

Formation 2012 des Conseillers en
Aménagement du territoire et urbanisme

Module Dynamiques démographiques et
besoins locaux

Comment concilier les réponses aux besoins
en commerces et en logements en vue de
limiter la dépendance à la voiture ?

Lambotte J.-M.
Géographe-Urbaniste
Chercheur au Lepur – ULg



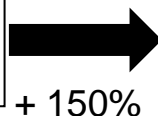
1. Développements résidentiels et commerciaux :
Quelle adéquation en Wallonie ? Quel impact des développements commerciaux sur l'emploi ?
2. La politique néerlandaise en matière de commerces
3. La politique allemande en matière de commerces
4. Les critères proposés par la CPDT (Lepur-Ulg) pour gérer les implantations commerciales en vue de limiter la dépendance à la voiture
5. Tentative de transposition de ces critères à vos communes.

Permis socio-économiques Impact de la loi IKEA donnant la compétence aux communes

- 813 demandes de 2000 à 2004 :
49,7 % surface demandée acceptée
- 980 demandes de 2005 à 2008 :
83,7 % surface demandée acceptée

2000-2004

120 630 m² acceptés/an



2005-2008

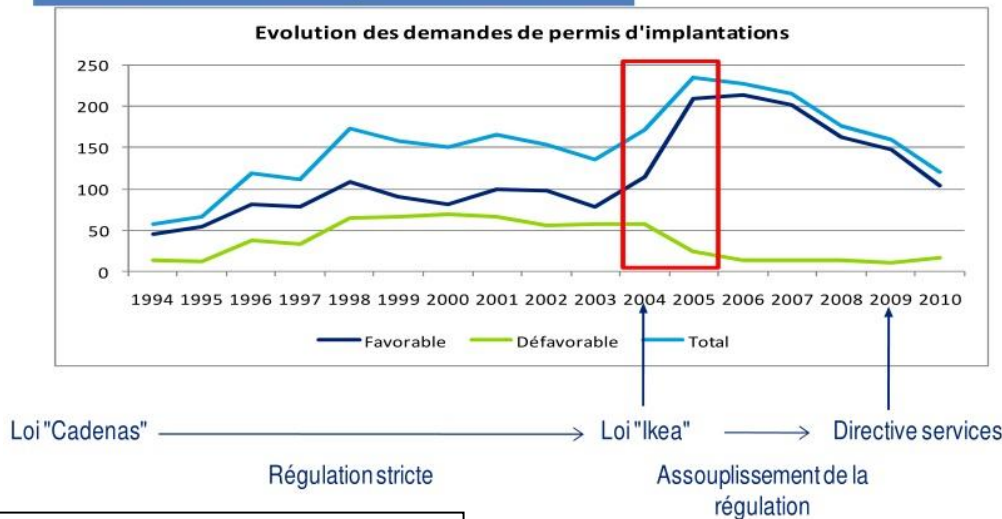
301 920 m² acceptés/an

Au total période 2000-2008 :

- 524 m² acceptés par 1 000 hab. sur les 9 ans
- Croissance démographique annuelle = 0,39 % (+ 3,5 % / 9)
- + 15 000 m² acceptés par 1 000 nouveaux habitants

⇒ Ce rythme est-il adéquat par rapport aux besoins au niveau régional / sous-régional / local ?

Evolution des demandes d'implantation commerciale



Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle régionale :

Ratio surface de vente par 1 000 habitants dans l'Euregio :

- Wallonie : 1.575 m²/1.000 habitants (hors points de vente < 400 m² hors nodule commerçant)

- Flandre : 1.716 m²/1.000 habitants

- Limbourg néerlandais : 1.955 m²/1.000 habitants (moyenne des Pays-Bas : 1.645 m²/1.000 habitants)

- Région d'Aix-la-Chapelle : 1.714 m²/1.000 habitants

⇒ Ratios assez similaires sauf pour le Limbourg NL

⇒ Pas de suroffre, ni sous-offre en Wallonie

⇒ Des politiques en matière d'implantations commerciales parfois très différentes donnent des résultats assez proches

Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle régionale :

Surface de vente par 1 000 habitants acceptée 2000-2008 =
 $524 \text{ m}^2 / 1 575 \text{ m}^2 = 30 \%$ de l'offre totale

Croissance de la population 2000-2009 = 3,5 % de la
population totale

Offre totale : ratio de $1 575 \text{ m}^2 / 1 000 \text{ hab.}$ pop. totale RW

Offre autorisée 2000-2008 : ratio de $15 000 \text{ m}^2 / 1 000 \text{ hab.}$ en
+ en RW entre 2000 et 2009.

⇒ Offre nouvelle acceptée = gravement surdimensionnée par
rapport aux besoins (surtout à cause des gros complexes :
centres commerciaux + retail parks)

Quel impact de ces surfaces autorisées surdimensionnées au niveau régional ?

Impact économique

Evolution 2001-09 de l'emploi dans le commerce en Wallonie

	Volume en 2001	Volume en 2009	Evolution en %
Emploi salarié	63 826	75 396	+ 18,13 %
Emploi indépendant	60 538	57 032	- 5,79 %
Emploi total salariés + indépendants	124 364	132 428	+ 6,48 %
Nombre total d'ETP	92 909	95 100	+ 2,36 %

Sources : ONSS, INASTI et BNB

Or, croissance pop. pdt la même période = + 3,86 %

⇒ Croissance en ETP < croissance pop.

⇒ Vases communicants entre offre nouvelle et préexistante.

⇒ A chaque indépendant en -, 2 salariés en + à mi-temps.

Quel impact de ces surfaces autorisées surdimensionnées au niveau régional ?

Impact économique

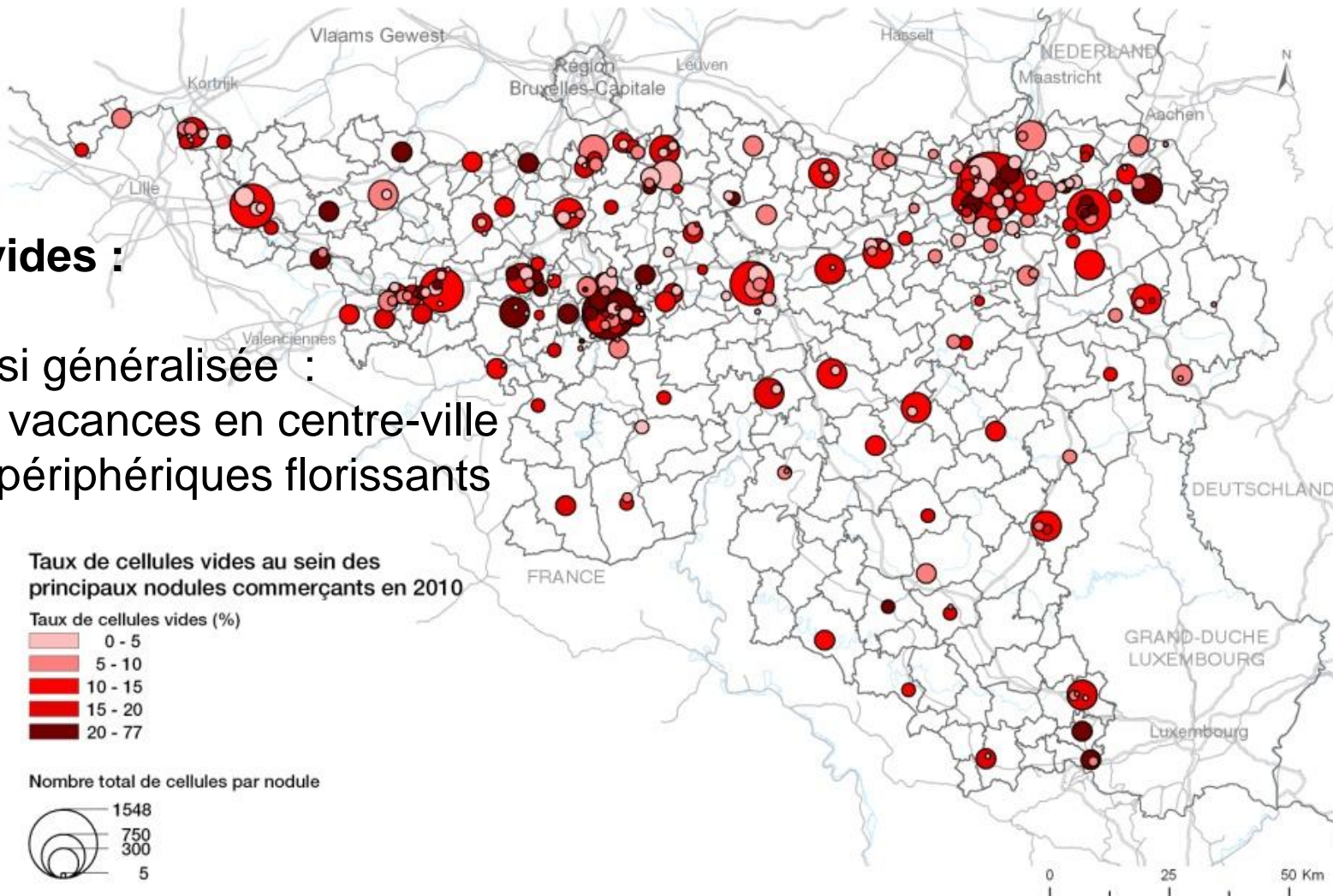
Raisons de ce faible ratio croissance de l'emploi / croissance pop. :

