ANDERLUES	11.613	4			0,00	0	0	1	1
BERNISSART	11.612	4			0,00	0	0	1	1
PROFONDEVILLE	11.501	4			0,00	0	0	0	0
VIRTON	11.233	4	9	9.000	0,80	2	4	3	9

AYWAILLE	11.227	4	13	13.000	1,16	3	3	1	7
CHAUMONT-GISTOUX	11.155	4			0,00	0	0	0	0
FRASNES-LEZ-ANVAING	11.064	4			0,00	0	0	0	0
FARCIENNES	10.998	4			0,00	0	0	0	0
FLORENNES	10.882	4	7	7.000	0,64	2	2	3	7
DURBUY	10.780	4			0,00	0	1	1	2
AISEAU-PRESLES	10.744	4			0,00	0	0	0	0
SENEFFE	10.729	4			0,00	0	0	4	4
KELMIS/LA CALAMINE	10.566	4			0,00	0	0	0	0
SPA	10.549	4	12	12.000	1,14	3	2	3	8
ECAUSSINES	10.373	4			0,00	0	0	0	0
RAEREN	10.312	4			0,00	0	0	1	1
REBECQ	10.237	4			0,00	0	0	0	0
MONTIGNY-LE-TILLEUL	10.169	4			0,00	0	0	3	3
LIBRAMONT-CHEVIGNY	10.052	4	13	13.000	1,29	4	2	4	10
CHIMAY	9.944	5	9	9.000	0,91	3	3	3	9
ESTAIMPUIS	9.872	5			0,00	0	0	1	1
VILLERS-LA-VILLE	9.853	5			0,00	0	0	0	0
PLOMBIERES	9.781	5			0,00	0	0	1	1
JURBISE	9.746	5			0,00	0	0	0	0
NEUPRE	9.685	5			0,00	0	0	0	0
COURT-SAINT-ETIENNE	9.607	5			0,00	0	3	1	4
ERQUELINNES	9.607	5			0,00	0	1	0	1
BRAINE-LE-CHATEAU	9.580	5			0,00	0	0	1	1
PEPINSTER	9.574	5			0,00	0	0	1	1
FOSES-LA-VILLE	9.476	5			0,00	0	0	0	0
WELKENRAEDT	9.343	5			0,00	0	3	4	7
SAINT-VITH	9.242	5	10	10.000	1,08	3	3	3	9
LES BONS VIL-LERS	8.994	5			0,00	0	0	0	0
AWANS	8.758	5			0,00	0	0	1	1
PHILIPPEVILLE	8.627	5			0,00	0	4	2	6
JUPRELLE	8.619	5			0,00	0	0	1	1
YVOIR	8.610	5			0,00	0	1	3	4
BEAURAING	8.540	5	8	8.000	0,94	3	3	1	7
BASSENGE	8.483	5			0,00	0	0	1	1
LA BRUYERE	8.477	5			0,00	0	0	0	0
BERTRIX	8.211	5			0,00	0	1	2	3
ORP-JAUCHE	8.054	5			0,00	0	0	0	0
JALHAY	8.040	5			0,00	0	0	0	0
HABAY	8.026	5			0,00	0	1	1	2
LE ROEULX	8.019	5			0,00	0	0	0	0
SILLY	8.013	5			0,00	0	0	0	0
SOMBREFFE	7.801	5			0,00	0	0	1	1
PERWEZ	7.773	5			0,00	0	0	1	1
BRUNHAUT	7.740	5			0,00	0	0	0	0
QUEVY	7.734	5			0,00	0	0	0	0
TROOZ	7.731	5			0,00	0	0	0	0
MESSANCY	7.620	5	16	16.000	2,10	4	0	2	6
FLOREFFE	7.567	5			0,00	0	3	3	6
ANTOING	7.567	5			0,00	0	0	1	1
ESTINNES	7.502	5			0,00	0	1	0	1
VIELSALM	7.405	5			0,00	0	2	2	4
LA HULPE	7.344	5			0,00	0	1	3	4

ANHEE	7.014	5			0,00	0	0	1	1
CHASTRE	6.891	5			0,00	0	0	0	0
FERNELMONT	6.860	5			0,00	0	0	0	0
WAIMES	6.816	5			0,00	0	1	2	3
BEAUMONT	6.815	5			0,00	0	3	1	4
HAMOIS	6.752	5			0,00	0	0	0	0
HENSIES	6.726	5			0,00	0	0	0	0
STAVELOT	6.705	5			0,00	0	3	1	4
NEUFCHATEAU	6.700	5			0,00	0	3	1	4
DALHEM	6.647	5			0,00	0	0	0	0
MONT-SAINT-GUIBERT	6.637	5			0,00	0	1	1	2
BEAUVECHAIN	6.621	5			0,00	0	0	3	3
SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	6.571	5			0,00	0	1	1	2
QUIEVRAIN	6.569	5			0,00	0	2	1	3
GESVES	6.565	5			0,00	0	0	0	0
CHIEVRES	6.408	5			0,00	0	0	1	1
ASSESE	6.299	5			0,00	0	0	1	1
VILLERS-LE-BOUILLET	6.175	5			0,00	0	0	2	2
WALHAIN	6.160	5			0,00	0	0	0	0
ITTRE	6.137	5			0,00	0	0	3	3
RAMILLIES	5.945	5			0,00	0	0	0	0
SAINT-HUBERT	5.811	5			0,00	0	4	2	6
ELLEZELLES	5.784	5			0,00	0	0	0	0
ENGIS	5.769	5			0,00	0	0	3	3
VIROINVAL	5.739	5			0,00	0	0	0	0
NANDRIN	5.688	5			0,00	0	0	1	1
LIMBOURG	5.680	5			0,00	0	0	2	2
BRAIVES	5.660	5			0,00	0	0	0	0
BUTGENBACH	5.610	5			0,00	0	0	2	2
LOBBES	5.585	5			0,00	0	0	2	2
BOUILLON	5.501	5			0,00	0	1	1	2
BULLINGEN-BULLANGE	5.471	5			0,00	0	1	1	2
ETALLE	5.469	5			0,00	0	0	1	1
CELLES	5.452	5			0,00	0	0	0	0
FLORENVILLE	5.446	5			0,00	0	0	1	1
THIMISTER-CLERMONT	5.430	5			0,00	0	0	1	1
HASTIERE	5.418	5			0,00	0	0	0	0
COMBLAIN-AU-PONT	5.401	5			0,00	0	0	0	0
AMEL/AMBLEVE	5.345	5			0,00	0	0	1	1
PECQ	5.340	5			0,00	0	0	1	1
LONTZEN	5.267	5			0,00	0	0	1	1
REMICOURT	5.191	5			0,00	0	0	0	0
MARCHIN	5.160	5			0,00	0	1	0	1
MOMIGNIES	5.156	5			0,00	0	0	2	2
CHINY	5.122	5			0,00	0	2	1	3
HOTTON	5.109	5			0,00	0	0	1	1
NASSOGNE	5.093	5			0,00	0	0	1	1
PALISEUL	5.089	5			0,00	0	2	3	5
RUMES	5.066	5			0,00	0	0	1	1
HONNELLES	5.026	5			0,00	0	0	0	0
HAVELANGE	4.981	6			0,00	0	0	0	0
ATTERT	4.944	6			0,00	0	0	0	0
VAUX-SUR-SURE	4.876	6			0,00	0	0	1	1
GOUVY	4.826	6			0,00	0	0	0	0

HOUFFALIZE	4.819	6			0,00	0	0	1	1
SOMME-LEUZE	4.750	6			0,00	0	0	1	1
INCOURT	4.739	6			0,00	0	0	0	0
LIBIN	4.707	6			0,00	0	0	1	1
SIVRY-RANCE	4.703	6			0,00	0	0	1	1
HERON	4.656	6			0,00	0	0	0	0
CERFONTAINE	4.624	6			0,00	0	0	0	0
FERRIERES	4.533	6			0,00	0	3	1	4
HOUYET	4.494	6			0,00	0	0	1	1
GEDINNE	4.458	6			0,00	0	0	1	1
OHEY	4.457	6			0,00	0	0	0	0
LA ROCHE-EN- ARDENNE	4.351	6			0,00	0	3	1	4
LEGLISE	4.341	6			0,00	0	0	0	0
MUSSON	4.296	6			0,00	0	0	0	0
CLAVIER	4.266	6			0,00	0	0	1	1
BAELEN	4.156	6			0,00	0	0	1	1
AUBEL	4.146	6			0,00	0	0	4	4
LENS	4.119	6			0,00	0	0	0	0
MERBES-LE- CHATEAU	4.119	6			0,00	0	0	0	0
ANTHISNES	4.003	6			0,00	0	0	0	0
BURG-REULAND	3.948	6			0,00	0	0	0	0
OLNE	3.782	6			0,00	0	0	0	0
TINTIGNY	3.778	6			0,00	0	0	1	1
MODAVE	3.753	6			0,00	0	0	1	1
VERLAINE	3.690	6			0,00	0	0	1	1
HAMOIR	3.620	6			0,00	0	0	0	0
FAIMES	3.614	6			0,00	0	0	0	0
FROIDCHAPELLE	3.599	6			0,00	0	0	1	1
OREYE	3.549	6			0,00	0	0	1	1
BRUGELETTE	3.446	6			0,00	0	0	1	1
MONT-DE- L'ENCLUS	3.429	6			0,00	0	0	0	0
LIERNEUX	3.366	6			0,00	0	0	1	1
FLOBECQ	3.287	6			0,00	0	0	1	1
MANHAY	3.229	6			0,00	0	0	1	1
SAINT-LEGER	3.200	6			0,00	0	0	0	0
BIEVRE	3.162	6			0,00	0	0	1	1
HELECINE	3.147	6			0,00	0	0	0	0
ONHAYE	3.139	6			0,00	0	0	0	0
BERTOIGNE	3.048	6			0,00	0	0	0	0
FEXHE-LE-HAUT- CLOCHER	3.046	6			0,00	0	0	1	1
LINCENT	3.040	6			0,00	0	0	0	0
STOUMONT	2.996	6			0,00	0	0	2	2
WELLIN	2.990	6			0,00	0	0	1	1
GEER	2.979	6			0,00	0	1	2	3
EREZEE	2.929	6			0,00	0	0	2	2
DOISCHE	2.914	6			0,00	0	0	0	0
CRISNEE	2.906	6			0,00	0	1	2	3
BURDINNE	2.895	6			0,00	0	0	0	0
DONCEEL	2.883	6			0,00	0	0	0	0
BERLOZ	2.854	6			0,00	0	0	0	0
VRESSE-SUR- SEMOIS	2.801	6			0,00	0	0	1	1
MEIX-DEVANT- VIRTON	2.724	6			0,00	0	0	0	0
OUFFET	2.613	6			0,00	0	4	1	5
TENNEVILLE	2.610	6			0,00	0	0	1	1

WASSEIGES	2.582	6			0,00	0	0	0	0
TROIS-PONTS	2.529	6			0,00	0	3	2	5
TINLOT	2.436	6			0,00	0	0	1	1
TELLIN	2.399	6			0,00	0	4	0	4
RENDEUX	2.358	6			0,00	0	0	1	1
SAINTE-ODE	2.345	6			0,00	0	0	2	2
FAUVILLERS	2.116	6			0,00	0	0	0	0
ROUVROY	2.067	6			0,00	0	0	0	0
MARTELANGÉ	1.566	6			0,00	0	0	0	0
HERBEUMONT	1.559	6			0,00	0	0	0	0
DAVERDISSE	1.366	6			0,00	0	0	0	0

Nous obtenons via cette approche le classement hiérarchique des communes en tenant compte de la classe de population de chacune d'elles et de la somme des scores obtenus pour les trois autres critères. Le résultat final est le classement présenté au tableau 13.

Tableau 13 : Hiérarchie urbaine simplifiée au niveau communal sur base d'une approche basée sur le croisement entre la classe de population de la commune et le total des scores obtenus sur base de trois critères établis sur une échelle allant de 0 à 4

Classe de population	9 à 12 points	6 à 8 points	3 à 5 points	1 à 2 points	0 point
Plus de 100 000	Charleroi				
	Liège				
	Namur				
50 à 100 000	Mons	La Louvière			
	Tournai	Seraing			
	Verviers	Mouscron			
20 à 50 000	Wavre	Braine-l'Alleud	Châtelet	Flémalle	Courcelles
	Ath	Herstal	Binche	Oupeye	Colfontaine
	Arlon	Ottignies-LLN	Sambreville	Saint-Nicolas	
	Nivelles	Waterloo	Andenne	Manage	
	Huy	Ans	Tubize	Grâce-Hollogne	
		Soignies	Fleurus	Chaufontaine	
		Saint-Ghislain	Rixensart	Frameries	
		Gembloux	Braine-le-Comte		
10 à 20 000			Boussu		
	Eupen	Herve	Morlanwez	Jemeppe-sur-Sambre	Quaregnon
	Marche-en-Famenne	Fléron	Lessines	Péruwelz	Walcourt
	Visé	Hannut	Comines-Warneton	Fontaine-l'Evêque	Pont-à-Celles
	Ciney	Jodoigne	Dour	Soumagne	Eghezée
	Bastogne	Enghien	Couvin	Aubange	Genappe
	Waremme	Aywaille	Leuze-en-Hainaut	Thuin	Chapelle-lez-Herlaimont
	Dinant	Florennes	Rochefort	Dison	Beloeil
	Malmedy	Spa	Gerpennes	Lasne	Ham-sur-Heure-Nalinnes
	Virton		Theux	Amay	Esneux
	Libramont-Chevigny		Seneffe	Sprimont	Grez-Doiceau
			Montigny-le-Tilleul	Blegny	Mettet
				Wanze	Beyne-Heusay
				Anderlues	Profondeville
				Bernissart	Chaumont-Gistoux
				Durbuy	Frasnes-lez-Anvaing
				Raeren	Farciennes
				Aiseau-Presles	
				Kelmis/La Calamine	

					Ecaussines
					Rebecq
5 à 10 000	Chimay	Welkenraedt	Court-Saint-Etienne	Estaimpuis	Villers-la-Ville
	Saint-Vith	Philippeville	Yvoir	Plombières	Jurbise
		Beuraing	Bertrix	Erquelinnes	Neupré
		Messancy	Vielsalm	Braine-le-Château	Fosses-la-Ville
		Floreffe	La Hulpe	Pepinster	Les Bons Villers
		Saint-Hubert	Waimès	Awans	La Bruyère
			Beaumont	Juprelle	Orp-Jauche
			Stavelot	Bassenge	Jalhay
			Neufchâteau	Habay	Le Roeulx
			Beauvechain	Sombreffe	Silly
			Quiévrain	Perwez	Brunehaut
			Iltre	Antoing	Quevy
			Engis	Estinnes	Trooz
			Chiny	Anhée	Chastre
			Paliseul	Mont-Saint-Guibert	Fernelmont
				Saint-Georges-sur-Meuse	Hamois
				Chièvres	Hensies
				Assesse	Dalhem
				Villers-le-Bouillet	Gesves
				Nandrin	Walhain
				Limbourg	Ramillies
				Butgenbach	Ellezelles
				Lobbès	Viroinval
				Bouillon	Braives
				Büllingen/Bullange	Celles
				Etalle	Hastière
				Florenville	Comblain-au-Pont
				Thimister-Clermont	Remicourt
				Amel/Amblève	Honnelles
				Pecq	
			Lontzen		
			Marchin		
			Momignies		
			Hotton		
			Nassogne		
			Rumes		
Moins de 5 000			Ferrières	Vaux-sur-Sûre	Havelange
			La Roche-en-Ardenne	Houffalize	Attert
			Aubel	Somme-Leuze	Gouvy
			Geer	Libin	Incourt
			Crisnée	Sivry-Rance	Héron
			Ouffet	Houyet	Cerfontaine
			Trois-Ponts	Gedinne	Ohey
			Tellin	Clavier	Léglise
				Baelen	Musson
				Tintigny	Lens
				Modave	Merbes-le-Château
				Verlaine	Anthistes
				Froidchapelle	Burg-Reuland
				Oreye	Olné
				Brugelette	Hamoir
			Lierneux	Faimés	
			Flobecq	Mont-de-l'Enclus	

				Manhay	Saint-Léger
				Bièvre	Hélecinne
				Fexhe-le-Haut-Clocher	Onhaye
				Stoumont	Bertogne
				Wellin	Lincet
				Erezée	Doische
				Vresse-sur-Semois	Burdinne
				Tenneville	Donceel
				Tinlot	Berloz
				Rendeux	Meix-devant-Virton
				Sainte-Ode	Wasseiges
					Fauvillers
					Rouvroy
					Martelange
					Herbeumont
					Daversdisse
Classe de population	9 à 12 points	6 à 8 points	3 à 5 points	1 à 2 points	0 point

- Critique et interprétation des résultats

Nous considérons le résultat de cette approche comme bien plus pertinent que celui obtenu via l'approche binaire. En effet, même dans le groupe des communes les moins peuplées, une distinction est opérée entre les communes que l'on peut considérer comme ayant exclusivement un caractère résidentiel, de celles qui jouent un certain rôle de centre d'activité ce qui leur permet d'avoir un ou deux points. Par ailleurs, même pour les communes les plus peuplées, les résultats semblent plus nuancés et plus en phase avec la réalité. Ainsi, tandis qu'avec l'approche binaire La Louvière a un moins bon classement que Mouscron, entité qui, de façon surprenante, est regroupée avec Mons, Tournai et Verviers, l'approche avec les scores de 0 à 4 nous donne un résultat plus conforme à la logique. Dans le tableau 13 ci-dessus, Mouscron est regroupé avec La Louvière et Seraing, formant un groupe de trois villes qui n'en étaient pas avant la révolution industrielle. On sait en effet que les villes et localités typiquement industrielles au sein d'une structure polycentrique souffrent traditionnellement d'un sous-équipement.

Au vu de la relative pertinence de ce classement hiérarchique, nous proposons de retenir ce tableau pour la mise en application du critère relatif au respect de la hiérarchie urbaine en attendant les résultats de la recherche que nous proposons de mener l'an prochain à ce sujet sur base d'une méthodologie plus complexe et à l'aide de données plus récentes.

Comment interpréter ce tableau et en quoi ce résultat est-il convergent/divergent avec les pôles du SDER ? On peut comprendre ce tableau en considérant que les 23 communes ayant un score compris entre 9 et 12 points sont des polarités qui ont un rayonnement supra-local important. Il n'est donc pas étonnant d'y retrouver uniquement des pôles du SDER (23 sur les 58 pôles retenus par le SDER – cf tableau 14 ci-dessous).

Les communes ayant un score entre 6 et 8 points sont des polarités qui ont un léger rôle supra-local. La fréquentation par des personnes résidant à l'extérieur de ces entités est supérieure dans une mesure limitée à celle de polarités extérieures à ces entités par leur propre population. Dans ce second groupe, on retrouve essentiellement à nouveau des communes sélectionnées comme pôles du SDER. A côté de 16 pôles du SDER, on retrouve aussi dans ce groupe 5 communes d'agglomération fort bien dotées en équipement (Seraing, Herstal, Ans, Saint-Ghislain, et Fléron) et 4 autres communes (Aywaille, Welkenraedt, Messancy et Floreffe). Pour Aywaille et, dans une moindre mesure, Welkenraedt, ce classement favorable s'explique par un score assez bon dans chacun des trois critères retenus (en plus du volume de population). Il s'agit en effet d'importants pôles scolaires, d'emploi et commerciaux à l'échelle d'une sous-région dépassant le cadre communal. Concernant Messancy et Floreffe,

ce classement favorable est sans doute assez contestable. Dans le cas de Messancy, ce score est essentiellement lié au suréquipement commercial qui caractérisait déjà en 1993-94 cette commune (et qui s'est renforcé depuis lors). Messancy est en effet l'une des 6 communes wallonnes ayant un rapport entre le nombre de chalands recrutés par sa (ses) polarité(s) commerçante(s) pour les achats semi-courants selon l'enquête KUL-ULg et sa population résidente au 1/1/2008 supérieur à 2 (avec Charleroi, Liège, Mons, Wavre et Huy). Notons que grâce à son équipement commercial hypertrophié et à un parc d'activité économique, la commune de Messancy bénéficie d'un score favorable (3 points) pour son rôle en tant que pôle d'emploi. Dans le cas de Floreffe, l'équipement commercial lié aux achats semi-courants est très faible. Par contre, avec son collège (ancien Petit-séminaire de Floreffe) et ses parcs d'activités (Materne-Confilux, Bajart, BPMN, Silos de Floreffe...), cette entité bénéficie de scores élevés sur deux des trois indicateurs relatifs aux activités.

Tableau 14 : Croisement du classement de la hiérarchie urbaine des communes avec les pôles retenus par le SDER

Type de communes	9 à 12 points	6 à 8 points	3 à 5 points	1 à 2 points	0 point	Nombre total de communes
Pôle du SDER	23	16	14	4	1	58
Commune d'agglomération	0	5	5	9	5	24
Autres communes	0	4	24	74	78	180
Total des communes	23	25	43	87	84	262

Pour la classe relative aux scores compris entre 3 et 5, on peut par contre estimer que ce type de communes est caractérisé par un relatif équilibre entre leur fréquentation par des personnes résidant à l'extérieur de ces entités et celle de polarités extérieures à ces entités par leur propre population. Dans ce troisième groupe fort de 43 communes, on compte 14 pôles du SDER ayant clairement un rayonnement limité notamment en raison de la proximité de pôles plus importants et/ou d'effets frontières (Binche, Tubize, Braine-le-Comte, Lessines, Comines-Warneton, Leuze-en-Hainaut, Rochefort, Bertrix, Beaumont, Stavelot...). S'y ajoutent 5 communes d'agglomération (Châtelet, Boussu, Dour, Montigny-le-Tilleul et Engis) et 24 autres communes. Dans les communes de plus de 20 000 habitants figurant dans ce groupe d'entités non retenues en tant que pôle du SDER, on retrouve Sambreville, Andenne, Fleurus et Rixensart. Tout comme Aywaille, il ne serait pas illogique qu'Andenne et Sambreville soient désignés à l'avenir comme pôles du SDER en cas de révision de ce document stratégique.