- Gain de productivité des nouvelles formes commerciales (cf. hard-discount)
- Hausse des autres postes de dépenses et croissance des revenus limitée à l'inflation
- Evasion commerciale transfrontalière en
- Croissance fulgurante de l'e-commerce ↗

Impact sur les cellules vides

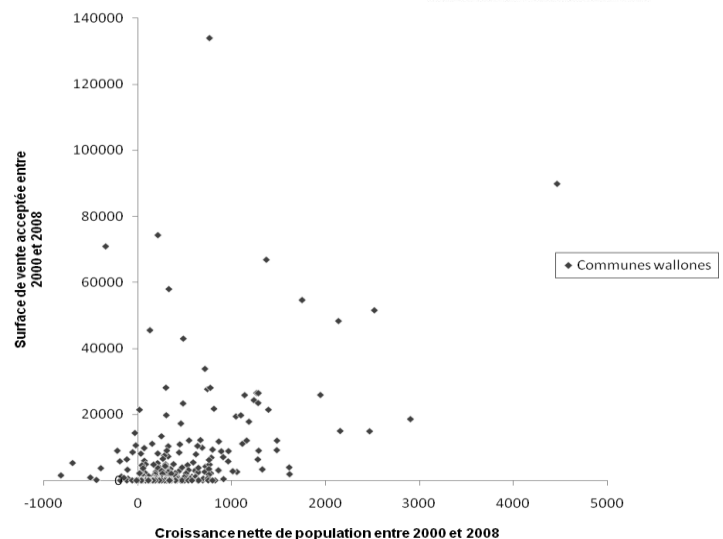
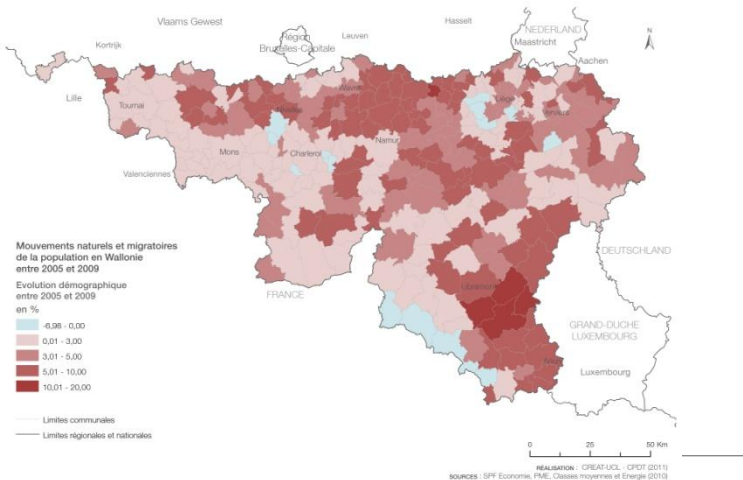
- Bcp de vides dans les projets nouveaux (+ projets qui ne se font pas par manque de financement / suite à des recours...)
- Augmentation de la vacances dans l'offre préexistante surtout péricentrale, voire centrale (rues secondaires des centres-villes + pôles secondaires trad.)

1. Développements commerciaux en Wallonie

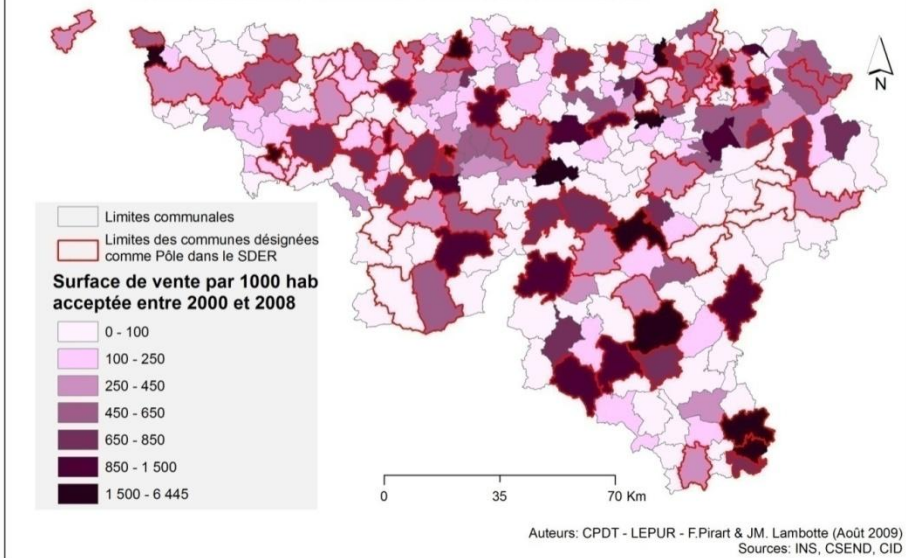


REALISATION : CPDT, Lepur-ULg (2011)
SOURCES : SEGEFA - ULg, 2010

Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle sous-régionale / communale



Carte 2 : Surface de vente acceptée (par 1000 habitants) dans les communes wallonnes entre 2000 et 2008



Absence de relation entre croissance démographique et surface de vente totale acceptée dans les communes wallonnes

Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle sous-régionale / communale

Quid des besoins à l'échelle sous-régionale / communale ?

Quelle échelle et comment analyser ces besoins ?

Distinction à opérer entre 3 types de commerces selon la logique d'implantation / le rayonnement habituel :

- Achats courants (alimentation + produits d'entretien + presse...)
- Achats semi-courants peu pondéreux (vêtements, chaussures, livres, bijoux, parfum,).
- Achat semi-courants pondéreux (bricolage, jardinage, meubles, gros électro....)

Selon le type de commerce, lien variable entre offre commerciale / commune et la hiérarchie urbaine

⇒ Quel est ce lien ?

⇒ Comment l'offre nouvelle s'inscrit dans cette logique ?

Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle sous-régionale / communale

Lien entre offre commerciale moyenne par 1 000 habitants, type de commerce et type de commune au regard du SDER de 1999.