Lorsque l'on passe au quatrième groupe, le tableau 13 semble indiquer que les 87 communes ayant un score compris entre 1 et 2 sont fréquentées pour toutes sortes d'activités (emploi, école, commerce...) par un nombre de personnes inférieur à leur volume de population. Parmi ces 87 communes, figurent étonnamment 4 pôles du SDER (Aubange, Thuin, Durbuy et Bouillon). Ce mauvais classement peut s'expliquer notamment par la non prise en compte des polarités commerciales qui recrutent l'équivalent de moins de 7 000 chalands. Or, les cartes 1 à 6 commentées au point 6.2.1.1 relatif à l'approche élaborée de la hiérarchie urbaine montrent que tout ou partie du territoire de certaines communes est polarisé pour ces achats semi-courants de façon majeure ou secondaire par une petite polarité commerciale dont le volume de personnes attirées est estimé à moins de 7000 unités de population sur base de l'enquête KUL-ULg. Sur ces cartes, nous avons pu repérer 18 petites polarités commerciales (Leuze-en-Hainaut, Quiévrain, Erquelines et Beaumont en Hainaut ; Gedinne en Province de Namur ; Aubel, Welkenraedt et La Calamine en province de Liège ; Barvaux, Vielsalm, La Roche-en-Ardenne, Wellin, Saint-Hubert, Paliseul, Neufchâteau, Bouillon, Florenville et Athus en province de Luxembourg).

On pourrait imaginer corriger les résultats de cette approche simplifiée en accordant un score de 2 points aux communes correspondant à ces 18 petites polarités faisant apparaître clairement une aire de chalandise pour les achats semi-courants sur base de cette enquête. Ceci suffirait à faire passer les communes d'Aubange, Durbuy et Bouillon dans la classe supérieure. Une autre correction relative aux polarités commerciales pourrait également être proposée : sur base des relevés faits par le SEGEFA concernant l'offre commerciale existant au sein des polarités commerciales wallonnes, il est possible d'identifier, au sein des communes qui ne sont pas mises en avant comme polarités commerciales au travers de l'enquête KUL-ULg celles qui disposent d'un noyau commercial comportant un ensemble d'au moins 40 cellules commerciales par exemple. De telles communes (au nombre sans doute de plusieurs dizaines) pourraient ainsi décrocher un score d'un point pour le critère relatif au pôle commercial. A coup sûr, un tel correctif permettrait de relever également d'un niveau le classement de la commune de Thuin. Remarquons également que la prise en compte de la fonction touristique majeure que jouent des entités telles que Durbuy ou Bouillon et, dans une moindre mesure, Thuin devrait aussi permettre à de telles communes d'être mieux classées. Dans le cas d'Aubange, son mauvais classement est pour partie directement la conséquence du suréquipement commercial de la commune voisine qu'est Messancy.

Parmi les 87 communes du quatrième groupe, figurent, à côté des 4 pôles du SDER évoqués ci-dessus, 9 communes d'agglomération (Flémalle, Oupeye, Saint-Nicolas, Grâce-Hollogne, Chaudfontaine, Frameries, Soumagne, Dison et Pepinster) et 74 autres communes.

Dans le cinquième et dernier groupe caractérisé par un score total de 0 points, on peut considérer que se regroupent des communes ayant une fonction résidentielle prédominante. Dans certains cas, on retrouve d'ailleurs le prototype de communes résidentielles (Genappe, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Chaumont-Gistoux, Neupré, Silly, Fernelmont...). Ce groupe de 84 communes compte toutefois un pôle du SDER (Walcourt) et 5 communes d'agglomération (Courcelles, Colfontaine, Quaregnon, Beyne-Heusay et Farciennes). Ce résultat qui nous semble assez logique signifie que la place de Walcourt en tant que pôle du SDER mérite de ce point de vue d'être contestée. Soulignons que cette commune est à notre connaissance le seul pôle du SDER qui ne comporte aucun établissement secondaire d'enseignement.

- Comment mettre en pratique le critère du respect de la hiérarchie urbaine sur base de ce tableau 13 ?

A l'aide du tableau 13 et des résultats du monitoring de l'offre commerciale réalisé en 2008-2009 par le SEGEFA dans le cadre de l'outil d'aide à la décision destiné aux communes initié par le Cabinet du ministre Marcourt, il devrait être possible de rapidement juger de la pertinence de tout projet d'implantation commerciale de plus de 400 m² vis-à-vis du respect de la hiérarchie urbaine. Pour ce faire, pour chaque assortiment, l'offre commerciale d'une commune concernée par un projet additionnée de la superficie commerciale du projet en question doit être comparée avec l'offre commerciale moyenne des communes qui font partie de la même classe de population et de la même classe concernant le score global tiré des 3 critères relatifs aux activités. Ainsi, l'offre commerciale de Seraing doit être comparée à celle de La Louvière et de Mouscron.

Dans un certain nombre de cas, on pourrait toutefois accepter quelques aménagements à cette logique sachant notamment que cette hiérarchie urbaine est un phénomène continu et fluctuant dans le temps. Sur base du seul critère de la population de résidence, Eupen, avec ses 18 408 habitants, mériterait d'être comparé non pas seulement avec d'autres communes qui sont toutes moins peuplées mais aussi avec une ou deux communes plus peuplées comme Huy et Nivelles. De même, La Louvière mériterait d'être comparée non pas seulement avec Seraing et Mouscron mais aussi peut-être avec Verviers et/ou Tournai. Dans le sens contraire, une commune qui dépasse de peu le seuil minimal de population délimitant

sa classe devrait voir son offre comparée dans certains cas avec des communes parmi les plus peuplées de la classe inférieure. Il en va ainsi de Libramont ou Virton qui mériteraient d'être comparées à la moyenne des communes de la même classe de population et du même groupe de score global auxquelles s'ajouteraient des communes comme Chimay et Saint-Vith qui ont un score global proche mais relèvent de la classe de population inférieure.

Il devrait donc être possible, dans une certaine mesure, d'adapter au cas par cas la liste des communes prises en compte pour la comparaison de l'offre commerciale. Cette possibilité permet donc une certaine marge de liberté dans le cadre des nécessaires arbitrages politiques devant servir à la mise en œuvre de ce critère relatif au respect de la hiérarchie urbaine. Ces adaptations devraient cependant rester logiques et justifiées.

- Comment prendre en compte de façon simplifiée l'échelle des bassins de vie ?

Toujours en se basant sur le même principe de la comparaison de l'offre commerciale au sein du territoire dans lequel s'inscrit le projet avec l'offre commerciale moyenne des territoires pouvant être considérés comme de même niveau hiérarchique, il est possible d'envisager des bassins de vie comme territoires de référence. Appliquer cette logique du recours aux bassins de vie n'a de sens selon nous que pour les plus gros projets. Pour la plupart des projets de plus de 400 m², l'échelle communale est une échelle plus appropriée pour juger du respect de la hiérarchie urbaine.

Pour appliquer cette logique, la première question à se poser est à quel découpage spatial du territoire wallon faut-il faire référence à ce sujet ? Selon la méthode utilisée, les résultats obtenus à cet égard seront bien entendu différents. Il nous semble d'ailleurs vain d'arriver à un découpage qui soit pertinent dans tous les cas de figure. Faute de temps pour approfondir la réflexion à ce sujet, nous nous contentons de recourir à deux découpages supracommunaux préexistants :

- le découpage en régions urbaines (VAN HECKE, 2009) ;
- les zones d'influence des principaux centres pour les achats semi-courants (CPDT, 2002) basées sur les résultats de l'enquête KUL-ULg.

Découpage en régions urbaines

Si l'on se réfère au découpage en régions urbaines (carte 11) pour appliquer le critère relatif à la hiérarchie urbaine, il convient, d'une part, de sommer toute la population de chacune des agglomérations ou régions urbaines que l'on veut comparer et, d'autre part, l'offre commerciale de la branche considérée comprise au sein de l'ensemble des communes formant ces territoires.

Contrairement à l'option retenue lors de la monographie du recensement de 1991, Van Hecke a décidé pour l'analyse des régions urbaines basée sur les résultats de l'ESE 2001 de ne plus retenir La Louvière comme région urbaine. Contrairement à ce choix, nous avons décidé de conserver La Louvière pour l'exercice de comptabilisation de la population associée à ce découpage sur base de la délimitation obtenue lors de la monographie du recensement de 1991¹⁴. La partie wallonne de la Région urbaine de Bruxelles fait également l'objet de la comptabilisation du potentiel démographique même si ce territoire a peu de pertinence vis-à-vis de l'aire d'influence d'un quelconque projet commercial. Les chiffres de population retenus pour calculer ces valeurs sont les plus récents fournis à ce jour par STAT-BEL, c'est-à-dire ceux arrêtés au 1/1/2008.

On peut interpréter ce tableau 15 en considérant qu'en cas de projet commercial susceptible d'attirer une population couvrant l'ensemble de la région urbaine de Mons, la comparaison

¹⁴ Chapelle-lez-Herlaimont, La Louvière, Manage et Morlanwelz forment l'agglomération urbaine de La Louvière. Aucune commune n'est identifiée comme formant la banlieue de La Louvière tandis que la zone résidentielle des migrants-alternants comporte Binche et Le Roeulx.

de l'offre commerciale devrait être opérée avec celle caractérisant la région urbaine de Namur vu que les volumes de population correspondants sont voisins. Pour tenir compte du fait que la région urbaine de Mons comporte 40 000 habitants en plus que la Région urbaine de Namur (soit un supplément de près 20 %), il nous semble pertinent de tenir compte de cet écart en acceptant que l'offre commerciale de la Région urbaine de Mons soit près de 20 % supérieure à celle de Namur. Plutôt que de comparer les offres commerciales des régions urbaines entre elles, ce sont plutôt les ratios nombre de m² de commerce / 1 000 habitants dont il convient sans doute de se servir.

Carte 11 : Délimitation des régions urbaines au sein du territoire wallon

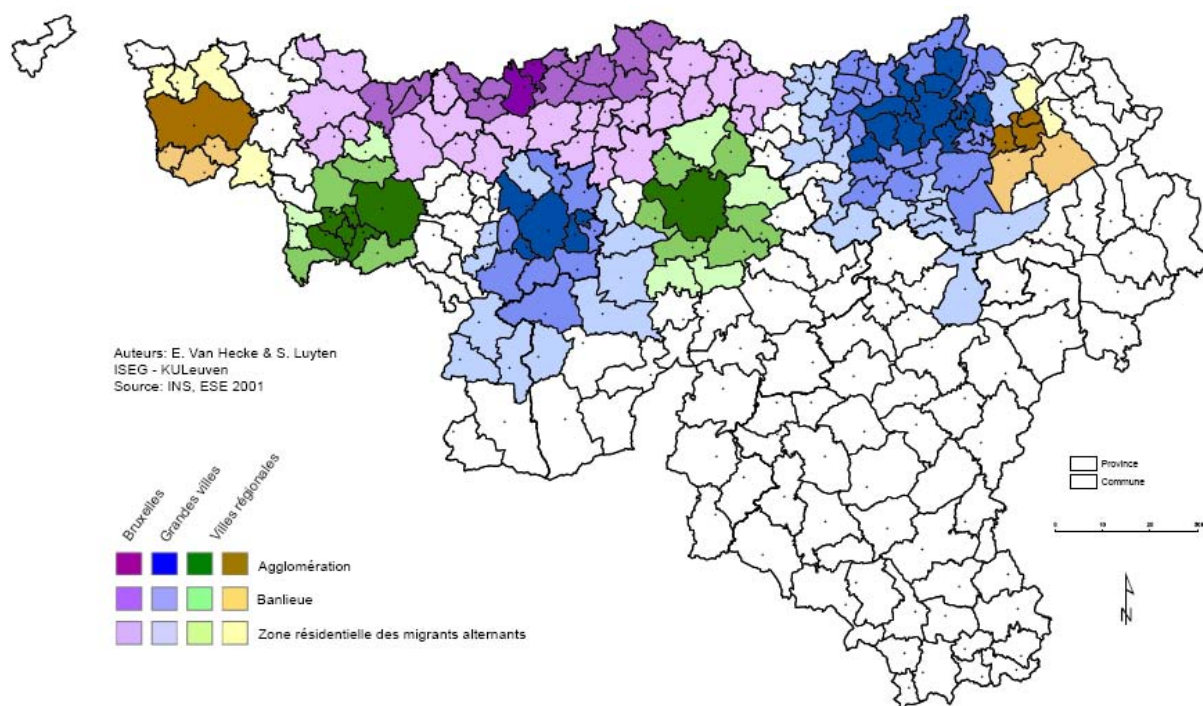


Tableau 15 : Population associée aux agglomérations, banlieues et régions urbaines

Région urbaine	Agglomération	Agglomération + Banlieue	Total Région urbaine ¹⁵
Liège	480.513	641.591	744.903
Bruxelles	67.176	256.603	571.107
Charleroi	288.549	405.236	514.804
Mons	187.803	233.017	250.431
Namur	107.939	155.208	210.389
La Louvière	133.053	133.053	173.747
Tournai	68.193	88.566	126.171
Verviers	78.620	98.423	109.533

Source : STATBEL, 2008

Zones d'influence des principaux centres pour les achats semi-courants

Nous utilisons à ce propos à nouveau le découpage spatial présenté à la carte 7 présentée à la p. 38 de ce rapport. Pour chaque polarité commerciale recrutant plus de 7 000 unités de population pour les achats semi-courants, cette carte indique quelles sont les entités communales qui font partie de sa zone d'influence de façon prépondérante ou partagée avec une autre polarité. Là où une commune n'est associée qu'à une seule polarité, l'ensemble de sa population est associée à cette polarité dans le tableau 16 ci-dessous. Là où une commune est, sur base de cette carte 7, associée à deux polarités distinctes, nous avons décidé

¹⁵ Soit Agglomération + banlieue + zone résidentielle des migrants-alternants

d'associer la moitié de sa population à chacune des deux polarités exerçant leur influence. Pour utiliser les chiffres de population présentés dans le tableau ci-joint, il serait utile d'attribuer pour chaque commune ayant une influence partagée seulement la moitié de la surface commerciale existante à chacune des deux polarités considérées. Là où une commune est considérée comme globalement attirée par une seule polarité sur base de la carte 7, il serait logique d'intégrer l'ensemble de son offre commerciale à celle du reste de l'aire de chalandise de ce pôle pour pouvoir analyser le respect de la hiérarchie urbaine.

A nouveau, sur base des résultats de ce tableau 16, comme l'aire de chalandise du pôle de Liège semble 25 % plus peuplée que celle de Charleroi, il devrait être logique de considérer que l'ensemble de la zone d'influence de Liège doit pouvoir abriter 25 % d'offre commerciale de plus que celle de Charleroi. Ce sont dès lors à nouveau plutôt les ratios nombre de m² de commerce / 1 000 habitants dont il convient sans doute de se servir plutôt que des chiffres bruts de superficie. Remarquons que l'utilisation d'une cartographie des zones d'influence des principaux centres commerçants pour les achats semi-courants se rapportant à un découpage par anciennes communes permettrait d'affiner nettement les estimations grossières présentées ci-dessous. Faute de temps, nous nous sommes contentés de ce découpage des zones d'influence par anciennes communes. Remarquons que plus la zone de chalandise de ces polarités est petite, moins les chiffres présentés dans ce tableau sont fiables.

Tableau 16 : Estimation de la population de l'aire de chalandise des principaux pôles d'achats semi-courants.

Nom de la polarité	Population estimée de l'aire de chalandise en 2008	Nombre de communes par aire de chalandise	Nom de la polarité	Population estimée de l'aire de chalandise en 2008	Nombre de communes par aire de chalandise
Liège	625.682	41	Beauraing	22.080	6
Charleroi	499.643	26	Aywaille	20.878	4
Mons	295.839	20	Binche	20.089	2
Namur	251.435	19	St-Vith	18.535	3
La Louvière	167.783	7	Virton	17.913	4
Verviers	148.533	12	Chimay	16.900	3
Tournai	140.098	10	Tubize	16.591	2
Wavre	109.498	11	Gembloux	14.661	1
Arlon	71.354	11	Auvelais	13.585	1
Huy	70.692	12	Rochefort	13.297	2
Mouscron	58.696	2	Soignies	12.936	1
Nivelles	56.306	4	Jodoigne	12.763	1
Marche	51.548	12	Andenne	12.408	1
Bastogne	40.871	10	Visé	11.775	2
Malmedy	35.999	5	Bertrix	11.535	3
Dinant	32.600	5	Messancy	11.477	2
Ath	32.513	3	Dour	10.963	2
Waremme	29.565	7	Spa	10.549	1
Braine-l'Alleud	28.444	2	Braine-le-Comte	10.349	1
Eupen	27.831	3	Enghien	10.247	2
Hannut	27.203	5	Fléron	9.972	2
Ottignies-LLN	26.344	4	Lessines	9.073	1
Libramont	25.466	5	Comines	8.826	1
Ciney	24.560	3	Philippeville	6.626	2
Couvin	22.229	3	Florennes	5.441	1

Source : STATBEL, 2008

6.2.2 Monitoring permanent de l'ensemble des points de vente couvrant le territoire wallon

Pour mettre en œuvre ce critère, il s'avère nécessaire de disposer d'un monitoring complet et régulièrement remis à jour de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire wallon. La mise sur pied d'un tel monitoring en Région wallonne pose d'évidents problèmes de collecte des données. Si l'offre commerciale formée par tous les équipements de plus de 400 m² est assez aisée à recenser grâce à la délivrance du permis socio-économique, il n'en va pas de même pour les milliers de points de vente dont la taille est inférieure à cette valeur.

A cet égard, avec la France et ses ODEC (Observatoires départementaux de l'équipement commercial), l'Allemagne et les Pays-Bas sont à la pointe dans ce domaine. Ainsi, pour appuyer sa propre politique et celle des communes concernant les implantations commerciales, la Province du Limbourg a mis sur pied un monitoring du commerce de détail sur l'ensemble de son territoire (*Detailhandelsmonitor Limburg 2006*)¹⁶. La Province a ainsi quantifié les superficies commerciales et le nombre de points de vente par sous-région. Ces comptages ont été ventilés par assortiment et par type de localisation. C'est sur base d'une comparaison de l'offre commerciale à Maastricht par rapport aux autres villes de la province (déficit en équipements de la maison, bricolage, électroménager... opposé à une surreprésentation du vêtement et de la chaussure) que la ville de Maastricht a fixé ses objectifs quantitatifs quant à l'offre commerciale à atteindre à l'horizon 2015. Ces objectifs ont été précisés à l'occasion de sa note communale sur le commerce de détail (*Detailhandelsnota 2008*)¹⁷. Il serait également utile de s'inspirer à ce propos du travail de monitoring réalisé sur leur territoire par la Région de Bruxelles-Capitale¹⁸ ainsi que par la Ville et la région d'Aix-la-Chapelle¹⁹.

Une analyse de la documentation réunie à ce sujet au cours de la présente expertise est en cours afin d'identifier la méthodologie des relevés, la régularité de leur mise à jour, l'organisme qui en a la charge...

Malgré son manque d'exhaustivité en dehors des polarités commerciales comptabilisant un nombre de points de vente inférieur à 40, le relevé réalisé en 2008-2009 par le SEGEFA à la demande du Ministre JEAN-CLAUDE MARCOURT pourrait être considéré comme le dispositif de monitoring de l'offre commerciale de la Région wallonne. De façon indépendante vis-à-vis des débats en cours concernant la répartition des compétences sur le plan politique, il convient de discuter de la régulière remise à jour de cette base de données géoréférencée dans les prochaines années. Parmi les nombreuses questions à se poser figurent : qui se charge de ces *updates* ?, quel peut être le rôle joué par les cellules de gestion de centre-ville dans ce cadre ? quelle doit être la fréquence de ces remises à jour ? quelle est la nécessité d'un relevé de l'offre dispersée et de celle des petites polarités locales ?... Il n'est toutefois pas possible que cette expertise orientée essentiellement sur une approche d'aménagement du territoire et qui arrive à sa fin apporte l'ensemble des réponses à ces questions.