Type de commune	Achats courants			Achats semi-courants peu pondéreux			Achats semi-courants pondéreux		
	Ratio en m ² /1 000 hab.	Rapport du ratio à la moyenne RW	Ecart type	Ratio en m ² /1 000 hab.	Rapport du ratio à la moyenne RW	Ecart type	Ratio en m ² /1 000 hab.	Rapport du ratio à la moyenne RW	Ecart type
Pôles du SDER	734,9	135%	271,8	662,3	155%	371,9	794,0	131%	668,2
Communes non centrales d'agglomérations	525,1	97%	278,9	319,8	75%	277,8	462,6	76%	347,0
Autres communes	300,2	55%	290,5	168,2	39%	392,1	423,4	70%	681,3
Moyenne RW	542,5	100%		427,0	100%		605,7	100%	

Source : SEGEFA – ULg, 2011

Pôles du SDER : offre commerciale très largement dimensionnée par rapport à la moyenne, surtout pour achats semi-courants peu pondéreux (offre typique des centres-villes)

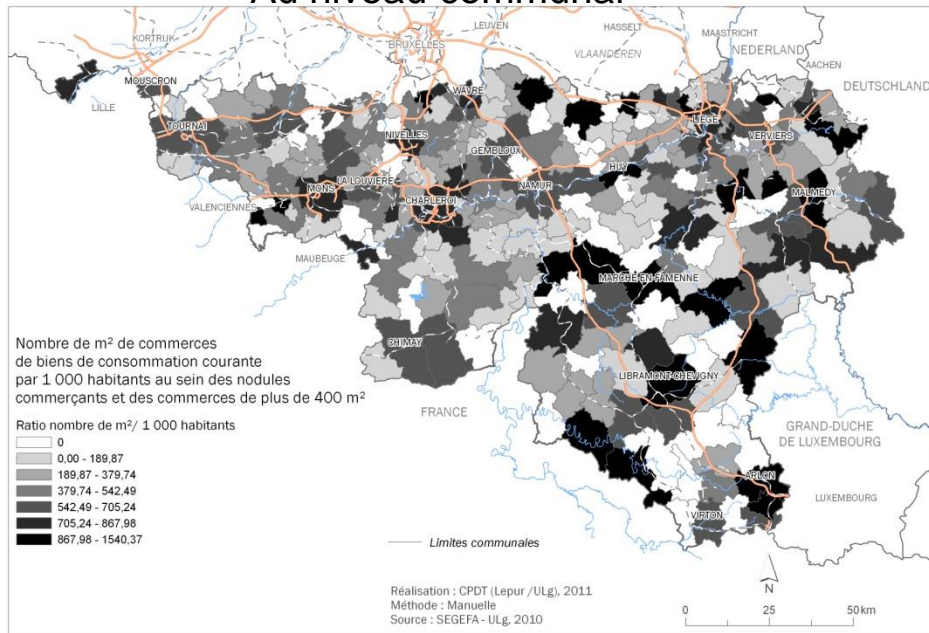
Communes non centrales d'agglomération : offre commerciale de peu inférieure à la moyenne

Autres communes : offre commerciale nettement inférieure à la moyenne surtout pour achats semi-courants peu pondéreux + très forte variabilité selon la commune

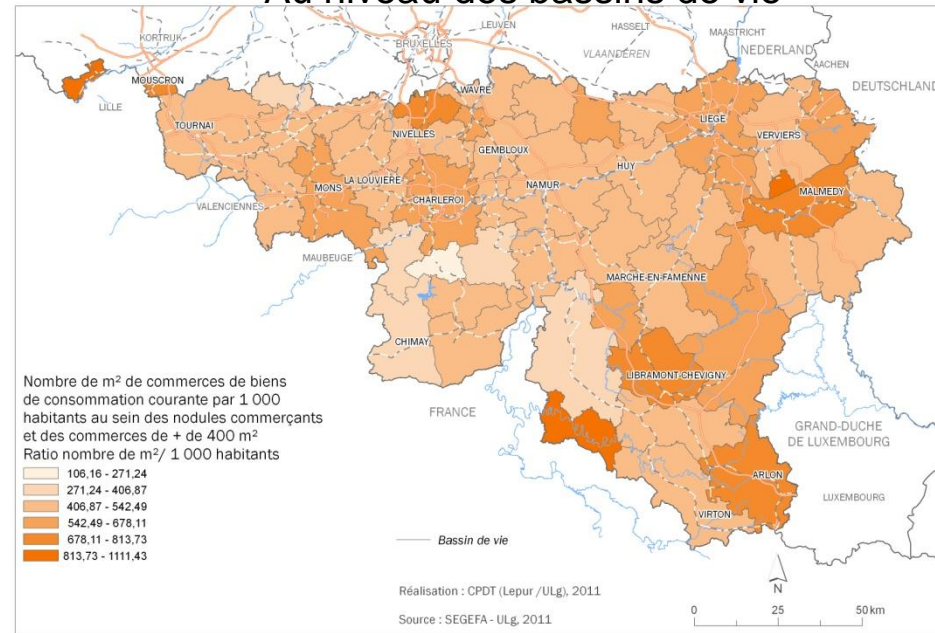
Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle sous-régionale / communale

Distribution de l'offre commerciale relative aux commerces d'achats courants (en m² par 1 000 hab.)

Au niveau communal



Au niveau des bassins de vie



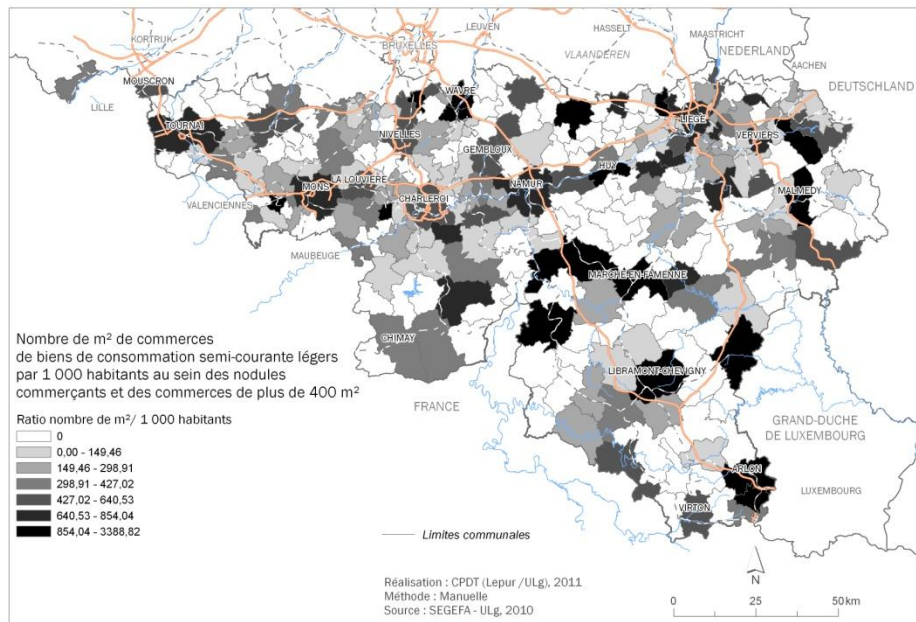
Moyenne de 542 m² / 1 000 hab. presque respectée à l'échelle des bassins de vie (écart < 25 % ds 35 bassins / 49)

75% de la pop. fait ses achats courants dans sa commune, le reste les fait le + souvent ds la commune voisine