Voici un premier rapide aperçu des dispositifs de monitoring dans la Province du Limbourg néerlandais et dans la Région d'Aix-la-Chapelle.

e) Le *Detailhandelsmonitor 2006* de la Province du Limbourg néerlandais

Pour appuyer sa propre politique et aider les communes dans le cadre des décisions à prendre touchant les implantations commerciales, la Province du Limbourg a mis sur pied un monitoring du commerce de détail dans l'ensemble de son territoire (*Detailhandelsmonitor*

¹⁶ Voir le site : www.limburg.nl/upload/pdf/Detailhandelsmonitor%20Limburg%202006.pdf

¹⁷ Voir le site : www.maastricht.nl/maastricht/show/id=331658

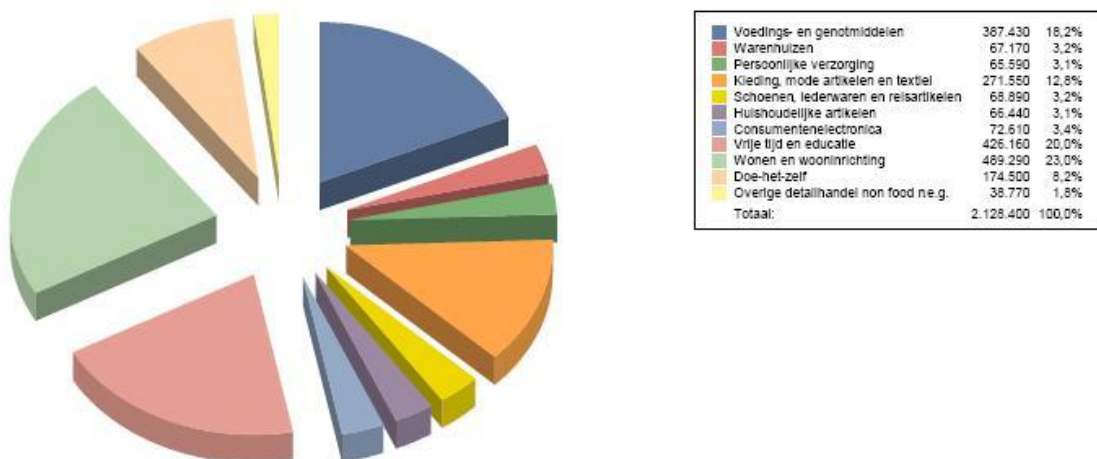
¹⁸ Voir le site : www.atrium.irisnet.be, rubrique Outil de gestion

¹⁹ Voir les sites : www.aachen.de/DE/stadt_buerger/pdfs_stadtbuerger/pdf_bauen_planen/stadtentwicklung/stadt/einzelhandel/zentrennahversorgungskonzept_niedrig.pdf et www.staedteregion-aachen.de/zweckverband/zweckverband_projekte/einzelhandel/einzelhandelskonzept_strikt.pdf.

Limburg 2006)²⁰. Au travers de ce document, la Province a quantifié pour 2006 les superficies commerciales et le nombre de points de vente par sous-région (chacune des sept agglomérations + l'espace campagnard). Ces mêmes comptages ont été ventilés par assortiment et par type de localisation (centre-ville, polarités secondaires et noyaux commerçants de quartier - regroupés sous le vocable *ondersteunende centra* -, zone d'activités économiques ou implantation solitaire...). Une évolution 2002/2006 et une évolution 2005/2006 ont même été calculées selon ces diverses distributions.

Figure 2 : Répartition de la surface de vente de l'ensemble des commerces de la Province du Limbourg néerlandais par branche commerciale (en m²)

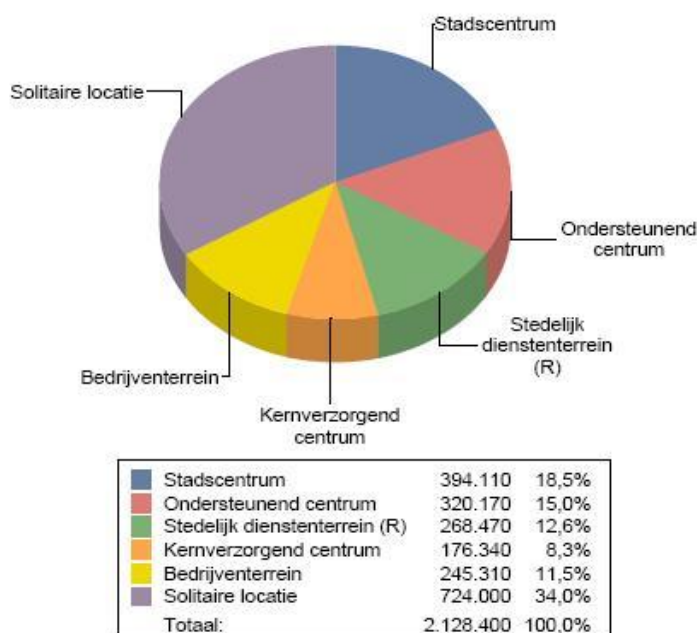
Detailhandelsstructuur 2006 op basis van winkelvloeroppervlakte (in m²)



Source : Provincie Limburg, 2007

Figure 3 : Répartition de la surface de vente de l'ensemble des commerces de la Province du Limbourg néerlandais par type de localisation (en m²)

Winkelvloeroppervlakte in m² (april 2006)



Source : Provincie Limburg, 2007

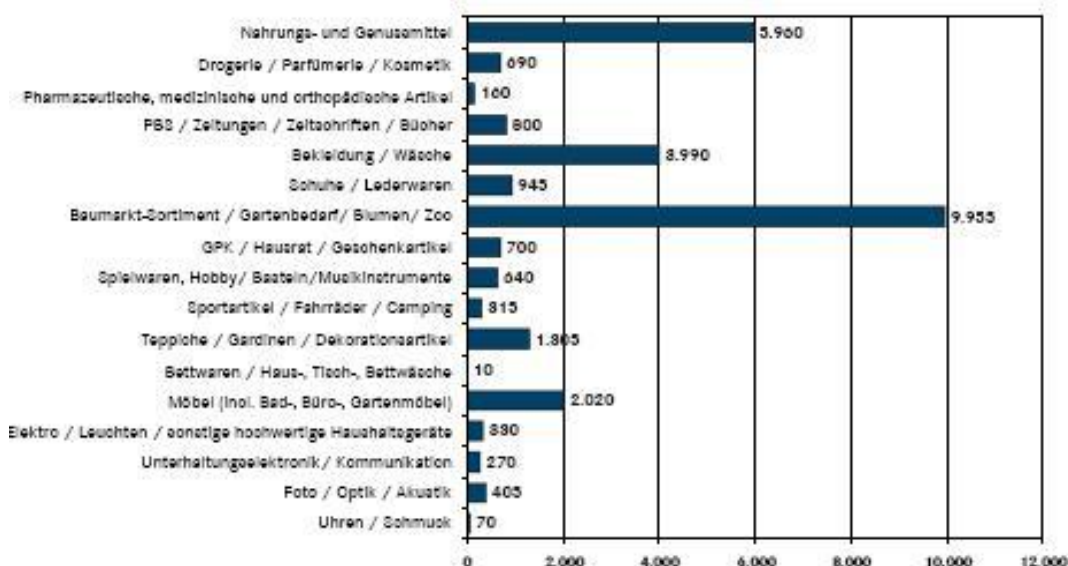
f) *Le concept de commerce de détail pour la région urbaine d'Aix-la-Chapelle*

²⁰ Voir le site : <http://www.limburg.nl/upload/pdf/Detailhandelsmonitor%20Limburg%202006.pdf>

Le concept de commerce de détail pour la région urbaine d'Aix-la-Chapelle (*Städteregionales Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen*)²¹ a été approuvé en octobre 2007. Il a été élaboré en concertation étroite entre le gouvernement d'arrondissement de Cologne, la CCI, les associations des classes moyennes et les responsables administratifs des dix communes concernées. La région urbaine a coordonné le projet.

Ce concept de commerce de détail se base sur une analyse offre-demande réalisée par un bureau d'experts (*BBE Retail Experts*). Dans le cadre de cette analyse présentée au point 3 de ce document, l'offre commerciale de chacune des dix communes composant la région urbaine est décrite. Cette analyse est basée sur un relevé précis et géoréférencé des points de vente avec une indication quant à la surface de vente et la gamme de produits vendus.

Figure 4 : Surface de vente par assortiment (en m²) au sein du territoire de la commune de Simmerath (région d'Aix-la-Chapelle)



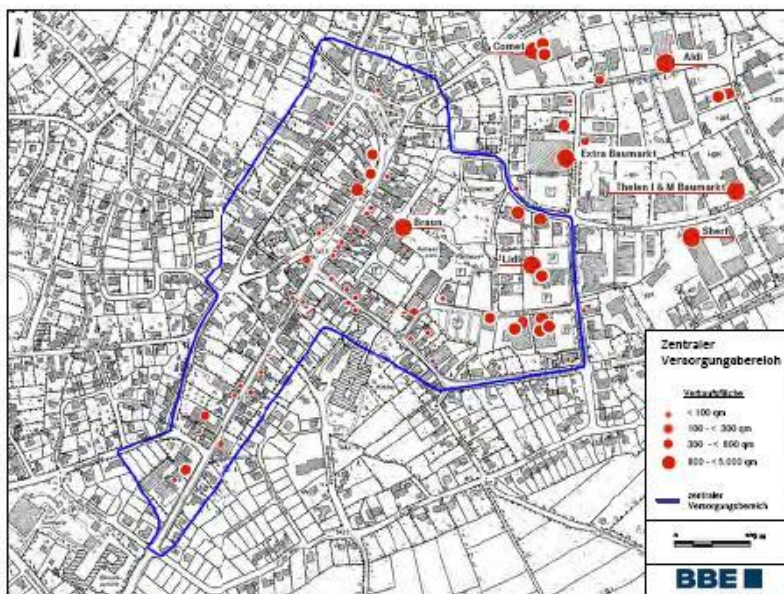
Source : Städteregion Aachen, 2008

De même, la délimitation des principales aires centrales d'approvisionnement (à l'exception des aires centrales de proximité) est également présentée sur des cartes qui montrent la localisation et la surface de vente de l'ensemble des points de vente (voir Carte 11).

21

Voir les sites : www.staedteregion-aachen.de/zweckverband/zweckverband_projekte/einzelhandel/regionales_einzelhandelskonzept.html et www.staedteregion-aachen.de/zweckverband/zweckverband_projekte/einzelhandel/einzelhandelskonzept_strikt.pdf

Carte 11 : Aire centrale d'approvisionnement du centre moyen de Simmerath (région d'Aix-la-Chapelle)



Source : Stadteregion Aachen, 2008

6.2.3 Comparaison de l'offre commerciale moyenne des polarités commerciales du même niveau avec celle du pôle dans lequel s'inscrit le projet considéré et arbitrage à opérer sur base de cette confrontation

6.2.3.1 Utilisation de l'écart interquartile relatif à la surface de vente moyenne des polarités du même niveau hiérarchique pour arbitrer la taille des projets commerciaux

Pour chaque aire d'analyse, le critère relatif à la hiérarchie urbaine fournira un chiffre en termes d'offre moyenne pour les polarités du même niveau hiérarchique et un autre pour l'addition de l'offre préexistante dans l'espace considéré. C'est l'addition de la surface de vente du projet avec celle de l'offre préexistante de la polarité en question qu'il convient de comparer à l'offre moyenne pour les polarités du même niveau hiérarchique. Nous avons suggéré qu'un projet serait jugé conforme avec le principe de ce critère si la somme de l'offre locale et du projet ne dépasse pas l'offre moyenne pour les polarités du même niveau que d'une très faible marge. Dans une certaine mesure, cette marge doit être estimée sur base des perspectives de croissance démographique ou économique de la polarité considérée dans le court ou moyen terme. Ceci sera d'ailleurs envisagé au point suivant 6.2.3.2.

Une autre approche pour aborder l'ampleur de cette marge est d'utiliser un indice de dispersion relative à la surface de vente de chacune des polarités du même niveau hiérarchique. En effet, la moyenne peut être considérée comme peu significative lorsqu'elle se base sur des valeurs présentant une grande amplitude. Habituellement, en statistique, on a recours à cet égard à l'écart type. Pour utiliser cet indice de dispersion, il faut cependant que la distribution des valeurs analysées prenne la forme d'une courbe de Gauss. Au vu du croisement entre la surface de vente en alimentaire et la population, la courbe liant ces deux variables a plutôt l'allure d'une courbe hyperbolique en raison de la présence d'un très petit nombre de polarités présentant systématiquement de très hautes valeurs (à l'image de Messancy ou Froyennes).

On est donc contraint d'utiliser un autre type d'indice de dispersion. Nous proposons d'assimiler cette marge à la moitié de l'écart interquartile relative à la surface de vente des polarités du même niveau hiérarchique.

6.2.3.2 Nécessité de pouvoir avoir une vision politique volontariste de la hiérarchie urbaine

Lors du CA du 25 janvier 2010, il a été suggéré de permettre de s'écarter de la situation existante de fait concernant l'importance de chaque pôle pour envisager une vision plus volontariste de ce que pourrait être cette hiérarchie urbaine. Ainsi, selon le PV de cette réunion, *« en plus de tenir compte de la situation de fait concernant le lien entre offre commerciale et hiérarchie urbaine, il est nécessaire de prévoir la possibilité qu'une vision politique de ce que devrait être la hiérarchie urbaine souhaitable pour la Région wallonne puisse être prise en compte. Pour le calcul de l'offre moyenne dans les polarités du même niveau hiérarchique, il faut de plus éviter de tenir compte de l'offre commerciale de polarités au caractère mono-fonctionnel prononcé, souvent clairement surdimensionnée »*.

Selon nous, il est nécessaire que cette approche plus politique de ce critère ne remette pas en cause son principe et qu'elle ne s'appuie pas simplement sur le désir des autorités communales ou de certains promoteurs. Il faut que cette vision plus politique puisse s'appuyer sur des perspectives réalistes de croissance à court ou moyen termes des fonctions qui participent à la hiérarchie urbaine.

Pour ce faire, nous proposons que ce critère relatif à la hiérarchie urbaine soit mis en œuvre en procédant à deux groupes de simulations :

- les simulations basées sur la situation de fait en termes de poids de population, de population scolaire, de nombre de travailleurs, de nombre de nuitées touristiques... de la polarité considérée pour chacune des échelles à prendre en compte ;
- les mêmes simulations basées sur la situation attendue à court ou moyen terme (entre 5 et 10 ans par exemple) concernant ces mêmes variables au vu des projets en cours.

Il s'agit de tenir compte du fait qu'en cas d'ajout de nouveaux lotissements ou quartiers risquant d'augmenter à terme la population de la localité/commune/bassin de vie de plus de 10, 20 ou 30%, un léger relèvement de la position du pôle en question dans la hiérarchie urbaine doit être attendu. Il en va de même pour l'ajout d'un grand parc d'activité (moyennant la déduction de l'emploi qui ne fait qu'être transféré depuis cette même entité spatiale). La décision récente du Gouvernement de la Communauté française de créer d'ici peu une nouvelle école secondaire en Brabant wallon ou le projet de révision du plan de secteur de Nivelles en vue de la création d'une vaste urbanisation mixte (logements + activités) autour de la future gare RER de Braine-Alliance sont typiquement des projets susceptibles d'avoir un impact majeur sur cette hiérarchie urbaine.

Pour qu'un tel relèvement dans la hiérarchie donnant droit à un équipement commercial plus important puisse être opéré, il doit donc être directement justifié par le fait que c'est cette polarité qui est appelée à connaître une forte croissance de sa population ou de ses activités autres que le commerce de détail dans les prochaines années. Il faut par contre éviter que ce second groupe de simulations serve à justifier des projets qui ne cadrent pas du tout avec ce critère de hiérarchie urbaine car trop surdimensionnés tout en étant seulement associés à des développements résidentiels ou économiques modérés.

7. AFFINAGE DU CRITERE RELATIF A L'ACCESSIBILITE PAR LES ALTERNATIVES A LA VOITURE

7.1 RAPPEL DES PRINCIPES DU CRITERE PROPOSE

La philosophie de ce critère est d'enrayer la dépendance à la voiture générée par une mauvaise localisation des nouvelles implantations commerciales et de contribuer ainsi à :

- la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre²² ;
- un renforcement de l'offre commerciale accessible aux personnes non ou peu motorisées.

Si le critère relatif au respect de la hiérarchie urbaine concerne les grandes surfaces commerciales dépassant un certain seuil de surface de vente (à l'image de la loi sur le permis socio-économique actuelle qui n'agit pas sur les implantations commerciales de moins de 400 m²), le présent critère devrait selon nous s'appliquer à tous types de commerces, indépendamment de leur taille. La multiplication des petites implantations commerciales en des lieux totalement dépendants de la voiture est une tendance à très fortement décourager.

Toutefois, à l'image des Pays-Bas et de l'Allemagne, il est indispensable de différencier la localisation optimale du commerce selon l'assortiment. En effet, tandis que la vente de certains produits pondéreux rend la localisation périphérique de ces commerces nécessaire, les principes du développement durable imposent une localisation facilement accessible à pied et en transport en commun pour d'autres biens moins pondéreux. A cet égard, il convient de distinguer trois types de localisations privilégiées correspondant aux trois types d'assortiments différents déjà cités plus haut :

- les commerces de biens de consommation courante ;
- les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux et/ou volumineux ;
- les commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux et/ou volumineux ;

Le critère accessibilité / mixité adapté aux commerces de biens de consommation courante

La mixité logement–commerce est prônée dans les six territoires étudiés lors du benchmarking mais est surtout pratiquée de façon quasi systématique aux Pays-Bas et en Allemagne

²² La part de la voiture en Région wallonne pour le motif lié aux achats était de l'ordre de 75 % lors de la dernière enquête sur la mobilité des ménages en Wallonie (TOINT. P. et al., 2000, p. 115). Comme, d'ici 2020, les objectifs fixés par l'UE en matière d'émissions de GES pour les secteurs non soumis aux quotas (dont le secteur transport) s'élèvent à moins 15 % par rapport à 2005, cette valeur peut servir de guide pour orienter les choix de localisation des nouveaux commerces. Bien entendu, une partie de la réduction des émissions de GES liées au transport proviendra de la diminution de la consommation de carburants des véhicules par km parcouru. Cette perspective a toutefois ses limites et est par ailleurs fortement contrebalancée par la croissance démographique attendue pour la période 2005-2020. A cet égard, le SPF Economie - STATBEL prévoit, dans ses prévisions les plus récentes (2007-2060), que la population de la Région wallonne devrait passer de 3 395 942 à 3 751 511 durant ce laps de temps de 15 années, soit une croissance de 10,47 % (ou + 355 569 habitants). Pour la période 2005-2008, près d'un cinquième de cette croissance a déjà été rencontré.

On peut émettre le postulat que l'objectif quantitatif de la stratégie à adopter concernant le commerce serait de parvenir à ce que les nouveaux équipements commerciaux se localisent de façon à atteindre une réduction de 15 % de la part modale de la voiture d'ici 2020. Cette part modale devrait donc chuter à $75 \% \times (100 - 15)/100 = 63,75 \%$. Pour les alternatives à la voiture, l'accroissement relatif de la part modale totale correspondant au passage de 25 à 36,25 % équivaut à une croissance de : + 45 %. Pour ce faire, il convient d'enrayer le déclin de la fonction commerciale dans les centres urbains où se conjuguent bonne accessibilité à pied et en transport en commun. A l'opposé, il s'agit de limiter fortement l'accroissement de l'offre commerciale périphérique sous une forme totalement dépendante à la voiture. Il convient donc que le commerce s'insère désormais dans une forte mixité avec le logement.

sauf pour le commerce de biens pondéreux et, dans le cas allemand, pour un nombre limité de grandes surfaces alimentaires. Au vu de ces politiques volontaristes en faveur de l'usage de la marche à pied, il convient de réfléchir à la localisation des implantations commerciales en tenant compte de la métrique piétonne surtout pour les commerces de biens de consommation courante. Si l'on veut s'orienter vers un développement durable pour la fonction commerciale, il paraît en effet opportun de s'inspirer des politiques menées en faveur des centres commerçants de proximité en milieu urbain dans des villes développées sur le modèle de la ville compacte (par exemple Maastricht) ou de la ville des courtes distances (par exemple Münster en Rhénanie du Nord-Westphalie). Dans ces villes, on observe une distribution de ces centres commerçants telle que presque 100 % de la population réside à moins de 800 mètres (soit environ 12 minutes à pied) d'un tel centre. Ces villes cherchent particulièrement à maximiser le volume de personnes vivant à moins de 400 m (soit près de 6 minutes à pied) d'une offre minimale en commerces de proximité. Cette distance seuil pourrait être utilisée pour créer un critère de localisation à l'échelle microspatiale. Afin de garantir une bonne accessibilité à pied pour un grand nombre de clients potentiels, nous proposons de fixer un nombre minimal de logements devant exister dans un rayon de 400 m, mesurés depuis le centre de gravité de la parcelle où est prévu l'immeuble commercial en question. Ce nombre minimal de logements devrait varier selon la densité de population par commune car la réalité de Stoumont n'est pas celle de Quaregnon. Avec les outils informatiques dont on dispose aujourd'hui (les SIG), le calcul de ce nombre de logements dans un rayon de 400 m est un exercice aisé à réaliser pour autant que l'on dispose du nombre de logements associés à chaque parcelle, donnée que fournit le cadastre.

Un tel critère offre une certaine souplesse. En effet, avec le critère proposé ici, un projet commercial situé en périphérie immédiate d'un noyau d'habitat dont la localisation ne répond pas dès à présent au seuil minimal associé à ce critère pourrait être accepté moyennant l'insertion, au sein même du projet, d'un volet résidentiel. Il s'agit donc de renforcer la tendance à la création d'immeubles mélangeant appartements et commerces ou tout au moins de commerces près de logements ce qui répond à une demande sociale en lien notamment avec le vieillissement de la population. L'intégration, dans le calcul du nombre minimum de logements à proximité du site convoité, des parcelles liées à un projet de lotissement voisin déjà adopté pourrait aussi offrir la souplesse requise.

A propos de la souplesse évoquée, notons que le(s) seuil(s) que nous proposons de fixer pourrai(en)t être progressivement relevé(s) par les pouvoirs publics une fois l'intégration de cette logique assurée dans le fonctionnement des acteurs de l'immobilier commercial et au fur et à mesure de l'évolution des défis climatique et énergétique (prochain pic du pétrole).

Le fait que le commerce de biens de consommation courante s'inscrive au sein d'une polarité commerciale existante (tenant compte d'une métrique piétonne vue ici comme une distance maximale de quelques dizaines de mètres d'un regroupement de commerces) pourrait être un critère supplémentaire jugé positivement au cas où il est respecté. Dans le cas contraire, il devrait avoir un caractère neutre si l'on veut pouvoir recréer une offre commerciale au sein des nouveaux quartiers d'habitat et des villages qui en sont dépourvus.

Le critère accessibilité / mixité adapté aux commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux

Pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux, cette forte mixité avec le logement est aussi à privilégier. Cependant, pour ce type de produits, une bonne accessibilité en transport en commun semble importer beaucoup plus que dans le cas des commerces de biens de consommation courante. Vu que le nombre de polarités abritant ce type de commerce est plus réduit, une part importante des consommateurs ne peut s'y rendre à pied même dans des pays prônant un recours maximal aux alternatives à la voiture comme les Pays-Bas ou l'Allemagne. Ceci justifie la nécessité d'une bonne accessibilité en

transport en commun pour les polarités abritant les commerces de vêtements, chaussures, livres, CD, articles de décoration, articles de ménage, petit bricolage...

Par rapport aux commerces de biens de consommation courante, le critère d'accessibilité et de mixité que nous proposons doit être à la fois :

- renforcé (élever le nombre de logements minimum requis pour favoriser le regroupement de ce type de commerces dans les centres-villes et les principaux pôles secondaires des grandes agglomérations ainsi que dans le centre des principaux noyaux d'habitat de l'espace rural) ;
- élargi (prendre par exemple un rayon de référence de 700 mètres au lieu de 400 mètres dans le même souci d'un renforcement au profit des espaces centraux des principaux noyaux d'habitat) ;
- complété d'un sous-critère relatif à l'accessibilité par les transports en commun ;
- complété d'un sous-critère lié à l'intégration du projet envisagé dans un noyau commerçant (tenant compte d'une distance maximale de quelques dizaines de mètres à un regroupement de commerces).

Concernant le sous-critère de l'accessibilité par les transports en commun, on peut négliger le rôle du train pour les déplacements liés au motif achat et se concentrer uniquement sur le réseau de bus (+ tram et métro). Un seuil de distance maximale à un arrêt (par exemple 500 mètres) est un critère indiqué mais largement insuffisant à cet égard. Il doit être complété par une notion de fréquence de passage. Au vu des résultats de la modélisation de l'accessibilité en bus réalisée par le LEPUR dans le cadre de la CPDT²³ pour les déplacements domicile-travail, il apparaît de grandes disparités dans les fréquences de passage des bus entre le « rural profond » et les principales agglomérations. Dans ce cadre, fixer une valeur absolue pour cette fréquence serait peu judicieux car elle serait inopérante sur une large partie du territoire. Nous préconisons plutôt d'examiner si l'arrêt situé à moins de 500 m du projet est desservi par une ou plusieurs lignes dont la fréquence cumulée dépasse une certaine fraction de la fréquence de la ligne la plus fréquente circulant au sein de la commune en question (par exemple 80 voire 100 %).

Le critère accessibilité / mixité adapté aux commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux

Nous pensons que ce critère devrait être configuré de la même façon que celui établi pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux mais en allégeant les seuils requis. Il tiendrait donc compte de deux aspects :

- un nombre de logements minimum dans un rayon de référence de 700 mètres ;
- le voisinage à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun desservi par une ou plusieurs lignes dont la fréquence cumulée correspond à une fraction modérée de la fréquence de la ligne la plus fréquente du réseau circulant au sein de la commune en question (par exemple 50 voire 80 %).

Comme pour le commerce de biens de consommation courante, le critère secondaire lié à l'intégration du projet dans un noyau commerçant (tenant compte à nouveau d'une métrique piétonne) pourrait jouer un rôle facultatif. Même aux Pays-Bas, ce type de commerces est en effet parfois accepté dans certaines ZAE. Néanmoins, un regroupement sous forme de parc commercial au voisinage de quartiers d'habitat est à privilégier pour ce genre de commerces.

²³ Voir les sites : http://cpdt.wallonie.be/?id_page=73 et <http://cartocit1.wallonie.be/cpdt>

7.2 VISUALISATION DES RESULTATS CARTOGRAPHIQUES LIES A LA PRISE EN COMPTE DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR IMMEUBLE

Dans le cadre du rapport de septembre 2009, nous avons présenté le résultat cartographique du nombre de logements dans un rayon respectif de 400 m et de 700 m pour un certain nombre de communes relevant des 9 classes de densité distinguées (LAMBOTTE J.-M. et *al.*, 2009b, *Annexe 7*, pp. 67-72). A la suite de ces résultats, nous avons pu émettre une proposition relative aux différents seuils du nombre de logements minimum devant exister dans un rayon de 400 ou 700 m pour que soit considéré ce critère relatif à l'accessibilité à pied des commerces comme rempli. Nous avons également présenté le résultat cartographique concernant la fréquence relative des bus par rapport à la fréquence de la ligne la plus fréquente au sein de certaines communes et concernant la délimitation des noyaux commerçants sur base du cadastre (IBIDEM, pp. 72-76).

Pour ce qui concerne la distribution spatiale du nombre de logements présents dans un rayon de 400 et de 700 m, nous avons exploité les données du cadastre relatives à la nature cadastrale. Cette base de données était source de fortes imprécisions quant au nombre de logements car, à chaque immeuble que nous pensions être affecté au logement de par sa nature cadastrale, nous avons affecté la valeur de un seul logement. Si cette méthode était correcte pour les très nombreux logements unifamiliaux, elle générerait une grave sous-estimation en ce qui concerne les immeubles à appartements.

Afin de corriger ce problème, nous avons sollicité le cadastre afin d'obtenir pour chaque immeuble repris dans CADMAP le nombre de logements renseigné dans ses bases de données. Dans le courant du mois de janvier 2010, nous avons enfin reçu les données renseignant le nombre de logements par parcelle cadastrale. Sur base de ces données, nous avons donc pu affiner notre analyse et considérer une densité de logement qui se rapproche le plus finement possible de la réalité.

Dans le cadre de ces nouveaux développements relatifs au sous-critère lié au nombre de logements présents dans un voisinage restreint, nous allons présenter le résultat final ainsi obtenus, ce que cela implique selon nous sur la valeur des seuils qu'il serait bon de retenir. Nous évoquerons aussi la nécessaire adaptation de ces seuils au contexte local et l'intérêt d'inscrire cette logique dans un cadre plus large favorisant une urbanisation plus compacte et mixte afin de réduire notre dépendance à la voiture. Avant de présenter le résultat de ces réflexions, il est nécessaire de procéder à une brève explication concernant les modifications apportées dans la méthodologie pour améliorer le calcul du nombre de logements.

7.2.1 Nouvelle méthodologie suivie pour le calcul du nombre de logements dans un rayon de 400/700 m

Les données brutes qui nous ont été envoyées par le cadastre ne pouvaient pas être exploitées directement dans un système d'information géographique, et ceci pour plusieurs raisons. Premièrement, il existait une différence entre les données géographiques dans ARCGIS et les bases de données reçues en format Access. D'un côté les clés cadastrales étaient des clés uniques, et de l'autre il nous a fallu construire un tableau croisé dynamique car il y avait des répétitions (dû au fait que les immeubles à appartements appartiennent souvent à plusieurs propriétaires).

Deuxièmement, les données concernant le nombre de logements par parcelle cadastrale reprenaient également des parcelles de plusieurs natures que nous avons décidé de ne pas prendre en compte (habitations de vacances, hôpitaux, maisons de repos, hôtels). Nous avons donc dû procéder à une sélection des parcelles qui nous intéressaient.

Après correction des données, le nombre de logements à 400 et 700 mètres a été calculé dans ArcGIS, comme cela avait été fait lors de la subvention précédente avec les données provisoires. En bref, nous avons réalisé un raster composé de pixels de 10 mètres de côté auxquels nous avons attribué la valeur du nombre de logements dans le cercle dont le rayon

mesure soit 400 m, soit 700 m. Nous avons également pris soin de veiller à ce que les nouveaux résultats soient comparables aux anciens (calages des rasters identiques).

7.2.2 Critique des résultats obtenus et modifications des seuils proposés

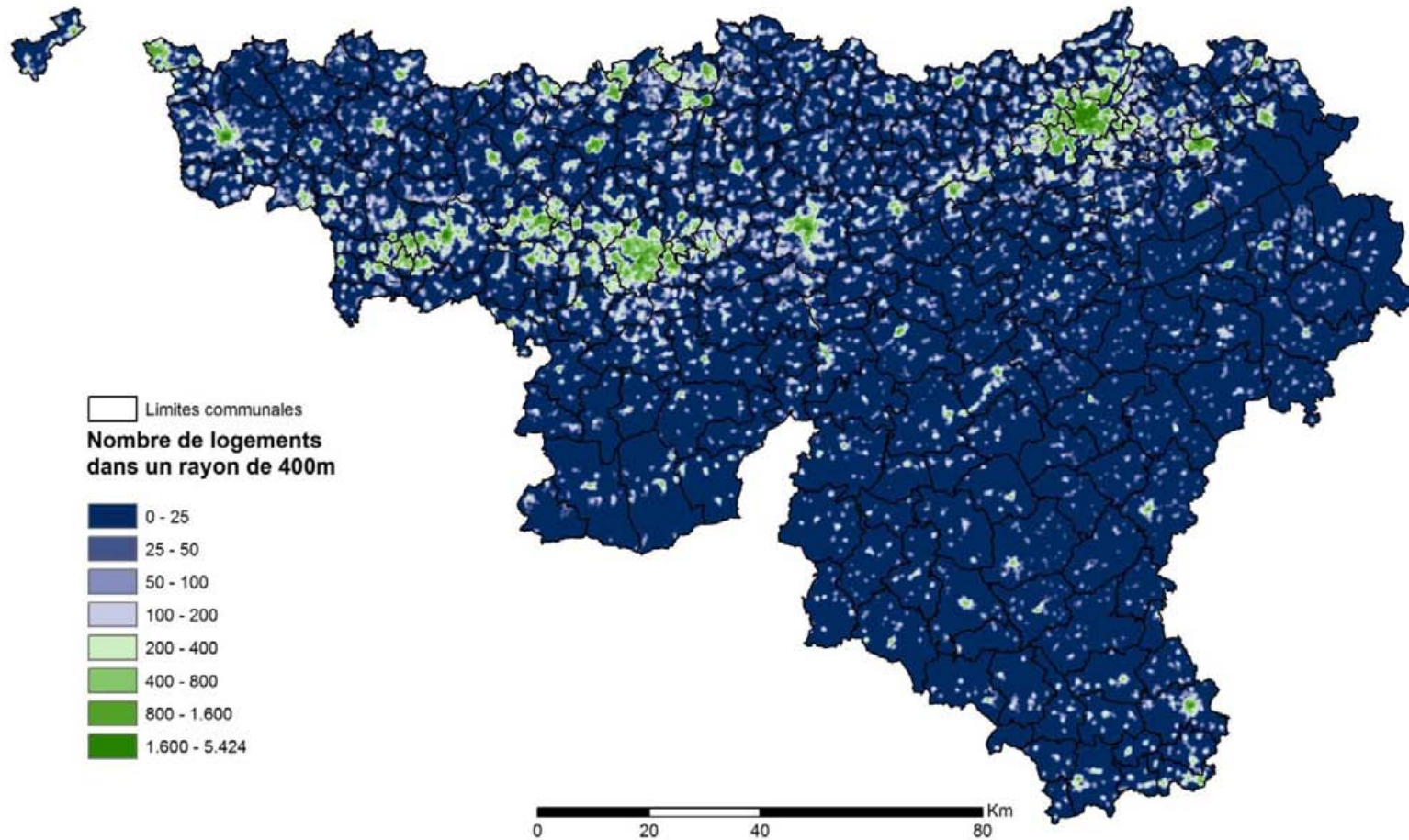
Ci-après est présenté le résultat cartographique de cette mesure du nombre de logements dans un rayon de 400 et 700 m (cartes 12 et 13). Les résultats obtenus diffèrent donc des résultats provisoires mais on note toutefois que les différences les plus prononcées se situent quasi uniquement dans des zones déjà denses en immeubles affectés au logement. Dans ces sites, le critère micro-spatial était déjà souvent respecté dans la version provisoire. Les cartes 14 et 15 ci-dessous montrent la différence qui existe entre les résultats précédents et ceux qui ont été obtenus grâce aux nouvelles données.

En termes d'exactitude, à première vue, seules quelques erreurs ponctuelles subsistent toujours. Celles-ci concernent un nombre très limité d'équipements touristiques. En effet, certains complexes résidentiels touristiques sont repris dans la nature cadastrale P. IM.AP, nature similaire aux réels immeubles à appartements. Toutefois, ces quelques erreurs (localisées à Nassogne, Membre-sur-Semois, Grand-Halleux ou entre Trois-Ponts et Stavelot) nous semblent négligeables en nombre de cas et assez faciles à corriger manuellement une fois repérées.

Notons qu'à Louvain-la-Neuve et dans les autres grandes villes, les immeubles abritant de nombreux kots sont associés à un nombre de logements similaire au nombre de kots si les travaux ont été faits dans les règles sur le plan administratif. Là où des kots ou des appartements résultent de la subdivision d'une maison unifamiliale à l'occasion de travaux non déclarés aux services d'urbanisme, il existe par contre toujours une sous-estimation du nombre de logements.

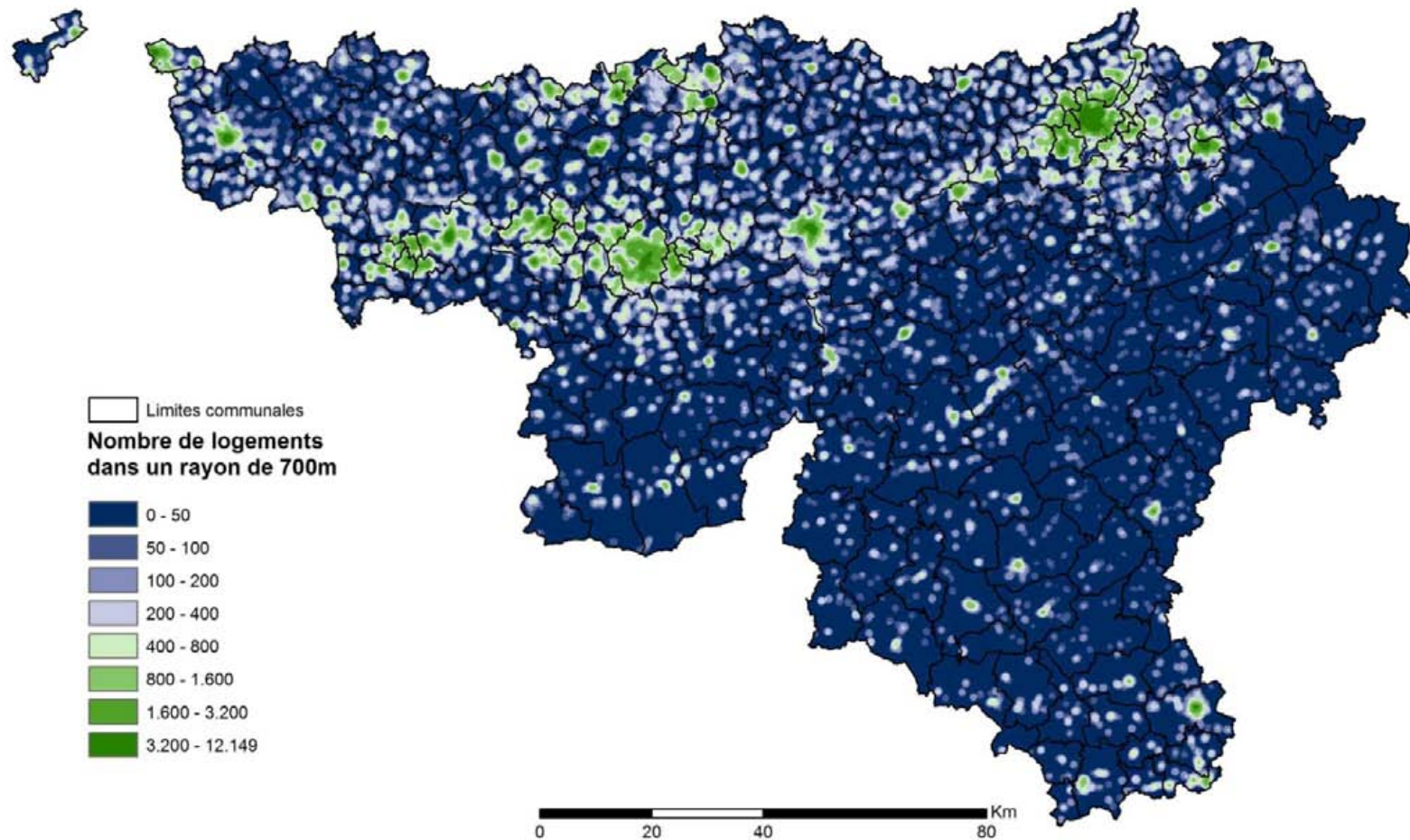
Cette nouvelle cartographie ne semble guère modifier la distribution relative et absolue du nombre de logements présents dans les deux cercles envisagés (rayon de 400 et 700) à travers une très large partie du milieu rural, excepté au centre des principales localités offrant de multiples services (école, commerce, poste, administration communale...). Cela est logique vu le fait que les immeubles à appartements sont rarement très excentrés au sein des noyaux d'habitat, surtout en milieu rural. Néanmoins, dans les grands centres urbains et plusieurs villes moyennes, c'est un périmètre par endroit fort élargi qui est impacté par le passage de la mesure du nombre de bâtiments affectés au logement à celle du nombre de logements (voir Cartes 14 et 15). Pour tenir compte de cet effet, quelques modifications ont été apportées à notre proposition de seuils relatifs au nombre de logements dans un rayon de 400 / 700 m émise en septembre 2009.

Carte 12 : Distribution du nombre de logements calculé dans un rayon de 400m



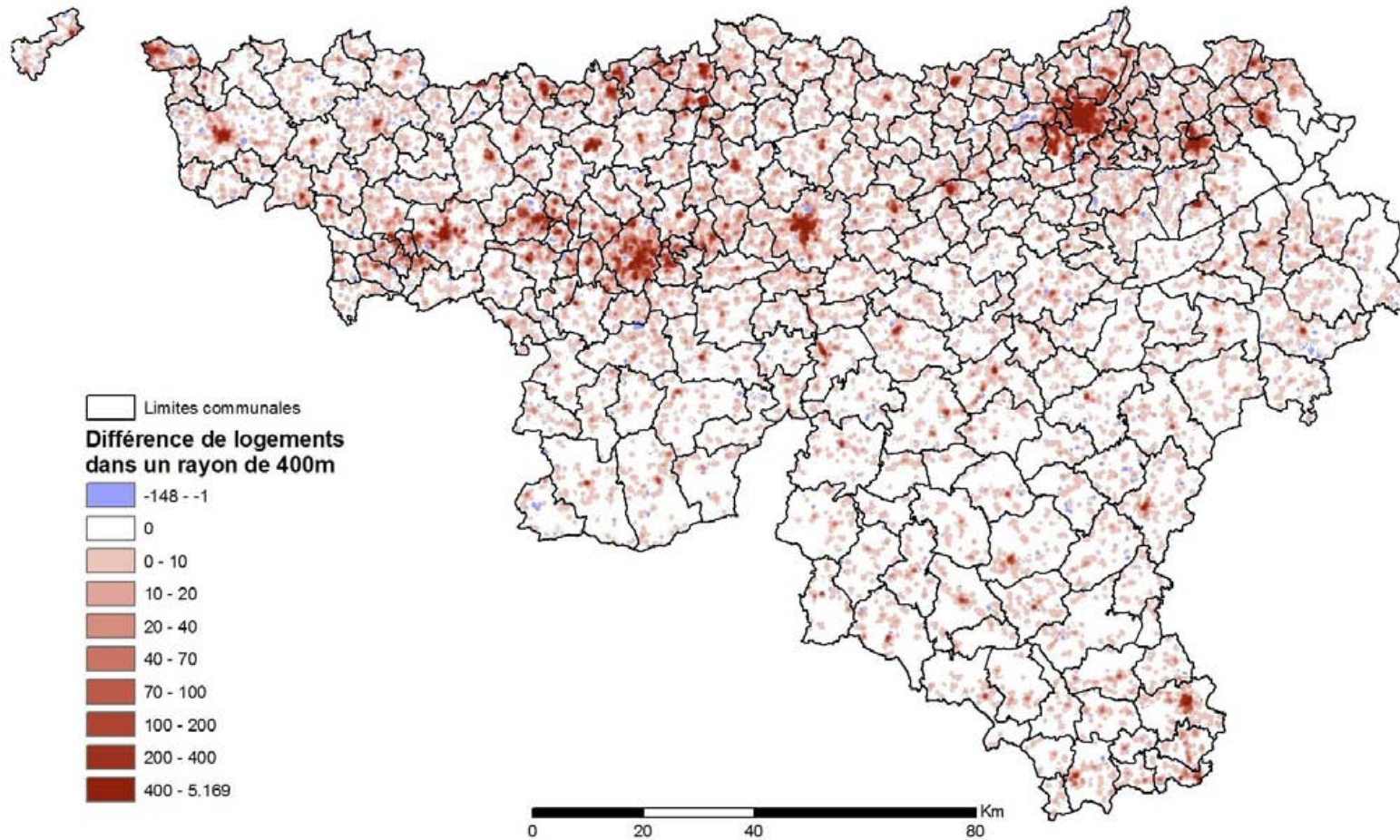
Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)
 Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