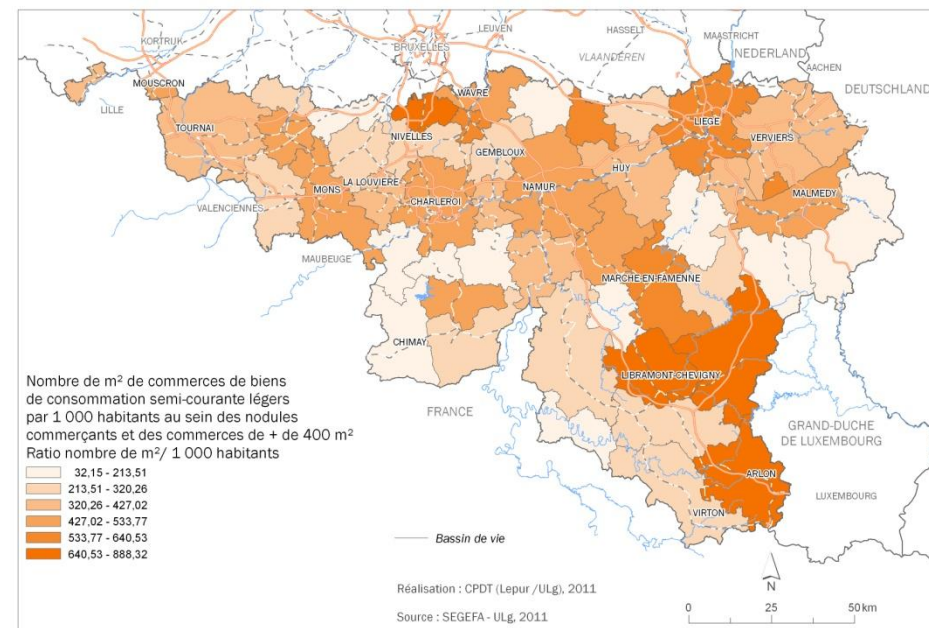
Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle sous-régionale / communale

Distribution de l'offre commerciale relative aux commerces d'achats semi-courants peu pondéreux (en m² par 1 000 hab.)

Au niveau communal



Au niveau des bassins de vie



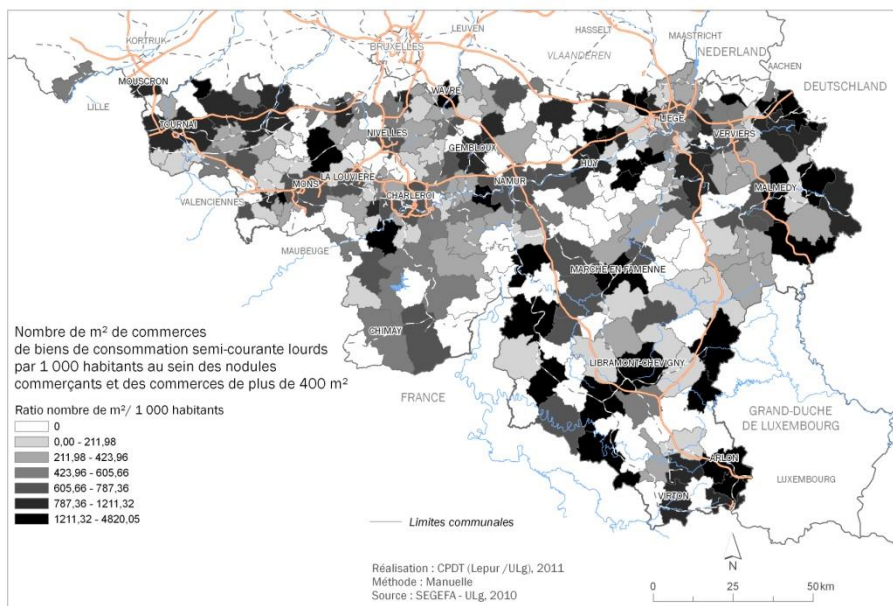
Offre ds bassins de vie des grandes villes + villes axe E411-N4 >> moyenne RW (427 m² / 1 000 hab.)

Achats faits massivement dans les centres urbains à large rayonnement

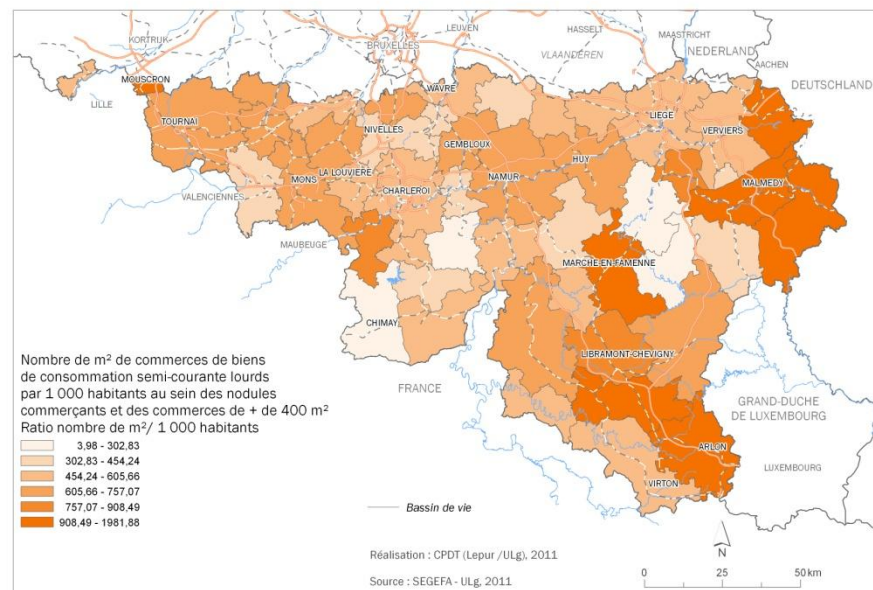
Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle sous-régionale / communale

Distribution de l'offre commerciale relative aux commerces d'achats semi-courants pondéreux (en m² par 1 000 hab.)