Carte 13 : Distribution du nombre de logements calculé dans un rayon de 700m



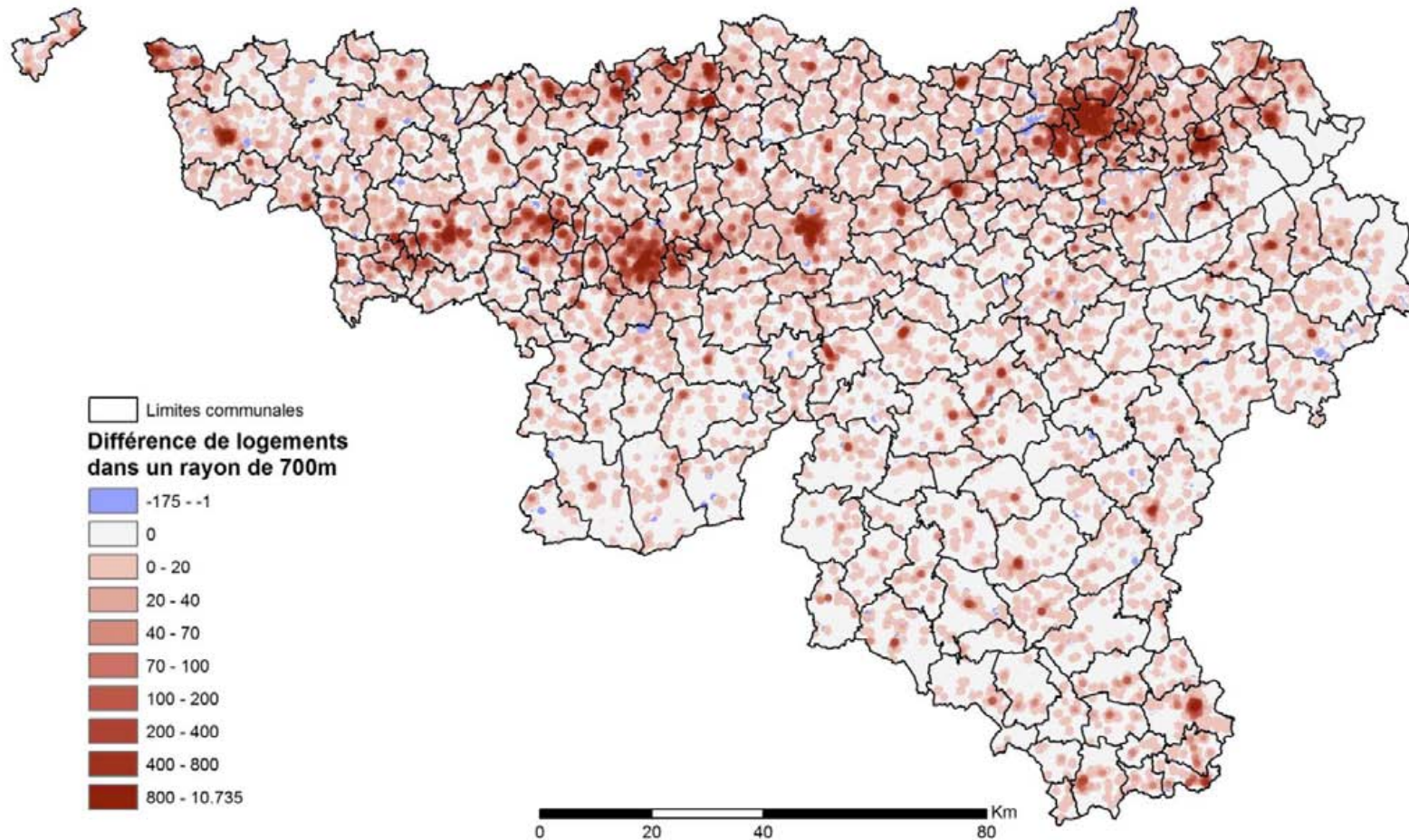
Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)
Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

Carte 14 : Ecart entre le nombre de logements calculé dans un rayon de 400m grâce aux nouvelles données du cadastre et aux estimations précédentes



Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)
Sources: INS, SPF Finance - documentation patrimoniale (2008)

Carte 15 : Ecart entre le nombre de logements calculé dans un rayon de 700m grâce aux nouvelles données du cadastre et aux estimations précédentes



Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)
Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

Avant de présenter ces précisions, un changement plus profond concerne l'ajout de propositions quant aux seuils à appliquer en ce qui concerne les commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux. En effet, en septembre 2009, nous n'avions proposé des seuils relatifs au nombre de logements dans un rayon de 400/700 m que pour les commerces de biens de consommation courante et pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux. Faute de temps, nous n'avions pas encore réussi à calibrer ces seuils pour les commerces de meubles, jardinage, bricolage, décoration.... Voici maintenant ce manque comblé. Les valeurs retenues pour ces seuils (tableau 17) correspondent à une proportion tournant autour de 40 à 67 % des valeurs proposées pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux pour la même classe de densité de population. Là où on recommande qu'existe un minimum de 500 logements dans un rayon de 700 m autour d'un projet de commerces de biens peu pondéreux dans les communes d'une densité comprise entre 150 et 200 habitants/km², ce nombre minimal de logements est abaissé à 60 % de ce total, soit à 300 logements pour les commerces de biens pondéreux.

Cet abaissement de seuil permet de considérer comme localisation adéquate pour des commerces de meubles, bricolage... le centre d'un bien plus grand nombre de localités que ce qui ressort avec les seuils proposés pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux. A peu de choses près presque autant de localités répondent au critère pour ces achats pondéreux que pour les achats courants. Toutefois par rapport aux périmètres au sein desquels le nombre de logements dans un rayon de 400 m dépasse les seuils proposés pour l'alimentaire et les produits d'entretien, l'étendue des zones adéquates pour les achats pondéreux diverge, surtout à proximité des plus gros noyaux d'habitat. Dans ces localités, l'espace répondant au critère relatif aux biens pondéreux couvre un périmètre souvent beaucoup plus vaste que ce qui est retenu avec les seuils proposés pour les deux autres types de magasin. Cet effet est recherché car le lieu privilégié d'implantation de ce type de commerce est la proche périphérie des principaux noyaux d'habitat plutôt que leur centre. Cet élargissement limité des périmètres répondant à ce critère pour les points de vente de produits pondéreux permet un léger développement en ruban de ce type de commerce le long de grands axes routiers pour autant que l'on ne s'éloigne guère des concentrations de logements. Toutefois, par rapport à la situation actuelle, un certain nombre de développements commerciaux en ruban sont trop à l'écart des concentrations d'habitat que pour respecter le critère relatif au nombre de logements dans un rayon de 700 m. Ce critère est donc un bon outil pour limiter la longueur des développements en ruban et favoriser le développement de ce type de commerce sous forme de parc commercial. Ce passage de la forme ruban vers la forme parc serait d'autant plus sûrement réalisé si l'on transposait le dispositif luxembourgeois de la permission de voirie (cf point 8 ci-après).

Remarquons aussi que la plupart des parcs d'activités économiques sont situés trop à l'écart des principaux noyaux d'habitat pour qu'une partie significative de ces espaces puissent être jugés, sur base des seuils proposés pour le présent critère, comme une localisation adéquate. Les rares exceptions à ce sujet concernent parfois des parties de PAE qui sont déjà partiellement vouées au commerce (La Pirire à Marche-en-Famenne, Alleur, Battice, Site Colard à Seraing...). Dans de tels cas, le commerce a toutefois souvent tendance à déborder de l'espace qui répond au critère du nombre de logements dans un rayon de 700 m et à ne pas concerner uniquement des biens de consommation semi-courante pondéreux (présence de grandes surfaces alimentaires, voire commerces de vêtements et chaussures).

Par ailleurs, nous avons apporté deux autres modifications aux seuils préalablement proposés. Tout d'abord, nous avons ajouté une dixième classe de densité de population communale en distinguant les communes d'une densité comprise entre 500 et 900 habitants par km² de celles qui dépassent ce dernier plafond. Ceci a pour but de dissocier des contextes assez dissemblables concernant la densité de population : Blégny, La Calamine ou Fontaine-l'Evêque par rapport à Liège, Verviers ou Charleroi. Cette dissociation nous permet,

pour les 22 communes les plus densément peuplées de la Région wallonne (cf Annexe 2.2), de proposer l'application de seuils encore plus élevés que pour la classe allant de 500 à 900 hab./km². Sans un tel relèvement, vu le grand nombre d'appartements caractérisant de nombreux quartiers de ces communes, le territoire répondant aux seuils précédemment fixés pour l'ensemble des communes situées au dessus de 500 hab./km² était jugé beaucoup trop élargi. Dans une telle configuration, de nombreux sites où ce sous-critère était respecté s'avéraient à nos yeux des sites bien trop périphériques que pour y générer une dépendance modérée à la voiture. Néanmoins, le relèvement que nous proposons pour les seuils associés à la classe de densité la plus élevée reste limité par rapport à ce que nous suggérons dans le rapport de septembre 2009. Dans ces villes grandes et moyennes et dans leurs communes de proche périphérie à la très forte densité de population, il convient en effet d'autoriser l'installation de commerces en d'autres endroits que dans la partie la plus agglomérée. Un grand nombre de quartiers au volume de population suffisant que pour fournir une proportion importante de clients susceptibles d'effectuer ses achats à pied sont également des lieux propices pour de nouvelles implantations commerciales conformément à la philosophie du critère proposé. Pour les achats courants, ce relèvement consiste ainsi au passage du seuil de 350 à 400 logements dans un rayon de 400 m.

La seconde correction ne concerne quant à elle qu'un léger relèvement des seuils précédemment proposés pour les implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux au sein des communes d'une densité supérieure à 300 habitants par km². Pour les 8^{ème} et 9^{ème} classes de densité (entre 300 et 500 hab./km² et entre 500 et 900 hab./km²), le seuil proposé est passé respectivement de 700 à 900 logements et de 800 à 1 200 logements dans un rayon de 700 m. La concentration de nombreux appartements dans un grand nombre de quartiers péricentraux de ces communes fort peuplées est à nouveau la cause de ce changement de seuil.

In fine, voici donc les seuils que nous proposons de retenir pour cette partie du critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture.

Tableau 17 : Seuils proposés relatifs au nombre minimum de logements dans un rayon de 400 et de 700 m selon la classe de densité de la commune et le type de commerce

Classe de densité (en hab/km ²) des 262 communes wallonnes	Seuil proposé pour les achats courants (en nombre de logements) sur base d'un rayon de 400 m	Seuil proposé pour les achats semi-courants (en nombre de logements) sur base d'un rayon de 700 m	
		Biens peu pondéreux	Biens pondéreux
De 20 à 35	80	150	100
De 35 à 50	100	200	120
De 50 à 75	120	250	150
De 75 à 100	150	300	200
De 100 à 150	180	400	250
De 150 à 200	210	500	300
De 200 à 300	250	600	350
De 300 à 500	300	900	400
De 500 à 900	350	1 200	500
+ de 500	400	1 500	600

Rappelons l'existence de quelques commerces qu'il est difficile de ranger dans les trois types de commerces spécifiés dans ce tableau car ils vendent massivement à la fois des produits peu pondéreux comme du textile ou des CD mais aussi des articles très volumineux et/ou pondéreux (comme du gros électroménager, du matériel sportif...). Les enseignes Décathlon, Prémaman, certains magasins d'électroménager vendant CD et DVD comme les Mediamarkt mais aussi sans doute les commerces de jouets tels que Broze, la Grande Récré... ne peuvent être assimilés ni aux commerces de biens strictement pondéreux, ni aux commerces de biens strictement peu pondéreux. Comme souligné l'an passé, il conviendrait que les normes en matière de mixité / accessibilité retenues pour ce type de commerce se

situent à mi-chemin entre celles imposées pour ces deux types de d'assortiments. Cela revient à considérer comme seuil minimal du nombre de logements dans un rayon de 700 m, les valeurs de 1 050 pour les communes de plus de 900 habitants/km², 850 pour les communes dont la densité est comprise 500 et 900 habitants/km²...

Les cartes 16 à 18 présentent la délimitation des zones respectant actuellement les seuils proposés pour les trois types de commerces au sein de l'ensemble du territoire wallon, tenant compte de la densité de population au niveau communal (cf Annexe 2.2). Ces cartes permettent plus exactement de visualiser l'importance relative du nombre de logements dans un rayon de 400 ou 700 m par rapport au seuil proposé pour chacun des trois types de commerces considérés, tenant compte de la densité de population communale.

Pour les achats semi-courants, le périmètre considéré comme respectant le critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture est toutefois plus réduit que ce que montrent les cartes 17 et 18. En effet, comme précisé au point 7.1, dans les zones bénéficiant du voisinage d'un nombre de logements supérieur aux seuils fixés au tableau 17, seules les parcelles situées à côté d'un arrêt de bus jouissant d'une fréquence de desserte totale, toutes lignes confondues, au moins égale à un pourcentage élevé de la fréquence de la ligne la plus fréquente de la commune sont à considérer. De plus, pour les achats semi-courants peu pondéreux, le périmètre en question se réduit de façon bien plus stricte encore car nous soutenons l'idée qu'à l'avenir, ce type de commerce ne pourra plus s'implanter qu'au sein ou au voisinage immédiat d'une polarité commerciale existante.

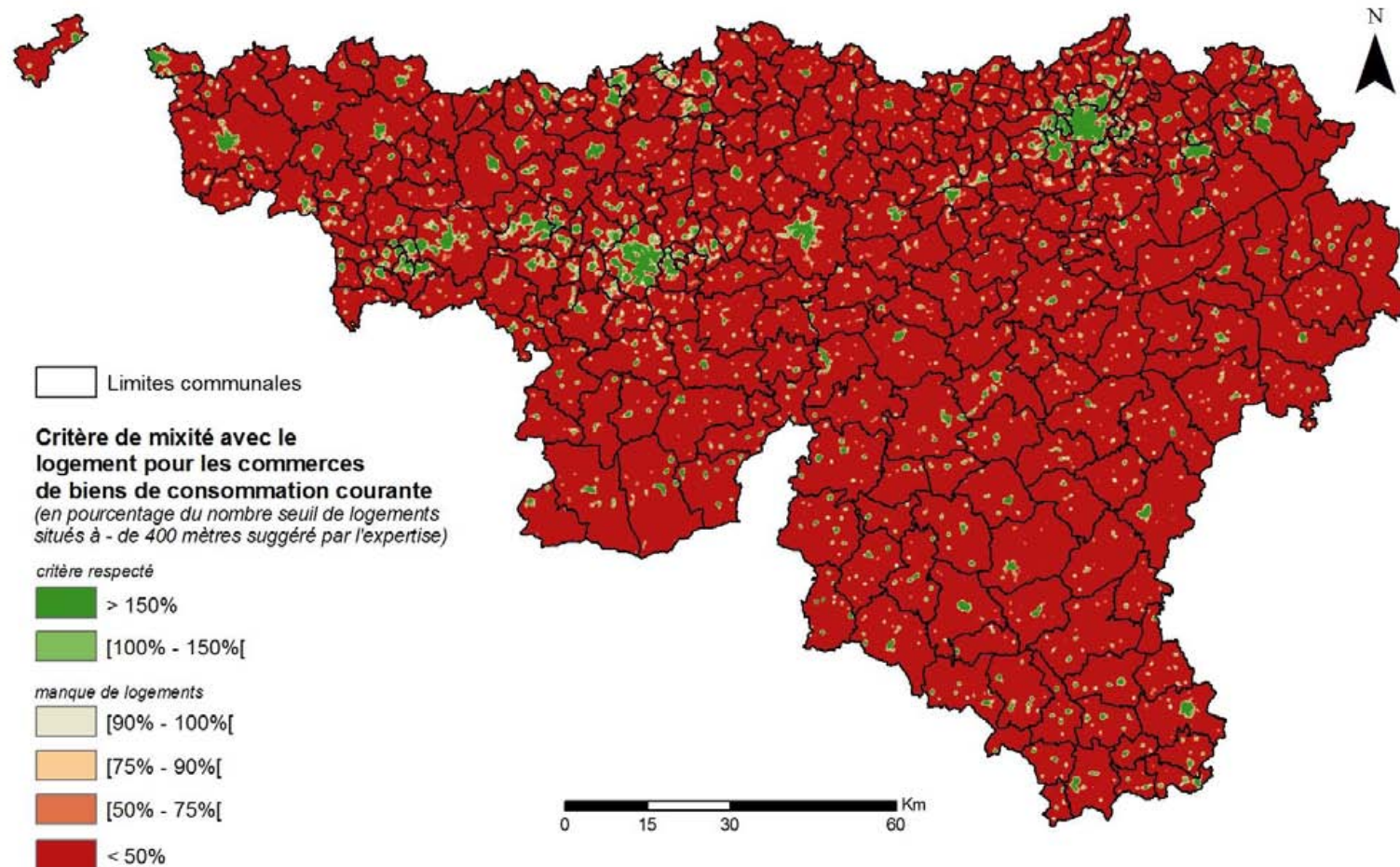
7.2.3 Adaptation possible des seuils en fonction du contexte

Basé sur l'observation de la distribution du nombre de logements associé aux distances de 400 et 700 m, les seuils proposés ci-dessus au tableau 17 sont jugés optimaux pour chaque classe de densité. Nous considérons qu'un seuil est optimal lorsqu'il est suffisamment :

- ferme pour favoriser de façon significative l'usage de la marche à pied lors des déplacements entre domiciles et commerces (ce qui suppose qu'il ne soit pas trop laxiste là où l'urbanisation a pris une forme relativement compacte) ;
- bas pour être applicable dans la plupart des communes et, au sein de ces entités, dans la plupart des bourgades et villages où une telle offre commerciale se justifie.

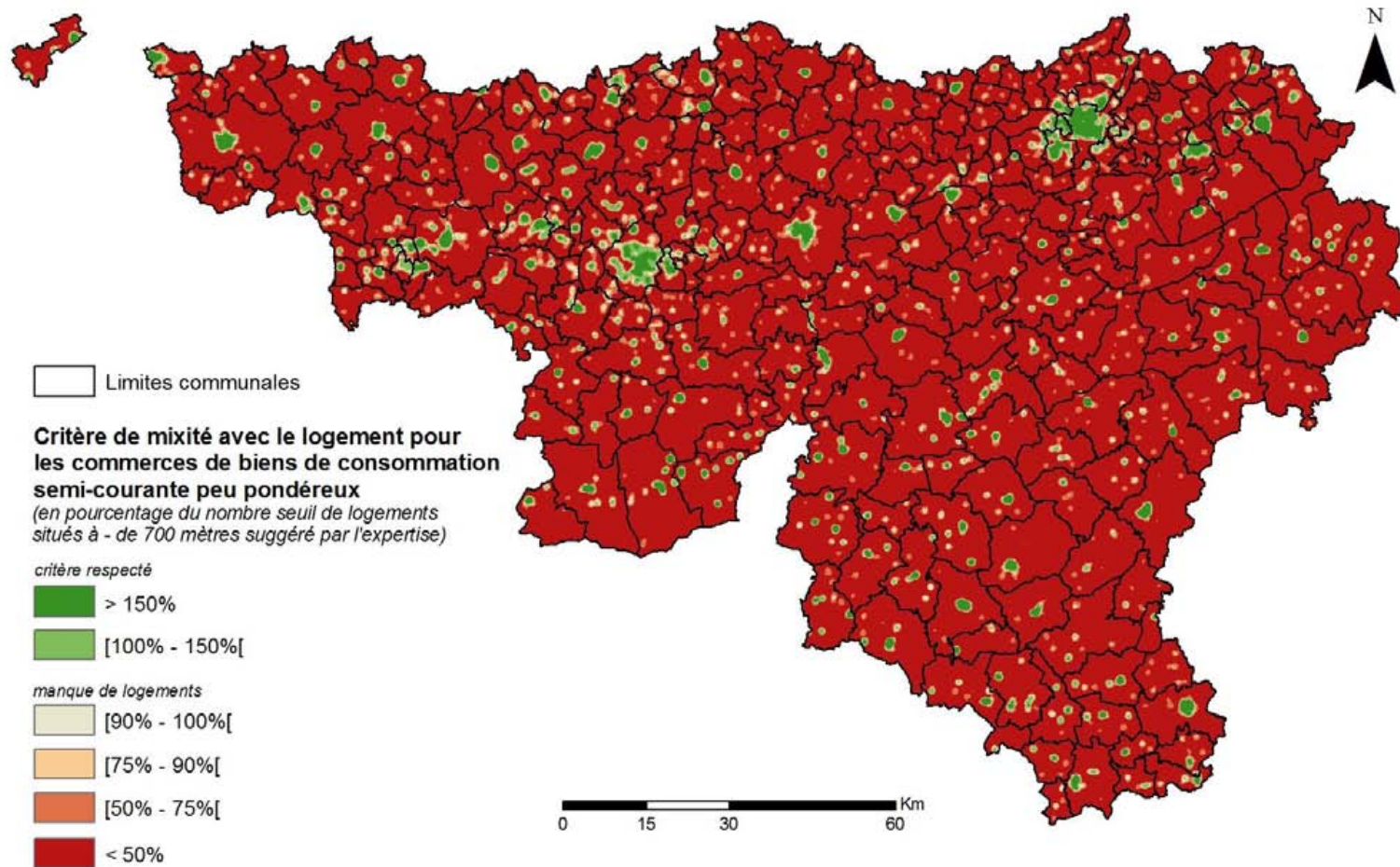
Reprécisons ici que ces seuils sont fournis à titre indicatif. En fonction de la situation locale, il se justifie parfois d'abaisser ces seuils afin de permettre au centre d'une localité secondaire ou peu compacte de faire partie des zones respectant le critère (sans devoir adjoindre de nombreux nouveaux logements conjointement au projet commercial analysé). Cet abaissement pourrait aussi être voulu afin d'élargir ces mêmes zones considérées comme aptes à accueillir du commerce à des sites disposant d'un minimum de disponibilités foncières. Vu la calibration des seuils retenus, nous suggérons qu'en cas d'abaissement du nombre minimal de logements, le seuil retenu soit celui proposé pour la classe de densité juste inférieure (là où le seuil proposé par le tableau ci-dessus est de 300 logements, on retient dans ce cas localement celui de 250). Ce cas de figure est par exemple nécessaire pour permettre l'implantation de commerces alimentaires ou de bricolage près du centre de villages faisant partie d'une commune comprenant un important centre urbain mais qui sont situés fort à l'écart de ce dernier (cas rencontrés notamment à Bourcy – commune de Bastogne -, Xhof-fraix – Malmedy ou Naninne – Namur). La nécessité d'un abaissement de seuil est aussi avérée dans le cas des principaux villages de quelques rares communes dotés d'une urbanisation très peu compacte malgré une densité globale de la population relativement élevée. Ce second type d'abaissement n'est nécessaire très souvent que pour le seuil lié aux commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux. Ce cas de figure concerne par exemple des entités telles que Rendeux, Tinlot, Attert, Ferrières, Ohey, Burdinne, Fernelmont, Gesves, Ramillies, Geer, Incourt, Faimies, Donceel, Nandrin, Crisnée, Marchin, Verlaine, Lasne ou Trooz. Il s'agit là quasi uniquement d'entités n'abritant qu'un très faible nombre de commerces de vêtements, chaussures...