Au niveau communal



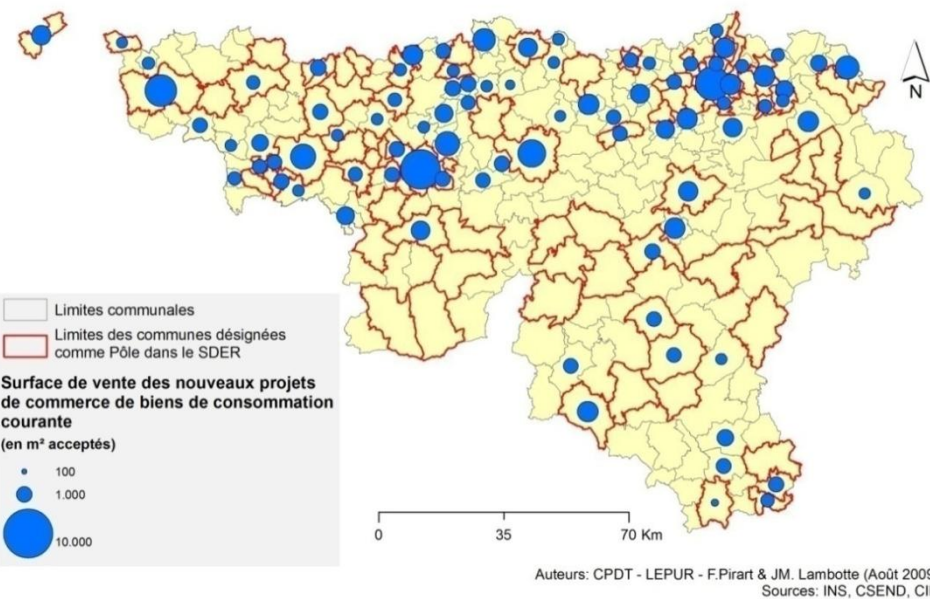
Au niveau des bassins de vie



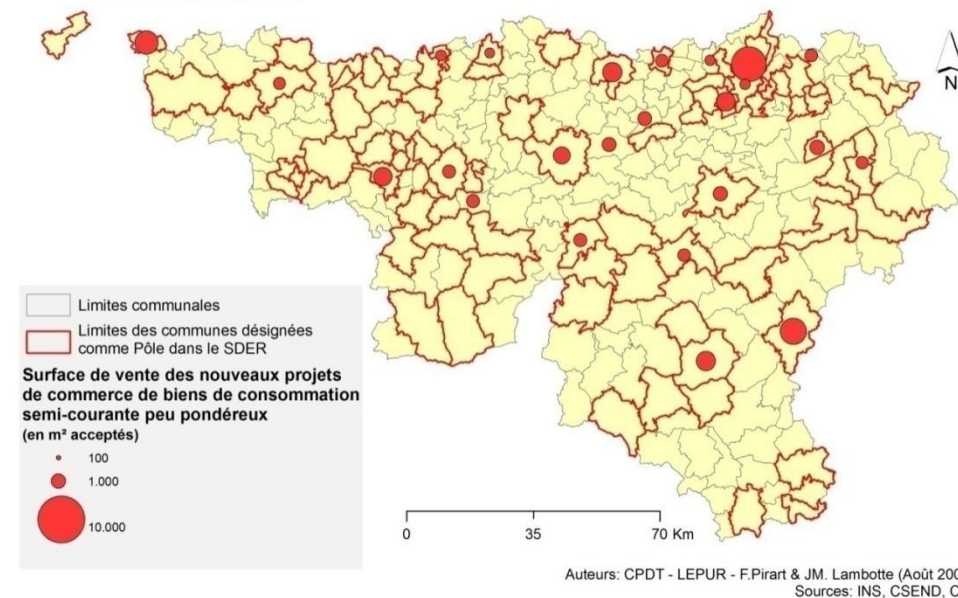
Moyenne de 606 m² / 1 000 hab. fréquemment respectée à l'échelle des bassins de vie (écart < 25 % ds 26 bassins / 49)

Offre surreprésentées ds bcp de petites villes + périphérie des grandes villes

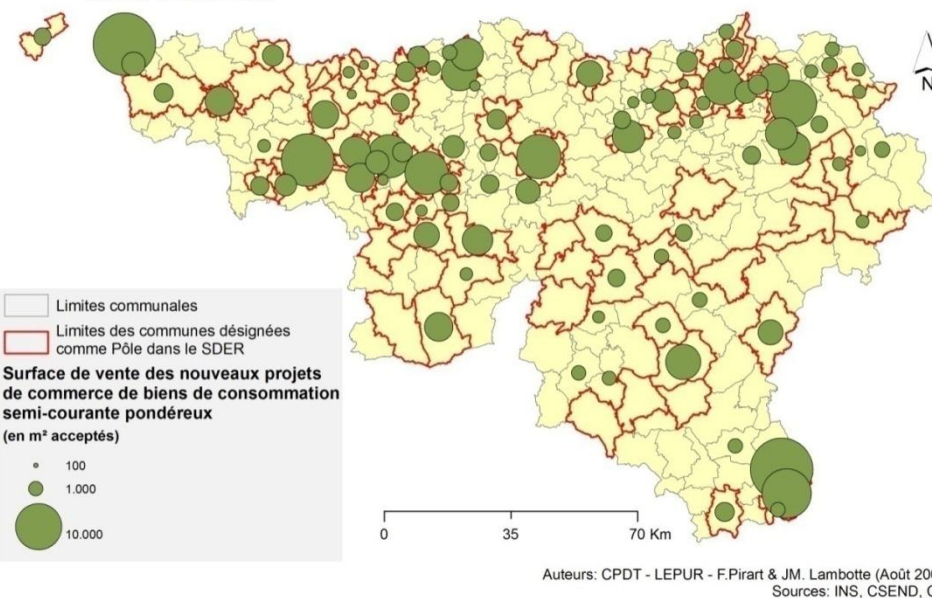
Carte 3 : Surface de vente acceptée pour les projets de nouveaux commerces de biens de consommation courante dans les communes wallonnes entre 2000 et 2008



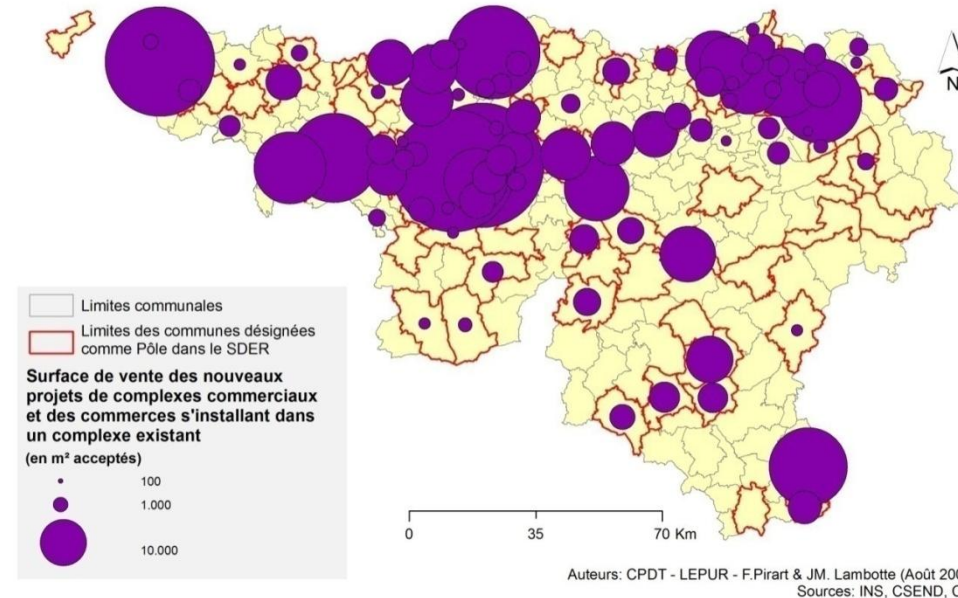
Carte 4 : Surface de vente acceptée pour les projets de nouveaux commerces de biens de consommation semi-courante peu pondérés dans les communes wallonnes entre 2000 et 2008



Carte 5 : Surface de vente acceptée pour les projets de nouveaux commerces de biens de consommation semi-courante pondérés dans les communes wallonnes entre 2000 et 2008



Carte 6 : Surface de vente acceptée pour les projets de nouveaux complexes commerciaux dans les communes wallonnes entre 2000 et 2008



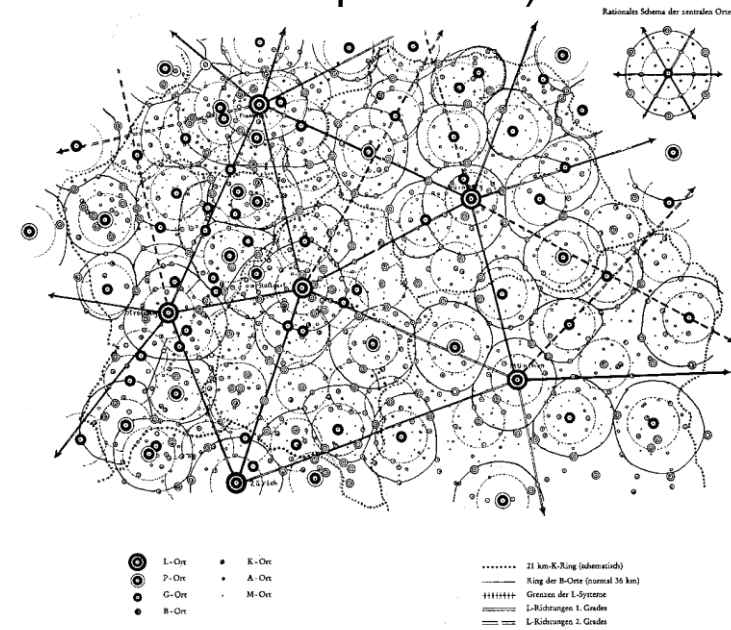
Adéquation entre surfaces autorisées et besoins à l'échelle sous-régionale / communale