Carte 16 : Importance relative du nombre de logements dans un rayon de 400 m par rapport au seuil proposé pour les commerces de biens de consommation courante, tenant compte de la densité de population communale.



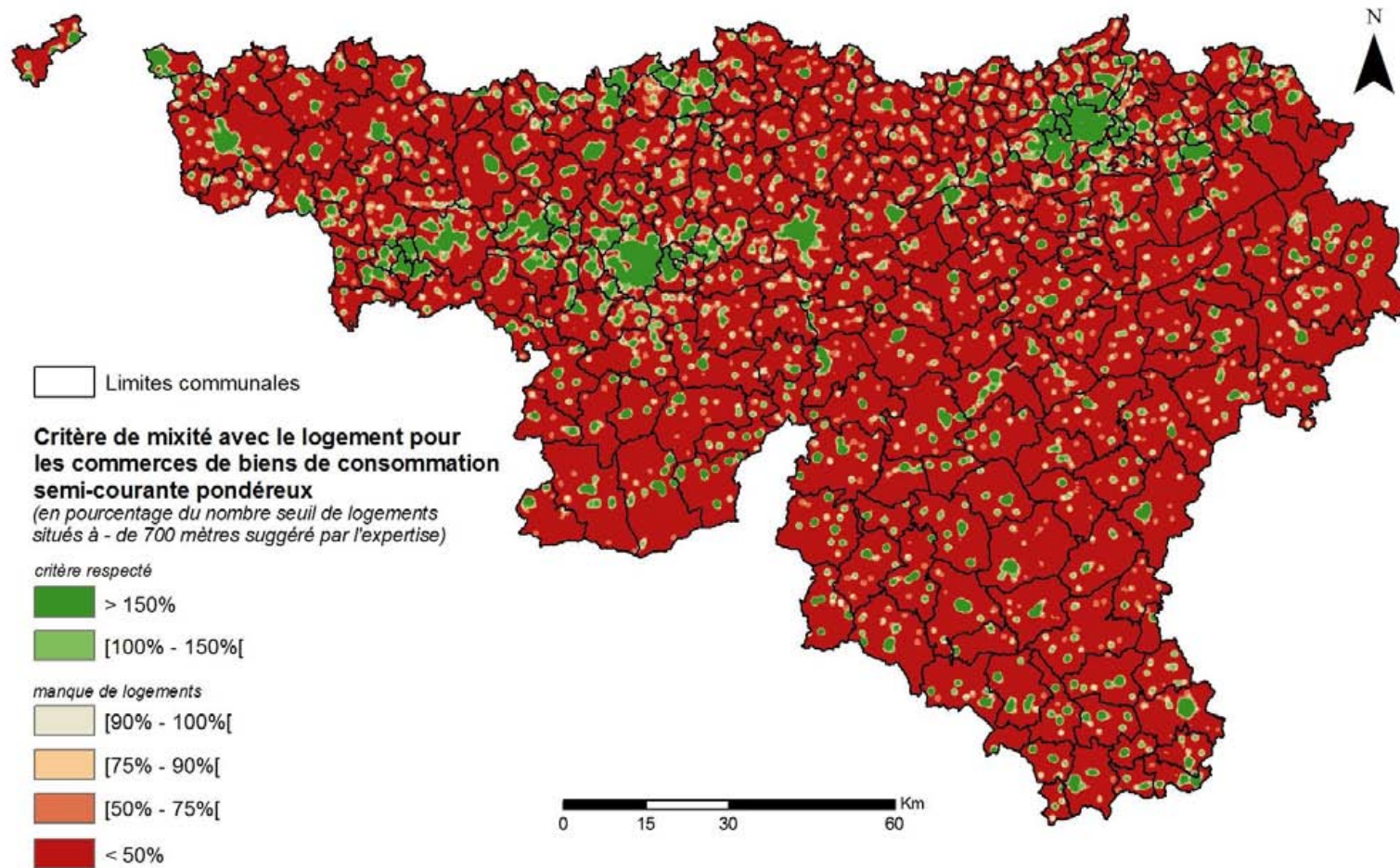
Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)
 Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

Carte 17 : Importance relative du nombre de logements dans un rayon de 700 m par rapport au seuil proposé pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux, tenant compte de la densité de population communale.



Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)
 Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

Carte 18 : Importance relative du nombre de logements dans un rayon de 700 m par rapport au seuil proposé pour les commerces de biens de consommation semi-courante pondéré, tenant compte de la densité de population communale.



Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)
 Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

Si des abaissements peuvent être admis pour adapter notre critère au contexte local, il se justifie tout autant selon nous que les seuils soient relevés là où l'on dispose d'un gros centre urbain présentant une forme compacte au sein d'une commune très étendue et qui ne dispose que d'une très faible densité une fois cette population du noyau principal retiré. C'est par exemple le cas du noyau d'habitat de Chimay, Libramont, Bastogne, Bertrix, Malmedy, Eupen, Ath, Hannut, Tournai... Pour de tels noyaux, le relèvement du seuil pourrait s'opérer en considérant que la classe de densité associée à ce noyau est la classe située juste au dessus de celle correspondant à la densité communale actuelle dans ce tableau 17.

7.2.4 Evolution des périmètres découlant des seuils et des seuils eux même – évolution de l'urbanisation et ville compacte

Les périmètres au sein desquels le critère du nombre de logements dans un rayon de 400 ou 700 m est respecté ne sont pas immuables. Au contraire, ces périmètres sont susceptibles de fluctuer dans une mesure limitée, ce qui est recherché afin de garantir la souplesse nécessaire pour faire face à l'évolution de l'urbanisation et de la population.

Avec le critère proposé ici, un projet commercial situé en périphérie immédiate d'un noyau d'habitat dont la localisation ne répond pas dès à présent au seuil minimal associé à ce critère pourrait être accepté moyennant l'insertion, au sein même du projet, d'un volet résidentiel (création d'appartements à l'étage des commerces). Pour rappel, cette pratique est facilitée par la tendance à la création par des promoteurs de tels immeubles mélangeant appartements et commerces et répond à une demande sociale en lien notamment avec le vieillissement de la population. L'intégration, dans le calcul du respect du nombre minimum de logements à proximité du site convoité, des parcelles liées à un projet de lotissement voisin déjà adopté pourrait aussi offrir cette même souplesse.

Au cours du temps, ces périmètres peuvent aussi se retreindre dans certaines (parties de) localités là où, localement, la construction neuve de logements s'interrompt tandis que la population de l'entité communale dans son ensemble augmente de sorte que la commune passe dans la classe de densité supérieure. Vu la forte croissance démographique constatée ces dernières années dans de nombreuses communes rurales et au sein de villes petites et moyennes, il est probable que presque chaque année une ou deux communes wallonnes passent dans une classe supérieure. Au vu des chiffres de population au 1^{er} janvier 2008 (cf. Annexe 2.2), le basculement vers une classe de densité supérieure était ainsi très proche pour les entités de Doische (34,6 hab./km²), Beauraing, Meix-devant-Virton et Somme-Leuze (entre 49,0 et 49,9 hab./km²), Yvoir (149,8 hab./km²) et Dour (499,2 hab./km²). Pour éviter une contraction progressive du périmètre où le commerce peut être accepté sans nécessiter l'ajout (d'un grand nombre) de nouveaux logements lors de tout projet commercial, les communes auront dans une certaine mesure intérêt à regrouper au maximum les nouveaux développements immobiliers résidentiels à proximité immédiate de leurs principaux noyaux d'habitat. Dans le même temps, elles auront intérêt à limiter ceux-ci dans les plus petites localités ainsi que dans les quartiers excentrés prenant une forme proche du ruban.

Jusqu'à un certain degré, cette logique de développement conjoint de l'offre commerciale et du logement peut être mise en œuvre sans toucher aux affectations du plan de secteur. Il est toutefois totalement illusoire de croire que le respect des seuils proposés ci-dessus au tableau 17 dans une version plutôt réaliste du contexte bâti wallon suffise pour atteindre l'objectif d'une diminution de 15 % de la part de la voiture dans les déplacements liés aux achats d'ici 2020. Nous avons en effet tenu compte de la faible densité et de la relative dispersion de l'habitat dans une grande partie du territoire wallon pour fixer les seuils proposés. Si l'on veut un jour relever plus encore les seuils que nous venons de proposer pour lutter de façon encore plus efficace contre la dépendance à la voiture, il faudra bien accompagner ce choix de multiples modifications planologiques. Via celles-ci, il s'agira de donner en maints endroits une forme plus ovoïde et moins tentaculaire à nos zones d'habitat. Ceci pourrait passer par la transformation en zone d'habitat de terrains actuellement en zone agricole et

situés au voisinage immédiat du centre de grosses localités rurales et de gros bourgs tout en supprimant à d'autres endroits plus excentrés des zones urbanisables (notamment dans un certain nombre de hameaux situés en Ardenne, région où les zones d'habitat sont en général pléthoriques et dispersées, donc très dépendantes à la voiture). Des réflexions à cet égard sont en cours dans le cadre de l'expertise veille Etat du territoire wallon au travers de l'étude consacrée aux plans de secteur durables. De même, cette suggestion est à articuler avec les travaux de l'actuel Thème 2B de la CPDT consacré à la Structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de GES.

Si l'on espère atteindre un jour l'objectif de 36,25 % de part modale pour les alternatives à la voiture pour les déplacements liés aux achats, il convient d'associer un ensemble de mesures complémentaires afin de pousser plus encore les promoteurs de commerces et ceux de logements à travailler de concert. Comme nous le proposons déjà à l'annexe 7 du rapport de septembre 2009 (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009b, p. 81), ceci peut notamment passer par :

- l'inscription d'objectifs volontaristes, au sein de schémas stratégiques régionaux et (inter)communaux relatifs au développement commercial et/ou territorial, quant à la proportion du parc de logements à atteindre à un certain horizon qui serait localisée à moins de 400 m d'une surface commerciale alimentaire ;
- la réaffectation des étages vides au dessus des commerces²⁴ ;
- la lutte contre la rétention foncière pour les disponibilités foncières situées au bon endroit ;
- la spatialisation des aides au logement afin de concentrer les développements résidentiels au sein des noyaux d'habitat ;
- la mise en œuvre prioritaire des disponibilités foncières situées à proximité immédiate des pôles commerçants existants et des lieux susceptibles d'accueillir un petit pôle commercial de proximité car répondant au critère d'accessibilité proposé (y compris aux abords des pôles commerçants jugés périphériques à l'heure actuelle comme la plupart des pôles situés en entrée de ville et centrés sur un hypermarché) ;
- des opérations de requalification de zones commerciales monofonctionnelles (entrée de ville ou zone autour d'un hypermarché) en vue d'y assurer plus de mixité fonctionnelle, plus de densité, une amélioration de la qualité paysagère et une amélioration de la performance énergétique des bâtiments...

La création de nouveaux quartiers résidentiels au travers de la valorisation des disponibilités foncières situées au voisinage d'hypermarchés ou d'autres zones commerciales à la proche périphérie de villes grandes et moyennes vise à rendre ces sites conformes aux seuils proposés au tableau 17. Sans une telle politique de densification aux abords de ces zones commerciales, la probabilité est forte que les logiques que l'on préconise via les deux critères proposés se heurtent régulièrement à la situation de fait lors de tout projet commercial même minime au sein de ces complexes. Cet écart entre seuils préconisés et réalité du terrain est particulièrement marqué semble-t-il pour les enseignes vendant des produits peu pondéreux d'achats semi-courants. En effet, pour ce type de commerce, mais également souvent pour les commerces alimentaires, de nombreuses zones commerciales périphériques ne respectent pas les seuils fixés au tableau 17 : Bonnelles, Rocourt, Herstal Basse Campagne, Belgrade, Jambes, Châtelineau, Froyennes, Mons Grands Prés, Arlon Hydriion, Messancy... Dans certains cas, des ZACC offrant des disponibilités de plus de 10 ou 20 ha sont disponibles tout près de ces sites (ZACC d'Ans-Rocourt à l'arrière du Cora de Rocourt,

²⁴ Au sujet de la réhabilitation des étages vides au dessus des commerces, quatre propositions ont été formulées et évaluées par un panel d'experts dans le cadre de la recherche de la CPDT consacrée à la thématique Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés – propositions 27 à 30 – (LAMBOTTE J.-M., HALLEUX J.-M. et al., 2005, pp. 112, 126-133 et 155-159).

ZACC du Trieu Kaisin aux abords du Cora de Châtelineau...). Un cas exemplaire d'application de la logique défendue ici concerne les abords du centre commercial des Grands Prés à Mons. La Ville de Mons a décidé de permettre la construction par divers promoteurs de plusieurs immeubles à appartements et de 60 maisons unifamiliales pour un total de 700 logements aux abords immédiats de ce centre commercial dans le cadre d'un PCAD couvrant toute la zone des Grands Prés. Ces 700 logements dont la construction est en cours le long de la Haine viendront bientôt s'ajouter aux 52 logements existants selon le cadastre dans un rayon de 400 m et aux 420 logements dans un rayon de 700 m de manière à permettre à ce complexe de dépasser les seuils fixés au tableau 17. Notons enfin que plusieurs hypermarchés ont une localisation qui respectent déjà les seuils proposés au tableau 17 vu leur localisation proche de quartiers d'habitat denses (hypermarchés de Fléron, Bierges, Hornu, Ans, Flémalle, Marche-en-Famenne, Arlon, Waterloo, supermarchés d'Embourg, Heuzy, Bouge...).

Accroître le volume de résidents aux abords de ces sites souvent proches des villes et bien desservis en bus devrait permettre aux hypermarchés, dont la fréquentation chute depuis quelques années, de regagner une clientèle pouvant se servir de ces points de vente comme de commerces de proximité. L'augmentation de la fréquentation par des piétons que cela pourrait assurer à ces zones commerciales s'opérerait par ailleurs en limitant l'accroissement des problèmes de parking et d'engorgement routier dont souffrent ces quartiers aux heures de pointe pour la fréquentation de ces commerces. Concentrer l'habitat à proximité d'hypermarchés, c'est aussi contribuer de façon significative à éviter que ces zones commerciales ne se transforment à l'avenir en friches commerciales et garantir le succès commercial des opérations de reconditionnement que vont devoir opérer d'ici peu les propriétaires de tels complexes. Au vu des ambitions du SDER concernant la requalification paysagère des entrées de ville²⁵, il serait d'ailleurs sans doute utile que la Région wallonne mène une réflexion proactive au sujet de la requalification des hypermarchés dont le groupe Carrefour vient de décider de se défaire avec le propriétaire de ces sites : le groupe Redevco. Les cheminements piétons entre quartiers résidentiels et zone commerciale, mais aussi entre les différents magasins de ces complexes commerciaux devraient dans ce cas faire l'objet d'un soin particulier. De même, la qualité esthétique de l'interface entre quartiers d'habitat et ce qui est souvent l'arrière de ces complexes commerciaux est un des points à soigner particulièrement pour s'inscrire dans cette logique.

Notons que juxtaposer quartiers d'habitat et pôles commerciaux périphériques pour limiter la dépendance à la voiture est une suggestion qui s'apparente à une des pistes dégagées dans le cadre de l'actuel Thème 1B de la CPDT consacré à la gestion des zones d'activités économiques existantes. En vue de favoriser la mixité des fonctions par la mise en adéquation du profil de mobilité des entreprises avec le profil d'accessibilité des lieux (cf. politique néerlandaise ABC), il convient que les parcs d'activités qui accueillent essentiellement des activités peu nuisantes soient situés aux abords de quartiers d'habitat denses et bénéficiant d'une bonne desserte en TEC. Pour ce faire, nous préconisons là aussi la mise en œuvre des disponibilités foncières en zone d'habitat et en ZACC à proximité immédiate de ce type de parcs d'activités (cf. ZACC de Petit Baulers à côté du parc de Nivelles Nord – Portes de l'Europe, ZACC du Pré Aily au Sart Tilman voisine directe du Liège Science Park, projet de révision du plan de secteur pour la création conjointe d'un parc d'activités et de quartiers d'habitat aux abords de la future gare RER de Braine-Alliance).

²⁵ Pour rappel, l'annexe du rapport intermédiaire de Mars 2009 relative à l'expertise commerce comportait une analyse des intentions relatives aux implantations commerciales au sein du Schéma de développement de l'espace régional (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009c, pp. 1-6). Pour améliorer l'aspect visuel de ces zones commerciales en entrées de ville, le SDER recommande de procéder par des plantations, par un traitement uniforme des abords, par l'application du règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité.... Il préconise aussi de manifester plus d'exigences en ce qui concerne l'aspect des constructions, de leurs abords et de la publicité à l'entrée des agglomérations.

Via les mesures complémentaires évoquées ci-dessus, il s'agit en fait d'intégrer cette stratégie relative à la localisation des implantations commerciales dans une stratégie plus globale de la « ville compacte et écomobile » afin de faire face aux enjeux énergétiques et environnementaux qui nous attendent à brève échéance (HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., 2006, pp. 23-43). Cette politique de la « ville compacte » implique densité, mixité des fonctions compatibles entre elles et coordination entre urbanisation et offre en transports en commun. Elle doit bien entendu être bien calibrée pour qu'elle soit réaliste et applicable dans l'ensemble des 262 communes de la Région wallonne en ce compris toutes celles qui revendiquent faire partie du milieu rural. C'est pour cela que nos propositions de critères relatifs à la localisation des implantations commerciales sont modulées en fonction du contexte local en termes de densité de population ou de fréquence de la desserte en bus.

A terme, à condition qu'une partie significative des mesures d'accompagnement proposées commencent à porter leurs fruits, il devrait être logique de relever les seuils que nous avons proposés au tableau 17. A première vue, à l'horizon de 5, 10 ou 20 ans, on pourrait d'ailleurs relever de façon globale les seuils que nous proposons de fixer. Cela pourrait s'opérer en retenant pour une classe de densité $n^{\circ}x$, le seuil du nombre de logements associé actuellement à la classe de densité $n^{\circ}x+1$, voire $x+2$. C'est particulièrement dans les communes les moins denses pour les commerces de biens de consommation courante et les commerces de vêtements, chaussures... qu'un relèvement de 2 niveaux serait à moyen terme nécessaire et pertinent par rapport à la réalité du terrain dans la majorité des entités concernées.

Notons d'ailleurs que, dès aujourd'hui, il ne serait pas injustifié de fixer le seuil relatif au nombre de logements dans un rayon de 700 m pour les achats semi-courants peu pondéreux à un minimum de 700 ou 800 logements dans plusieurs petites villes compactes insérées dans une vaste entité concernée par une densité comprise entre 50 et 100 habitants/km² : Florennes, Bastogne, Chimay, Saint-Hubert, Libramont, Bertrix. Dans ces communes de faible densité reprises dans les classes 3 et 4 du tableau 17, les seuils prévus pour ce type de commerces sont fixés respectivement à 250 et 300 logements. Ces seuils offrent la possibilité pour ce type de commerces de créer de nouvelles implantations bien au-delà du centre commerçant ancien qui, pour sa part, est voisin en tous points d'au moins 700 ou 800 logements dans un rayon de 700 m. Appliquer les seuils relativement bas tels que ceux proposés au tableau 17 peut paraître fort laxiste notamment au regard du défi que représente la hausse nécessaire de la part modale pour les alternatives à la voiture associée aux déplacements liés au motif achats²⁶. En effet, pour respecter nos obligations européennes liées à la réduction des émissions de GES dans les secteurs non soumis au sys-

²⁶ Bien qu'il manque gravement de données relatives aux choix modaux pour les déplacements liés au motif achats, il est possible de fournir quelques ordres de grandeur adaptés à ce type de localités tenant compte de quelques hypothèses et de notre connaissance de la distribution spatiale des parts modales associées aux déplacements domicile-travail (cf modélisation des cartes d'accessibilité). Supposons qu'en moyenne pour ce type de villes, le volume de clientèle attirée par leur offre commerciale corresponde à 10 000 unités de population. Là où, en centre ville, 800 logements sont situés à moins de 700 m des commerces, on peut considérer que $800 \times 2,4$ personnes par ménage = 1 920 clients n'ont pas besoin d'utiliser leur voiture pour accéder à ces commerces. Considérant que ces 1 920 clients effectuent l'entièreté de leurs achats dans ces commerces du centre-ville, on peut estimer la part modale de la marche à pied à $1\,920/10\,000 = 19,2\%$. A cela s'ajoutent à peine 4 ou 5 % de part modale pour le bus, tenant compte d'une distribution spatiale similaire à celle liée au motif domicile-travail et de la desserte de ce centre-ville par toutes les lignes de bus traversant la localité. Au total, tenant compte de ces hypothèses, on peut conclure à une part modale proche de 24 % dans ce type de configuration très centrale au sein d'une région rurale. Là où, plus en périphérie, seuls 250 logements sont situés à moins de 700 m de commerces participant à l'offre commerciale d'une polarité commerciale drainant une clientèle estimée à 10 000 unités de population, les parts modales obtenues sont bien moindres. Avec les mêmes types d'hypothèses, on arrive à une part modale pour les modes lents de $(250 \times 2,4)/10\,000 = 6\%$. A cela s'ajoute, une part modale du bus voisine de 2 ou 3 %, tenant compte à nouveau de la distribution spatiale des choix modaux liés au motif domicile-travail et de la desserte de cet espace périphérique par un nombre limité de lignes parmi celles qui passent par cette localité. On comprend au vu de ces estimations que seules les localisations centrales au sein de noyaux d'habitat compacts sont des localisations qui peuvent limiter la dépendance à la voiture pour les déplacements liés aux achats semi-courants.

tème de l'ETCS, il serait fort utile que ce type de déplacements contribue à l'effort de réduction de 15 % des émissions de GES entre 2005 et 2020 liées au transport, ce qui revient à élever cette part modale de 25 % en 1999 à 36,25 % à l'horizon 2020.