Offre nouvelle autorisée peu en adéquation avec la théorie des places centrales de Christaller (logique qui minimise les distances à parcourir) :

- Besoins fréquents : offre répartie en de nombreuses polarités
- Besoins semi-courants : offre répartie en un nombre limité de polarités
- Besoins exceptionnels : offre répartie sur très peu de polarités

⇒ Offre nouvelle renforce qqes polarités de façon très prononcée sans rapport avec les moyennes par type de commune

⇒ Accentuation des déséquilibres suroffre / sous-offre



Karte 4
Das System der zentralen Orte in Süddeutschland



1 seule procédure dépendant de l'AT : permis de construire

En matière d'AT, 3 niveaux de pouvoirs interagissent :

- Niveau national (via les Notes sur l'AT – cf. Nota ruimte)
- Niveau provincial (via streekplan – cf. POL2006 + Detailhandelsmonitor)
- Niveau communal (via le bestemmingsplan + 1 note commerce)

Intentions dans les notes nationales relatives au commerce

- Politique de la ville compacte (contre les extensions de l'urbanisation à l'écart des pôles urbains et de l'offre en TC)
- Respect de la hiérarchie urbaine (cf. Théorie des places centrales)
- Autorisation très limitée pour des zones commerciales périphériques
 - 1973 : PDV : Commerces semi-courants pondéreux (cf. Woonboulevard Heerlen)
 - 1993 : GDV : Commerces > 1500 m² aux abords de 13 grandes villes
 - 2006 : un + grand libéralisme (mais maintien condition accessibilité TC)

2. Politique néerlandaise en matière de commerces – Province du Limbourg

Intentions dans le Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 :

A. Urbanisation :

Stricte limitation des possibilités d'urbanisation en milieu rural (cf. politique des contours)

⇒ besoins strictement locaux

Concentration des développements aux abords des pôles urbains sous une forme compacte

B. Commerce :

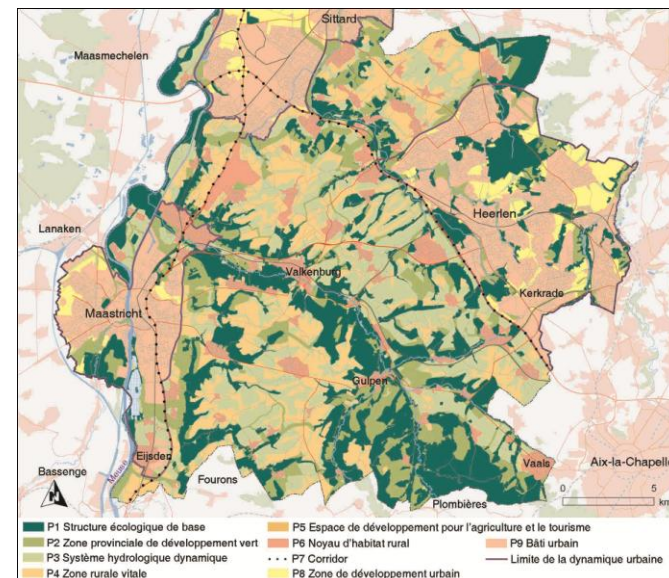
8 principaux pôles urbains :

- Assurer présence commerces achats courants dans les quartiers
- Concentrer commerces achats semi-courants peu pondéreux dans les centres-villes + centre commerçants secondaires accessibles en TC
- Périphérie réservée aux commerces achats semi-courants pondéreux

Petits centres urbains (cf. Valkenburg, Vaals, Gulpen) :

OK pour offre de rayonnement supralocal (sans menace pour les villes)

Milieu rural : Ok pour offre de rayonnement local





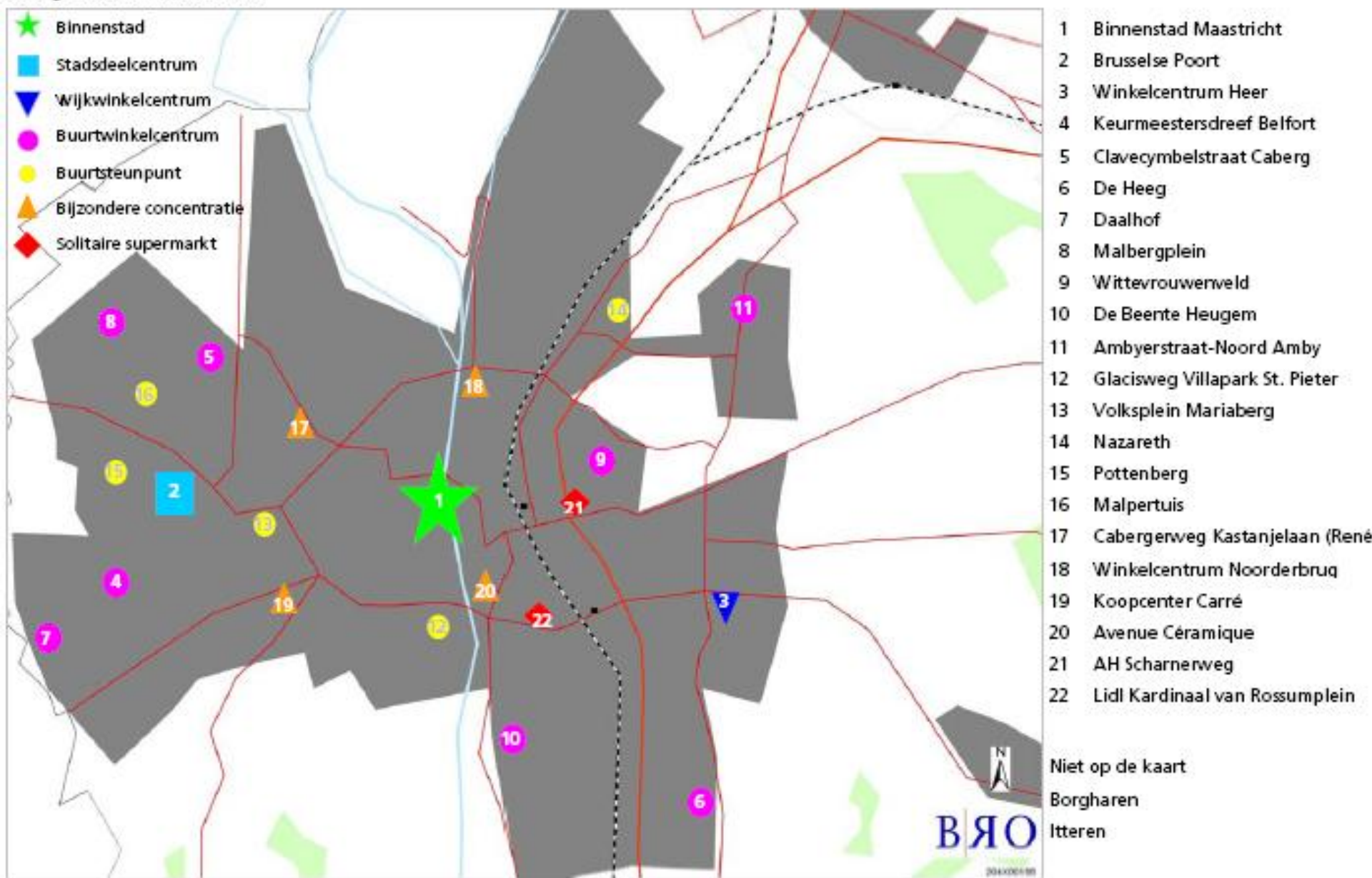
Detailhandelsmonitor Limburg : Document annuel permettant :

- De comparer l'offre dans chaque ville + en milieu rural par assortiment et par type de localisation et de quantifier les évolutions
- aux communes / villes de préciser leurs intentions
- à la province d'exercer sa tutelle

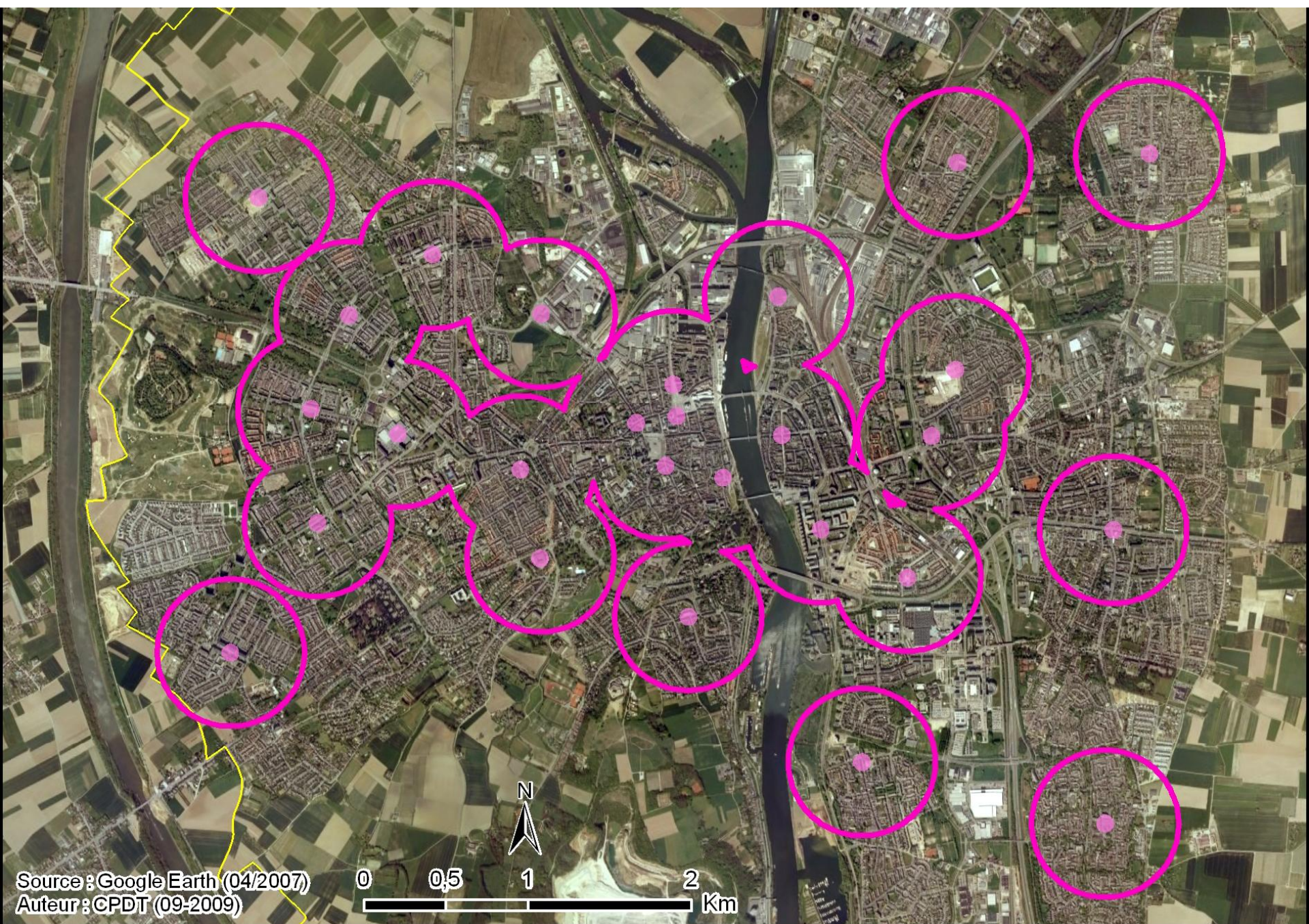
Les notes commerces au niveau communal : Exemple de Maastricht

- Préserver la structure hiérarchisée (Centre-ville + offre de proximité dans les quartiers)
- Privilégier le centre-ville via des projets mixtes via PPP (cf. Mosae Forum + Entre deux)
- Combler le déficit en commerces achats semi-courants pondéreux (cf. absence de PDV => projet Belvédère)

Huidige detailhandelsstructuur



Noyaux commerçants de la Ville de Maastricht et zone d'influence de 400 m autour



Source : Google Earth (04/2007)
Auteur : CPDT (09-2009)



2. Politique néerlandaise en matière de commerces – Province du Limbourg

Application de la logique en milieu rural : le Mergelland (région entre Maastricht et Aachen)

En milieu rural, pas d'offre pouvant concurrencer les pôles urbains

Seuls Valkenburg, Gulpen, Vaals peuvent disposer d'une offre répondant à des besoins un peu + large

⇒ Respect de la logique des places centrales

Localisation du commerce et du logement visant à maximiser la part logements < 400 m d'un pôle local de commerce (libre-service alimentaire, librairie...)

⇒ Respect du principe de la ville des courtes distances



1 seule procédure dépendant de l'AT : permis de construire

En matière d'AT, 2 principaux niveaux de pouvoirs interagissent :

- Niveau du Land (NRW : Loi du 19/06/07 modifiant le LEPro + arrêté du 22/09/08 sur le commerce de détail)

- Niveau communal (via leur Concept d'approvisionnement central et de proximité + délivrance des permis)

+ Bund : ROG : Principe du système des places centrales

A chaque niveau du système, correspond un niveau d'offre en services

⇒ Concentration décentralisée s'applique aussi au commerce

Règles fixées par le Land NRW : Loi du 19/06/07 modifiant le LEPro + arrêté du 22/09/08 sur le commerce de détail

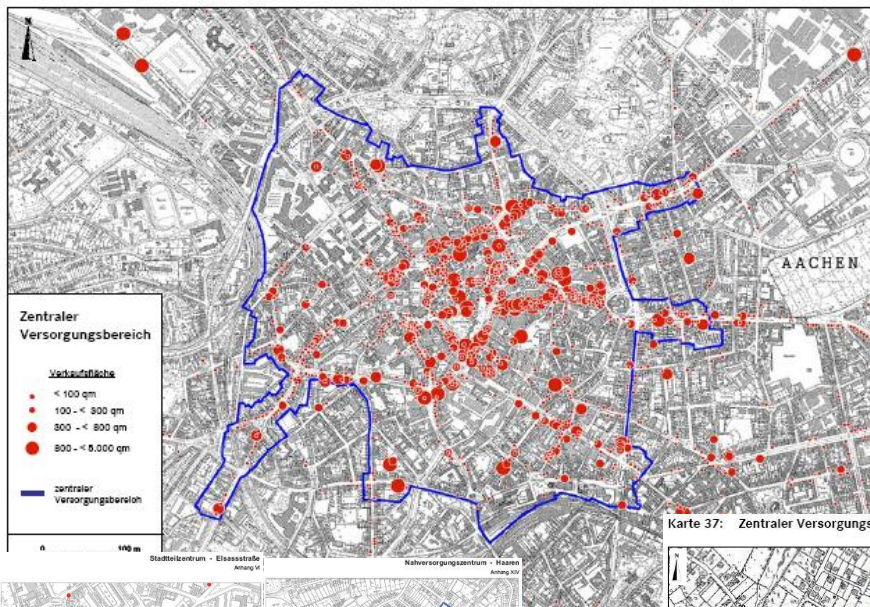
- Obligation de délimiter les aires centrales d'approvisionnement (zones centrales avec mixité des fonctions + desserte TC)
- Obligation d'y localiser les grandes surfaces d'achats courants (> 800 m²) + commerces d'achats semi-courants peu pondéreux
- Hors aires centrales, possibilité de zones spéciales pour commerces d'achats semi-courants pondéreux (Max. 10 % de courants et semi-courants peu pondéreux)
- Rédaction par les communes d'1 Concept du commerce de détail pour :
 - délimiter les aires
 - préciser quel type d'assortiment mettre où
 - préciser les quantités de surface de vente à accepter