Toutefois, pour éviter trop de dérogations surtout au sein de communes ne comportant aucun bourg compact, mieux vaut à ce stade ne pas relever de façon générale les seuils proposés pour l'ensemble du territoire wallon. Ceci n'empêche toutefois pas d'avoir une approche locale plus volontariste de ces seuils là où l'habitat se concentre en un noyau compact. Cette approche locale des seuils mériterait d'ailleurs d'être opérée dans le cadre des futurs schémas communaux de développement commercial. Ce dernier pourrait donc avoir notamment pour vocation de préciser les seuils à appliquer dans chaque localité quant au nombre minimum de logements à disposer dans un rayon de 400 et de 700 m. Relever fortement dès aujourd'hui les seuils proposés au tableau 17, tenant compte des situations les plus favorables en termes de compacité sans une mise en œuvre de nombreuses mesures d'accompagnement, ne nous paraît pas très judicieux. Cela risquerait de provoquer deux types de problèmes :

- soit un grand nombre de dérogations à accorder afin de ne pas refuser tout projet commercial dans la majorité des communes et des localités, ce qui remettrait en cause la pertinence des critères adoptés ;
- soit une application stricte de seuils élevés associés à un refus systématique d'un très grand nombre de projets commerciaux, ce qui risque de générer une baisse sensible de l'activité du secteur de la construction.

Si l'on veut être strict avec les développements périphériques, il est donc nécessaire d'avoir une politique incitative pour favoriser les développements économiques en centre-ville.

7.2.5 Mise à disposition des cartes pour le traitement des permis et leur remise à jour

L'ensemble des résultats cartographiques finaux produits dans le cadre de cette expertise (nombre de logements, fréquence relative des bus, délimitation des noyaux commerçants) pourraient être mis en ligne sur le portail cartographique de la Région wallonne. De la sorte, il serait possible de les rendre aisément consultables tant pour les promoteurs et leurs conseillers que pour les fonctionnaires régionaux et communaux en charge de la délivrance des permis. Nous avons déjà procédé de la sorte avec le produit que constituent les cartes d'accessibilité, produit aujourd'hui en ligne sur le portail carto depuis mars 2008²⁷.

Les cartes relatives au nombre de logements, à la fréquence relative des bus ainsi que les autres bases de données nécessaires au critère relatif à la hiérarchie urbaine pourraient d'ailleurs faire partie à terme d'un outil d'aide à la décision plus complet, similaire à celui développé en 2008-2009 par le SEGEFA à la demande du Cabinet Marcourt. Le travail des fonctionnaires communaux et régionaux serait de la sorte grandement facilité et la complexité de bien des aspects soulevés dans ce rapport serait rendue moins apparente en prémâchant leur travail d'argumentation.

Vu que ces cartographies n'ont pas un caractère immuable, il convient de songer à leur remise à jour régulière. Maintenant que la méthodologie est mise au point, ceci ne pose guère de problèmes surtout pour ce qui concerne les cartes basées sur le nombre de logements. Par contre, comme évoqué au point 6.2, la question du monitoring permanent de l'offre commerciale est pour sa part, plus complexe à résoudre.

²⁷ http://cpdt.wallonie.be/?id_page=73 et <http://cartocit1.wallonie.be/cpdt/>

8. PREMIERE PROPOSITION RELATIVE AU CONTENU DU PROCHAIN SRDC

A l'heure actuelle, nous n'avons pas encore pu guère nous pencher sur ce point. Pour ce faire, il nous semble utile de recenser les bonnes pratiques en termes de schéma stratégiques régionaux relatifs aux implantations commerciales. Le benchmarking réalisé dans le cadre de cette expertise est à ce sujet une source précieuse d'informations qu'il convient encore d'exploiter pleinement. Dans les six territoires voisins, aucun schéma stratégique commercial couvrant un territoire aussi vaste que la Région wallonne n'est cependant disponible. Néanmoins, des documents français et allemands se rapportant à un vaste territoire existent et ont été en partie analysés de façon très sommaire l'an passé. Nous pourrions durant les quelques derniers jours de cette expertise en retirer diverses suggestions quant au contenu d'un schéma régional de développement commercial.

Comme dans tout schéma stratégique, nous pensons que deux grandes parties devraient constituer ce document :

- une partie portant sur l'analyse de la situation existante ;
- une partie décrivant des intentions.

Dans la première partie pourraient figurer :

- une synthèse du benchmarking relatif aux politiques des territoires voisins en matière d'implantations commerciales ;
- une analyse des tendances actuelles et futures en matière de demande et d'offre commerciale (cf annexe 2 du rapport de septembre 2009 rédigée par le Professeur Moati pour le volet prospectif) ;
- une synthèse des résultats cartographiques du monitoring de l'offre commerciale existante réalisé par le SEGEFA ;
- une analyse des demandes de permis socio-économiques au cours des dernières années (cf annexe 6 du rapport de septembre 2009) ;
- une synthèse des résultats relatifs à la remise à jour des zones de chalandise des principales polarités commerciales, étude que le Ministre MARCOURT a décidé d'initier afin d'actualiser la cartographie obtenue sur base de l'enquête KUL-ULg en 1993-94 ;
- un focus sur ce que l'on sait de la problématique des achats transfrontaliers ;
- un focus sur l'importance et la distribution des cellules vides commerciales ;
- un relevé et une description des dispositifs existants qui encadrent les implantations commerciales à l'échelon communal (liste des communes disposant d'un schéma communal de développement commercial) ou qui visent à favoriser le redéveloppement de l'activité commerciale en centre urbain (cellules de gestion de centre-ville, ADL, revitalisation urbaine, remembrement urbain)...

Dans la seconde partie, nous suggérons de présenter les deux critères que nous proposons d'adopter (leur philosophie, leur justification en regard notamment des enjeux d'une mobilité durable et d'une revalorisation de l'image de marque du territoire wallon et, en particulier, de ses centres-villes, leurs principes, la façon dont ils peuvent être appliqués avec souplesse...). Mettre en avant cette nécessaire souplesse dans l'application des principes nous paraît utile car les mentalités wallonnes sont souvent hostiles à un cadre jugé trop dirigiste.

De plus, cette seconde partie pourrait comprendre de nombreuses intentions relatives à :

- la façon dont on pourrait gérer certaines dérogations aux critères que nous proposons via des charges régionales et/ou communales d'urbanisme ;
- la façon dont seront désormais répartis les compétences entre communes et région en fonction de la taille du projet et de sa branche commerciale ;

- la philosophie et le contenu minimal que devrait comporter les futurs schémas (inter) communaux de développement commercial ;
- des dispositifs visant à favoriser le montage de projets immobiliers mixtes comportant un volet commercial et du logement au sein des centres urbains ;
- la transposition de la procédure luxembourgeoise du permis de voirie pour lutter contre le développement commercial en ruban le long des routes régionales (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009b, Annexe 7, pp. 81-82) ;
- l'intégration architecturale des projets commerciaux dans leur environnement bâti (cf Guide d'urbanisme pour la Wallonie)...

De nouveaux dispositifs destinés à favoriser le montage de projets immobiliers mixtes comportant un volet commercial au sein des centres urbains semblent nécessaires pour favoriser le retour de l'investissement privé dans les centres-villes et faire face aux importants besoins financiers liés à la réhabilitation du bâti ancien des rues commerçantes. Si l'on veut freiner l'installation de grandes et moyennes surfaces en dehors des centres-villes, il convient de résoudre le grave problème de l'inadéquation entre la demande issue de la grande distribution et l'offre actuelle des cellules commerciales de petites dimensions présentes au sein de la majorité des rues commerçantes centrales (LAMBOTTE J.-M. et al., 2009a, pp. 46-48). Pour mettre en œuvre ces multiples opérations de remembrement urbain, il serait bon de s'inspirer des mécanismes fonctionnant de façon efficace en Flandre, Royaume-Uni, Flandre et France tout en s'appuyant sur les outils wallons préexistants (cf politique flamande en faveur des PPP via un centre de connaissances et un appel à projets subsidiés²⁸, activation d'Immocita, filiale de la SRIW, dans le cofinancement de projets visant à recréer de plus grandes cellules commerciales dans des rues commerçantes traditionnelles via de petites opérations de remembrement urbain²⁹).

Tant la première partie que la seconde méritent en fait d'être nourries à la fois par des apports liés spécifiquement aux outils et concepts de l'aménagement du territoire et par des apports venant directement de la sphère de la politique économique régionale. Tout l'enjeu est d'arriver à une version transversale de cette problématique située à cheval entre de multiples préoccupations.

BIBLIOGRAPHIE

BASTIN A. (2009) *Expertise Implantations commerciales - Rapport intermédiaire février 2009 - Annexe 1 : Les implantations commerciales en Flandre*, LEPUR-ULg, CPDT, 18 p.

BEELLEN M., HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., RIXHON G., THOMAS I., VAN HECKE E. ET VERHETSEL A. (2009) *Le mouvement pendulaire en Belgique - Les déplacements domicile-lieu de travail - Les déplacements domicile-école*, Enquête socio-économique 2001 – Monographies, SPF Economie - Direction générale Statistique et Information économique, 216 p. (disponible à l'adresse : http://statbel.fgov.be/fr/binaries/Total-Mouvement_Pendulaire_FR_tcm326-92955.pdf)

BOINO P. (2005) *La Ville, ressource de son développement*, Millénaire 3, Centre Ressources Prospectives du Grand Lyon, 14 p. (disponible sur : http://www.millenaire3.com/uploads/tx_reesm3/pboino_villeresource.pdf).

CPDT (2002) *Atlas Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie*, Ministère de la Région wallonne – DGATLP

²⁸ Voir à ce sujet : BASTIN A., 2009, pp. 3-5.

²⁹ Voir à ce sujet les propositions 17 et 18 formulées et évaluées par un panel d'experts dans le cadre de la recherche de la CPDT consacrée à la thématique Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés (LAMBOTTE J.-M., HALLEUX J.-M. et al., 2005, pp. 104-109, 142-143 et 157-158).

CPDT (2003) *Tableau de bord du développement territorial 2003*, Ministère de la Région wallonne

DROST M., RENDERS O., BOEKESTEIJN A. (2007) *Grenzeloos winkelen 2007*, BRO Boxtel, Onderzoek voor de Kamers van koophandel Zuid-Limburg et Limburg-Noord, gemeenten Heerlen, Maastricht, Roermond, Sittard-Geleen, Venlo, Venray en Weert en de Provincie Limburg, (disponible à l'adresse :

http://portal.prvlimburg.nl/psonline/documenten/64689/grenzeloos_winkelen_limburg_2007)

HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M (2006) Comment limiter la demande en mobilité et la dépendance automobile par l'aménagement du territoire ?, in : *Les cahiers du CEPESS*, n°2006/1, pp. 23-43

KLINKENBERG A.-C., 2001, Rapport final de la subvention 2000-2001 - Thème 1.2 Localisation des activités, CPDT, 156 p. (disponible à l'adresse : http://www.cpd.be/telechargement/recherches/finalisees/subv_00-01/rapport/th1/00-01-th1.2.pdf)

LAMBOTTE J.-M., GAIARDO L., PICARD L., B. PIROTTE B. et HALLEUX J.-M. (2005) Chapitre III : Evaluation des propositions, in : *Rapport final de la subvention 2004-2005 – Thème 3.1 - Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés*, LEPUR-ULG, CREAT-UCL, GUIDE-ULB, CPDT, pp 70-160. (disponible à l'adresse :

www.cpd.be/telechargement/recherches/finalisees/subv_04-05/rapport/th3/04-05-th3.1.pdf)

LAMBOTTE J.-M., BASTIN A., DOGUET A. ET MERENNE-SCHOUMAKER B. (2009a) *Expertise Implantations commerciales - Rapport intermédiaire Février 2009*, CPDT, LEPUR-ULg, 50 p.

LAMBOTTE J.-M., PIRART F. ET MERENNE-SCHOUMAKER B. (2009b) *Expertise Implantations commerciales - Rapport final septembre 2009*, Annexes 1 à 7, CPDT, LEPUR-ULg

LAMBOTTE J.-M., BASTIN A., DOGUET A. ET MERENNE-SCHOUMAKER B. (2009c) *Expertise relative aux implantations commerciales – Annexe au rapport intermédiaire Mars 2009*, CPDT, LEPUR-ULg, 42 p.

MERENNE-SCHOUMAKER B. (1998) L'éclatement des polarités commerciales : nouvel enjeu de l'aménagement du territoire, in : *Bulletin de la Société géographique de Liège*, n°34, pp. 57-75.

MERENNE-SCHOUMAKER B. (2008) *Géographie des services et des commerces*, Presses universitaires de Rennes, Collection Didact Géographie, 255 p.

TOINT P., BARETTE P. ET DESSY A. (2000) *Enquête nationale sur la mobilité des ménages (1998-1999) – Contribution de la Région wallonne à l'enquête ménages*, Rapport final, GRT – FNDP

VAN HECKE E. (1998) Actualisation de la hiérarchie urbaine en Belgique, in : *Extrait du Bulletin du Crédit Communal*, n°205.

VAN HECKE E., HALLEUX J.-M., DECROLY J.-M., MERENNE-SCHOUMAKER B., BALTUS L., BRÜCK L., CHARLIER J., GUISSSET C., HULS J., LUYTEN S., VAN CRIEKINGEN M. (2009) *Noyaux d'habitat et régions urbaines dans une Belgique urbanisée*, Enquête socio-économique 2001 – Monographies, SPF Economie - Direction générale Statistique et Information économique, 201 p.

WAYENS B., 2006, Structure et dynamique du commerce de détail bruxellois – Une approche sous l'angle des facteurs de localisation différentielle, Thèse de doctorat, Université Libre de Bruxelles, Laboratoire de géographie humaine, 237 p.

ANNEXES

Annexe 2.1 : Evolution 1999-2008 de l'emploi total (salarié + indépendants) en Région wallonne par branche d'activité (données au 31/12)

Branche d'activité	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Evol. 99-08	
Agriculture, chasse, services annexes (01)	25041	24060	23129	22621	22680	22908	22826	22636	22274	22038	88,01%	-3003
Sylviculture, exploitation forestière, services annexes (02)	2366	2360	2334	2175	2114	2084	2075	2085	2105	2058	86,98%	-308
Pêche, pisciculture et aquaculture (05)	222	225	201	165	127	122	114	129	137	138	62,16%	-84
Secteur primaire (01, 02 et 05)	27629	26645	25664	24961	24921	25114	25015	24850	24516	24234	87,71%	-3395
Autres industries extractives (14)	3059	2992	2594	2431	2507	2516	2508	2432	2402	2299	75,16%	-760
Industries alimentaires (15)	22917	22945	23136	23001	23178	23420	23287	23219	23342	23240	101,41%	323
Industrie du tabac (16)	48	48	51	51	50	50	50	52	52	51	106,25%	3
Industrie textile (17)	4997	4498	4145	4020	3758	3389	3055	2821	2567	2535	50,73%	-2462
Industrie de l'habillement et des fourrures (18)	1715	1578	1405	1256	1148	1061	992	910	880	848	49,45%	-867
Industrie du cuir et de la chaussure (19)	229	223	221	212	214	230	263	235	219	217	94,76%	-12
Travail du bois et fabrication d'articles en bois (20)	3639	4433	4524	4472	4330	4465	4536	4741	4805	5019	137,92%	1380
Industrie du papier et du carton (21)	4550	4802	4804	4531	4431	4175	4025	4107	3865	3683	80,95%	-867
Edition, imprimerie, reproduction (22)	6607	6399	6461	6109	6079	6106	6166	6104	6159	6137	92,89%	-470
Cokéfaction, raffinage, industries nucléaires (23)	445	457	473	515	379	494	444	368	395	402	90,34%	-43
Industrie chimique (24)	17192	17707	18066	18087	19078	19208	19509	20040	20731	21702	126,23%	4510
Industrie du caoutchouc et des plastiques (25)	6194	5916	5533	4949	4953	4920	4862	4710	4695	4711	76,06%	-1483
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques (26)	14740	14536	15201	14639	14152	13847	13676	13180	12912	12725	86,33%	-2015
Métallurgie (27)	14822	14552	13962	15153	14529	13515	13813	13849	13854	13806	93,15%	-1016
Travail des métaux (28)	16987	16690	17404	17208	16681	15952	16230	16403	16676	17081	100,55%	94
Fabrication de machines et équipements (29)	13175	13607	13952	13501	12920	12999	12851	12856	13545	13890	105,43%	715
Fabrication de machines de bureau et de matériel informatique (30)	118	131	108	106	127	163	170	125	81	66	55,93%	-52
Fabrication de machines et appareils électriques (31)	7770	7979	7948	7619	7257	6791	6764	6750	7264	7599	97,80%	-171
Fabrication d'équipements de radio, télévision et communication (32)	1984	2079	2111	1948	1697	1549	1545	1518	853	805	40,57%	-1179
Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique et d'horlogerie (33)	2347	2267	2181	2070	2033	1979	2030	2068	2443	2635	112,27%	288
Industrie automobile (34)	1648	1895	1827	1957	1776	1681	1626	1460	1212	1233	74,82%	-415
Fabrication d'autres matériels de transport (35)	3346	4001	4004	3960	3818	3792	3883	3825	3854	3912	116,92%	566
Fabrication de meubles, industries diverses (36)	3936	3857	3851	3594	3499	3407	3274	3206	3141	3154	80,13%	-782
Récupération (37)	759	743	768	776	777	813	830	875	946	998	131,49%	239
Industrie (de 14 à 37)	153224	154335	154730	152165	149371	146522	146389	145854	146893	148748	97,08%	-4476
Production et distribution d'électricité, de gaz et de chaleur	6689	6399	6310	6134	5781	5314	5042	5251	5360	5666	84,71%	-1023

(40)												
Captage, traitement et distribution d'eau (41)	2360	2343	2418	2503	2560	2557	2587	2637	2507	2471	104,70%	111
Eau , gaz, électricité (40 et 41)	9049	8742	8728	8637	8341	7871	7629	7888	7867	8137	89,92%	-912
Construction (45)	72456	74363	75431	73423	71976	71889	73394	76607	79795	82078	113,28%	9622
Commerce et réparation automobile, commerce de détail de carburants (50)	23259	23589	23818	23638	23277	23273	23340	23738	24184	24231	104,18%	972
Commerce de gros et intermédiaires du commerce (51)	37871	38864	39383	39660	39666	41034	42004	42678	43452	43799	115,65%	5928
Commerce de détail et réparation d'articles domestiques (52)	92909	92903	93495	92300	92983	94677	95721	93978	94304	95100	102,36%	2191
Hôtels et restaurants (55)	36238	35706	35728	35874	35497	36133	36793	36556	36876	37390	103,18%	1152
Transports terrestres (60)	35235	36484	37684	37422	36937	36230	29431	28147	28915	29026	82,38%	-6209
Transports par eau (61)	752	686	665	652	601	569	547	530	514	494	65,69%	-258
Transports aériens (62)	33	145	208	231	237	296	341	390	469	589	1784,85%	556
Services auxiliaires des transports (63)	14321	15040	15467	15694	16523	16581	22786	24222	24568	25199	175,96%	10878
Transports (60, 61, 62 et 63)	50341	52355	54024	53999	54298	53676	53105	53289	54466	55308	109,87%	4967
Postes et télécommunications (64)	21551	21869	22328	21973	20593	20127	19946	20595	20345	19903	92,35%	-1648
Intermédiation financière (65)	10636	10632	10337	9618	8851	8967	9042	9057	8755	8386	78,85%	-2250
Assurance (66)	3316	3063	3006	2892	3153	3320	3324	2898	2853	2884	86,97%	-432
Auxiliaires financiers et d'assurances (67)	8441	8584	8705	8656	8628	8511	8545	8631	8707	8870	105,08%	429
Finance et assurance (65, 66 et 67)	22393	22279	22048	21166	20632	20798	20911	20586	20315	20140	89,94%	-2253
Activités immobilières (70)	5844	6099	6299	6144	6259	6439	6774	6556	7628	8075	138,18%	2231
Location sans opérateur (71)	1198	1356	1537	1569	1608	1608	1514	1535	1548	1530	127,71%	332
Activités informatiques (72)	4098	4797	5843	5905	5867	5965	6318	6679	7098	7551	184,26%	3453
Recherche et développement (73)	1670	1666	2016	2298	2469	2587	2793	2633	2458	2478	148,38%	808
Services fournis principalement aux entreprises (74)	111109	117841	116364	119738	120403	125815	131200	139425	147625	155130	139,62%	44021
Administration publique (75)	118900	120980	122816	125984	126327	127588	130059	132069	132125	132838	111,72%	13938
Education (80)	103578	103087	103449	103066	102723	106036	108580	109775	108824	110128	106,32%	6550
Santé et action sociale (85)	122549	126087	129281	131879	135387	139936	144269	146646	149438	153193	125,01%	30644
Assainissement, voirie et gestion des déchets (90)	2187	2556	2967	3140	3170	3162	2964	2988	3038	3155	144,26%	968
Activités associatives (91)	10318	10478	10032	9753	9682	10493	10304	11073	11240	11391	110,40%	1073
Activités récréatives, culturelles et sportives (92)	11136	11496	11954	12060	12291	13687	14309	14210	14941	15845	142,29%	4709
Services personnels (93)	17532	17720	17622	17500	17315	17400	17471	17146	17542	17995	102,64%	463
Services domestiques (95)	19162	19873	19313	19002	18941	19517	19093	16960	14852	14374	75,01%	-4788
Autres branches du tertiaire (90 à 95)	60335	62123	61888	61455	61399	64259	64141	62377	61613	62760	104,02%	2425
Total	1076201	1095686	1104870	1105834	1103997	1121347	1139895	1154314	1171370	1192751	110,83%	116550

Annexe 2.2 : Classes de densité des communes wallonnes retenues pour la fixation du seuil relatif au nombre de logements minimum dans un rayon de 400/700 m

Commune	Superficie (km ²)	Population au 1/1/2008	Densité au 1/1/2008 (hab./km ²)	Classe de densité
SAINTE-ODE	98,1	2.345	23,9	1 (de 20 à 35)
DAVERDISSE	56,7	1.366	24,1	1 (de 20 à 35)
LEGLISE	174,0	4.341	25,0	1 (de 20 à 35)
HERBEUMONT	58,7	1.559	26,6	1 (de 20 à 35)
MANHAY	121,2	3.229	26,6	1 (de 20 à 35)
STOUMONT	108,8	2.996	27,5	1 (de 20 à 35)
VRESSE-SUR-SEMOIS	101,2	2.801	27,7	1 (de 20 à 35)
FAUVILLERS	75,2	2.116	28,1	1 (de 20 à 35)
TENNEVILLE	91,6	2.610	28,5	1 (de 20 à 35)
HOUFFALIZE	167,3	4.819	28,8	1 (de 20 à 35)
BIEVRE	109,7	3.162	28,8	1 (de 20 à 35)
GOUVY	165,2	4.826	29,2	1 (de 20 à 35)
GEDINNE	152,0	4.458	29,3	1 (de 20 à 35)
LA ROCHE-EN-ARDENNE	146,0	4.351	29,8	1 (de 20 à 35)
RENDEUX	72,0	2.358	32,8	1 (de 20 à 35)
BERTOIGNE	91,4	3.048	33,4	1 (de 20 à 35)
LIBIN	140,6	4.707	33,5	1 (de 20 à 35)
DOISCHE	84,2	2.914	34,6	1 (de 20 à 35)
BURG-REULAND	110,3	3.948	35,8	2 (de 35 à 50)
VAUX-SUR-SURE	135,7	4.876	35,9	2 (de 35 à 50)
BULLINGEN-BULLANGE	151,1	5.471	36,2	2 (de 35 à 50)
HOUYET	123,1	4.494	36,5	2 (de 35 à 50)
BOUILLON	149,6	5.501	36,8	2 (de 35 à 50)
LIERNEUX	91,3	3.366	36,9	2 (de 35 à 50)
TROIS-PONTS	68,6	2.529	36,9	2 (de 35 à 50)
FLORENVILLE	147,7	5.446	36,9	2 (de 35 à 50)
EREZEE	78,7	2.929	37,2	2 (de 35 à 50)
FROIDCHAPELLE	86,8	3.599	41,5	2 (de 35 à 50)
TELLIN	57,0	2.399	42,1	2 (de 35 à 50)
AMEL/AMBLEVE	125,3	5.345	42,7	2 (de 35 à 50)
WELLIN	68,1	2.990	43,9	2 (de 35 à 50)
CHINY	114,0	5.122	44,9	2 (de 35 à 50)
NASSOGNE	112,9	5.093	45,1	2 (de 35 à 50)
PALISEUL	111,5	5.089	45,7	2 (de 35 à 50)
TINTIGNY	81,5	3.778	46,3	2 (de 35 à 50)
VIROINVAL	121,5	5.739	47,2	2 (de 35 à 50)
HAVELANGE	104,4	4.981	47,7	2 (de 35 à 50)
ONHAYE	65,6	3.139	47,9	2 (de 35 à 50)
BAELEN	85,7	4.156	48,5	2 (de 35 à 50)
BEAURAING	174,2	8.540	49,0	2 (de 35 à 50)
MEIX-DEVANT-VIRTON	55,5	2.724	49,1	2 (de 35 à 50)
SOMME-LEUZE	95,2	4.750	49,9	2 (de 35 à 50)
CHIMAY	198,8	9.944	50,0	3 (de 50 à 75)

SAINT-HUBERT	112,2	5.811	51,8	3 (de 50 à 75)
MARTELANGE	30,1	1.566	52,0	3 (de 50 à 75)
VIELSALM	141,0	7.405	52,5	3 (de 50 à 75)
CLAVIER	80,1	4.266	53,3	3 (de 50 à 75)
PHILIPPEVILLE	156,9	8.627	55,0	3 (de 50 à 75)
CERFONTAINE	83,4	4.624	55,4	3 (de 50 à 75)
LIBRAMONT-CHEVIGNY	179,1	10.052	56,1	3 (de 50 à 75)
BUTGENBACH	97,3	5.610	57,6	3 (de 50 à 75)
NEUFCHATEAU	114,6	6.700	58,5	3 (de 50 à 75)
BERTRIX	138,0	8.211	59,5	3 (de 50 à 75)
MOMIGNIES	86,1	5.156	59,9	3 (de 50 à 75)
SAINT-VITH	147,2	9.242	62,8	3 (de 50 à 75)
SIVRY-RANCE	73,5	4.703	64,0	3 (de 50 à 75)
OUFFET	40,2	2.613	65,1	3 (de 50 à 75)
TINLOT	37,2	2.436	65,6	3 (de 50 à 75)
COUVIN	206,9	13.576	65,6	3 (de 50 à 75)
DURBUY	157,0	10.780	68,6	3 (de 50 à 75)
ETALLE	79,1	5.469	69,2	3 (de 50 à 75)
ATTERT	71,1	4.944	69,5	3 (de 50 à 75)
WAIMES	97,2	6.816	70,1	3 (de 50 à 75)
BEAUMONT	93,8	6.815	72,6	3 (de 50 à 75)
ROCHEFORT	166,2	12.097	72,8	3 (de 50 à 75)
ROUVROY	28,1	2.067	73,5	3 (de 50 à 75)
JALHAY	106,9	8.040	75,2	4 (de 75 à 100)
HABAY	103,3	8.026	77,7	4 (de 75 à 100)
OHEY	56,9	4.457	78,3	4 (de 75 à 100)
STAVELLOT	85,0	6.705	78,9	4 (de 75 à 100)
FERRIERES	57,2	4.533	79,3	4 (de 75 à 100)
ASSESE	78,6	6.299	80,1	4 (de 75 à 100)
FLORENNES	134,8	10.882	80,7	4 (de 75 à 100)
CELLES	67,2	5.452	81,1	4 (de 75 à 100)
LENS	49,8	4.119	82,7	4 (de 75 à 100)
BASTOGNE	173,7	14.577	83,9	4 (de 75 à 100)
SAINT-LEGER	36,4	3.200	87,8	4 (de 75 à 100)
HAMOIS	76,6	6.752	88,1	4 (de 75 à 100)
BURDINNE	32,8	2.895	88,2	4 (de 75 à 100)
MODAVE	41,7	3.753	89,9	4 (de 75 à 100)
HOTTON	56,7	5.109	90,0	4 (de 75 à 100)
HASTIERE	56,7	5.418	95,5	4 (de 75 à 100)
FRASNES-LEZ-ANVAING	112,9	11.064	98,0	4 (de 75 à 100)
GESVES	65,2	6.565	100,6	5 (de 100 à 150)
ESTINNES	73,1	7.502	102,7	5 (de 100 à 150)
CINEY	147,8	15.317	103,6	5 (de 100 à 150)
FERNELMONT	65,7	6.860	104,3	5 (de 100 à 150)
METTET	116,7	12.233	104,9	5 (de 100 à 150)
WASSEIGES	24,5	2.582	105,6	5 (de 100 à 150)
ANHEE	66,2	7.014	106,0	5 (de 100 à 150)
ANTHISNES	37,4	4.003	106,9	5 (de 100 à 150)

HONNELLES	44,9	5.026	111,9	5 (de 100 à 150)
SILLY	68,9	8.013	116,4	5 (de 100 à 150)
VIRTON	95,9	11.233	117,2	5 (de 100 à 150)
QUEVY	65,3	7.734	118,5	5 (de 100 à 150)
MALMEDY	100,6	11.943	118,7	5 (de 100 à 150)
BRUGELETTE	28,8	3.446	119,5	5 (de 100 à 150)
RAMILLIES	48,9	5.945	121,5	5 (de 100 à 150)
MUSSON	35,3	4.296	121,7	5 (de 100 à 150)
HERON	38,2	4.656	122,0	5 (de 100 à 150)
DONCEEL	23,2	2.883	124,3	5 (de 100 à 150)
GEER	23,7	2.979	125,9	5 (de 100 à 150)
MONT-DE-L'ENCLUS	27,1	3.429	126,7	5 (de 100 à 150)
FAIMES	28,3	3.614	127,8	5 (de 100 à 150)
ELLEZELLES	45,0	5.784	128,4	5 (de 100 à 150)
BRAIVES	44,0	5.660	128,8	5 (de 100 à 150)
HAMOIR	27,4	3.620	132,3	5 (de 100 à 150)
INCOURT	35,8	4.739	132,4	5 (de 100 à 150)
DINANT	99,4	13.186	132,7	5 (de 100 à 150)
MERBES-LE-CHATEAU	30,7	4.119	134,3	5 (de 100 à 150)
CHIEVRES	47,3	6.408	135,4	5 (de 100 à 150)
MARCHE-EN-FAMENNE	122,5	17.134	139,9	5 (de 100 à 150)
AYWAILLE	79,7	11.227	140,9	5 (de 100 à 150)
THEUX	83,3	11.763	141,1	5 (de 100 à 150)
EGHEZEE	103,5	14.742	142,4	5 (de 100 à 150)
RAEREN	72,3	10.312	142,6	5 (de 100 à 150)
FLOBECQ	23,0	3.287	143,0	5 (de 100 à 150)
WALCOURT	123,7	17.805	143,9	5 (de 100 à 150)
MESSANCY	52,8	7.620	144,3	5 (de 100 à 150)
YVOIR	57,5	8.610	149,8	5 (de 100 à 150)
FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER	20,2	3.046	150,6	6 (de 150 à 200)
VERLAINE	24,5	3.690	150,6	6 (de 150 à 200)
FOSESSE-LA-VILLE	62,9	9.476	150,7	6 (de 150 à 200)
PERWEZ	51,1	7.773	152,2	6 (de 150 à 200)
NANDRIN	35,9	5.688	158,2	6 (de 150 à 200)
ORP-JAUCHE	50,8	8.054	158,5	6 (de 150 à 200)
LA BRUYERE	53,3	8.477	159,0	6 (de 150 à 200)
GENAPPE	90,1	14.405	159,9	6 (de 150 à 200)
PECQ	33,2	5.340	160,9	6 (de 150 à 200)
WALHAIN	38,2	6.160	161,1	6 (de 150 à 200)
BRUNEHAUT	46,8	7.740	165,4	6 (de 150 à 200)
JODOIGNE	76,4	12.763	167,1	6 (de 150 à 200)
JURBISE	58,3	9.746	167,3	6 (de 150 à 200)
SENEFFE	63,8	10.729	168,3	6 (de 150 à 200)
HANNUT	86,6	14.724	169,9	6 (de 150 à 200)
BEAUVECHAIN	38,7	6.621	170,9	6 (de 150 à 200)
CRISNEE	16,9	2.906	171,6	6 (de 150 à 200)
LOBBES	32,0	5.585	174,7	6 (de 150 à 200)
ITTRE	35,0	6.137	175,2	6 (de 150 à 200)
SPRIMONT	74,7	13.211	176,8	6 (de 150 à 200)

LEUZE-EN-HAINAUT	74,7	13.331	178,4	6 (de 150 à 200)
MARCHIN	28,5	5.160	180,9	6 (de 150 à 200)
LONTZEN	29,0	5.267	181,3	6 (de 150 à 200)
OREYE	19,5	3.549	182,0	6 (de 150 à 200)
PLOMBIERES	53,4	9.781	183,0	6 (de 150 à 200)
DALHEM	36,2	6.647	183,8	6 (de 150 à 200)
HELECINE	16,9	3.147	186,0	6 (de 150 à 200)
VILLERS-LE-BOUILLET	33,0	6.175	186,9	6 (de 150 à 200)
LE ROEULX	42,9	8.019	187,1	6 (de 150 à 200)
THIMISTER-CLERMONT	28,7	5.430	189,3	6 (de 150 à 200)
THUIN	77,1	14.675	190,4	6 (de 150 à 200)
EUPEN	96,2	18.408	191,4	6 (de 150 à 200)
FLOREFFE	39,0	7.567	193,8	6 (de 150 à 200)
BERLOZ	14,5	2.854	196,4	6 (de 150 à 200)
VILLERS-LA-VILLE	48,0	9.853	205,4	7 (de 200 à 300)
LINCENT	14,8	3.040	205,9	7 (de 200 à 300)
LES BONS VILLERS	43,3	8.994	207,8	7 (de 200 à 300)
ENGIS	27,7	5.769	208,6	7 (de 200 à 300)
RUMES	24,1	5.066	210,2	7 (de 200 à 300)
ERQUELINNES	44,8	9.607	214,3	7 (de 200 à 300)
SOMBREFFE	36,3	7.801	214,8	7 (de 200 à 300)
ATH	127,7	27.586	216,1	7 (de 200 à 300)
BELOEIL	62,2	13.538	217,5	7 (de 200 à 300)
AUBEL	19,0	4.146	218,0	7 (de 200 à 300)
CHASTRE	31,5	6.891	218,8	7 (de 200 à 300)
BASSENGE	38,2	8.483	221,8	7 (de 200 à 300)
ARLON	119,1	26.929	226,0	7 (de 200 à 300)
PROFONDEVILLE	50,3	11.501	228,6	7 (de 200 à 300)
GREZ-DOICEAU	55,1	12.607	228,9	7 (de 200 à 300)
CHAUMONT-GISTOUX	48,6	11.155	229,4	7 (de 200 à 300)
LIMBOURG	24,6	5.680	230,5	7 (de 200 à 300)
GEMBLOUX	96,7	22.430	232,0	7 (de 200 à 300)
REMICOURT	22,4	5.191	232,1	7 (de 200 à 300)
SOIGNIES	111,1	25.871	232,9	7 (de 200 à 300)
OLNE	16,0	3.782	237,0	7 (de 200 à 300)
COMBLAIN-AU-PONT	22,7	5.401	237,8	7 (de 200 à 300)
ANTOING	31,3	7.567	241,9	7 (de 200 à 300)
BRAINE-LE-COMTE	84,9	20.698	243,7	7 (de 200 à 300)
JUPRELLE	35,0	8.619	246,1	7 (de 200 à 300)
GERPINNES	47,9	12.033	251,0	7 (de 200 à 300)
LESSINES	72,2	18.146	251,2	7 (de 200 à 300)
HENSIES	26,6	6.726	252,7	7 (de 200 à 300)
REBECQ	39,4	10.237	260,1	7 (de 200 à 300)
SPA	39,7	10.549	265,6	7 (de 200 à 300)
BERNISSART	43,6	11.612	266,2	7 (de 200 à 300)
PERUWELZ	61,3	16.941	276,4	7 (de 200 à 300)
WANZE	45,9	12.938	282,1	7 (de 200 à 300)
COMINES-WARNETON	61,8	17.651	285,8	7 (de 200 à 300)
ANDENNE	85,9	24.815	289,0	7 (de 200 à 300)

HAM-SUR-HEURE-NALINNES	45,8	13.372	292,2	7 (de 200 à 300)
PONT-A-CELLES	56,0	16.467	293,9	7 (de 200 à 300)
LASNE	47,6	14.043	294,7	7 (de 200 à 300)
HERVE	56,7	16.755	295,4	7 (de 200 à 300)
ECAUSSINES	34,9	10.373	297,3	7 (de 200 à 300)
QUIEVRAIN	21,6	6.569	303,8	8 (de 300 à 500)
NEUPRE	31,7	9.685	305,6	8 (de 300 à 500)
ESTAIMPUIS	32,2	9.872	306,2	8 (de 300 à 500)
SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	21,1	6.571	311,0	8 (de 300 à 500)
TROOZ	24,4	7.731	316,4	8 (de 300 à 500)
TOURNAI	215,3	68.193	316,7	8 (de 300 à 500)
ENGHIEN	39,0	12.481	319,8	8 (de 300 à 500)
AWANS	27,1	8.758	322,8	8 (de 300 à 500)
SAINT-GHISLAIN	70,1	22.708	323,7	8 (de 300 à 500)
AUBANGE	46,0	15.333	333,4	8 (de 300 à 500)
MONT-SAINT-GUIBERT	18,8	6.637	352,7	8 (de 300 à 500)
COURT-SAINT-ETIENNE	26,8	9.607	358,5	8 (de 300 à 500)
FLEURUS	59,1	22.267	376,9	8 (de 300 à 500)
WELKENRAEDT	24,5	9.343	380,6	8 (de 300 à 500)
PEPINSTER	25,0	9.574	383,4	8 (de 300 à 500)
ESNEUX	34,0	13.065	384,6	8 (de 300 à 500)
JEMEPPE-SUR-SAMBRE	46,9	18.162	387,5	8 (de 300 à 500)
NIVELLES	61,0	25.035	410,4	8 (de 300 à 500)
BRAINE-LE-CHATEAU	22,9	9.580	418,6	8 (de 300 à 500)
HUY	47,8	20.295	424,4	8 (de 300 à 500)
WAREMME	31,1	14.306	460,7	8 (de 300 à 500)
AISEAU-PRESLES	22,4	10.744	479,2	8 (de 300 à 500)
LA HULPE	15,3	7.344	481,4	8 (de 300 à 500)
DOUR	33,8	16.899	499,2	8 (de 300 à 500)
BLEGNY	26,0	13.004	500,5	9 (de 500 à 900)
AMAY	25,7	13.280	517,1	9 (de 500 à 900)
BINCHE	61,5	32.675	531,4	9 (de 500 à 900)
SOUMAGNE	27,2	15.747	578,4	9 (de 500 à 900)
KELMIS/LA CALAMINE	18,0	10.566	586,4	9 (de 500 à 900)
FONTAINE-L'EVEQUE	28,5	16.797	588,6	9 (de 500 à 900)
WISE	28,0	16.903	603,0	9 (de 500 à 900)
NAMUR	176,1	107.939	613,0	9 (de 500 à 900)
MONS	148,2	91.152	615,0	9 (de 500 à 900)
GRACE-HOLLOGNE	33,8	21.813	644,7	9 (de 500 à 900)
OUPEYE	36,0	23.669	657,2	9 (de 500 à 900)
ANDERLUES	17,4	11.613	668,3	9 (de 500 à 900)
MONTIGNY-LE-TILLEUL	15,2	10.169	669,0	9 (de 500 à 900)
COURCELLES	44,6	30.034	674,1	9 (de 500 à 900)
FLEMALLE	36,6	24.963	682,4	9 (de 500 à 900)
TUBIZE	33,0	22.945	696,0	9 (de 500 à 900)
BRAINE-L'ALLEUD	52,3	37.728	721,5	9 (de 500 à 900)
WAVRE	42,1	32.784	779,5	9 (de 500 à 900)
CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	18,1	14.164	782,2	9 (de 500 à 900)

SAMBREVILLE	34,4	27.170	789,0	9 (de 500 à 900)
FRAMERIES	26,0	20.727	797,8	9 (de 500 à 900)
CHAUDFONTAINE	25,7	20.940	813,3	9 (de 500 à 900)
OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	33,5	30.283	902,8	10 (plus de 900)
MORLANWELZ	20,3	18.813	927,6	10 (plus de 900)
BOUSSU	20,4	20.192	990,4	10 (plus de 900)
DISON	14,1	14.527	1030,5	10 (plus de 900)
FARCIENNES	10,4	10.998	1056,9	10 (plus de 900)
MANAGE	19,9	22.460	1126,2	10 (plus de 900)
ANS	23,5	27.550	1172,0	10 (plus de 900)
FLERON	13,7	16.161	1181,4	10 (plus de 900)
LA LOUVIERE	64,2	77.616	1208,9	10 (plus de 900)
RIXENSART	17,3	21.571	1246,6	10 (plus de 900)
CHATELET	27,2	35.755	1314,2	10 (plus de 900)
MOUSCRON	40,5	53.760	1328,9	10 (plus de 900)
WATERLOO	21,3	29.448	1384,9	10 (plus de 900)
COLFONTAINE	13,9	20.044	1440,3	10 (plus de 900)
HERSTAL	23,8	37.685	1585,8	10 (plus de 900)
BEYNE-HEUSAY	7,2	11.857	1638,9	10 (plus de 900)
VERVIERS	32,8	54.519	1662,0	10 (plus de 900)
QUAREGNON	11,1	18.789	1691,3	10 (plus de 900)
SERAING	35,4	61.657	1743,2	10 (plus de 900)
CHARLEROI	103,0	201.593	1956,4	10 (plus de 900)
LIEGE	68,7	190.102	2768,0	10 (plus de 900)
SAINT-NICOLAS	7,0	22.600	3237,6	10 (plus de 900)

Source : STATBEL, 2008