3. Politique allemande en matière de commerces – Land de Rhénanie du Nord - Westphalie

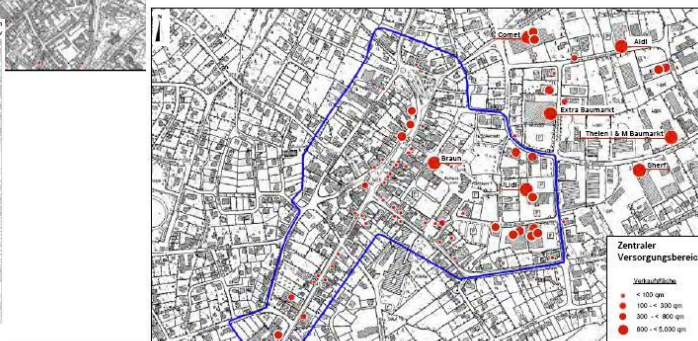
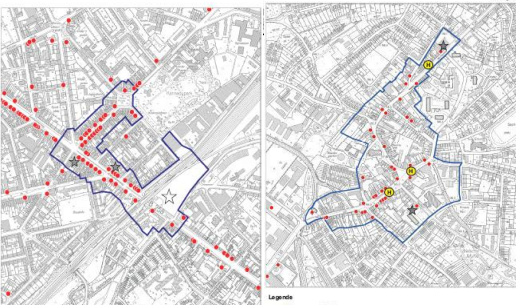
Exemples de Concept d'approvisionnement central et de proximité

a) Ville et Région d'Aachen
Délimitation des aires centrales :

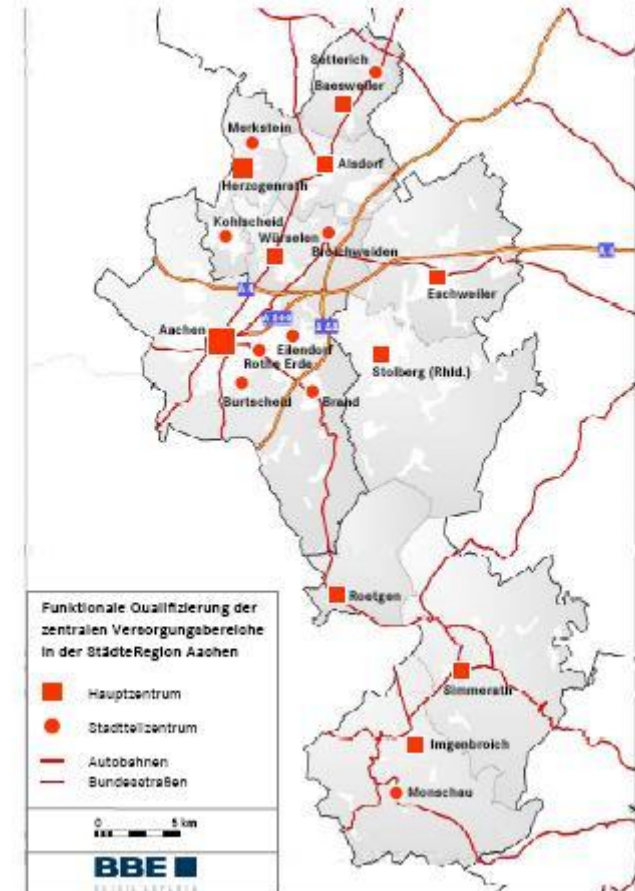
Systeme des Places centrales

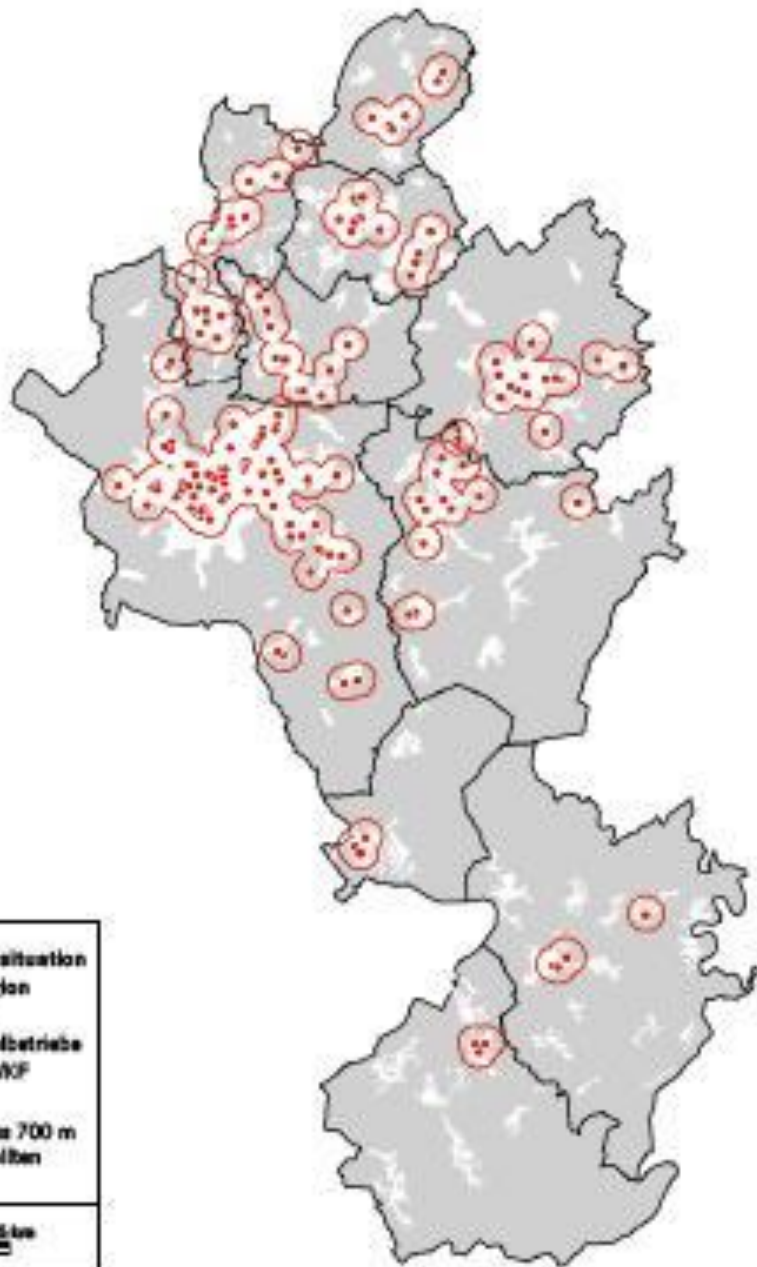


Karte 37: Zentraler Versorgungsbereich – Ortsmitte Simerath



Karte 40: Funktionale Qualifizierung der Haupt- und Stadtteilzentren in der StädteRegion Aachen





Nahversorgungssituation
in der StädteRegion

- Lebensmittelbetriebe ab 400 qm WKF
- Einzugesdium 700 m der dargestellten Betriebe

0 5 km



Pour les achats courants :
favoriser le maintien d'une
offre de proximité à courte
de distance dans les
quartiers

⇒ Croisement entre le
rayon de 700 m autour des
libres-services alimentaires
de + de 400 m² et les zones
d'habitat dans la Région
urbaine d'Aix-la-Chapelle

Offre en m² par assortiment dans la Ville d'Aachen

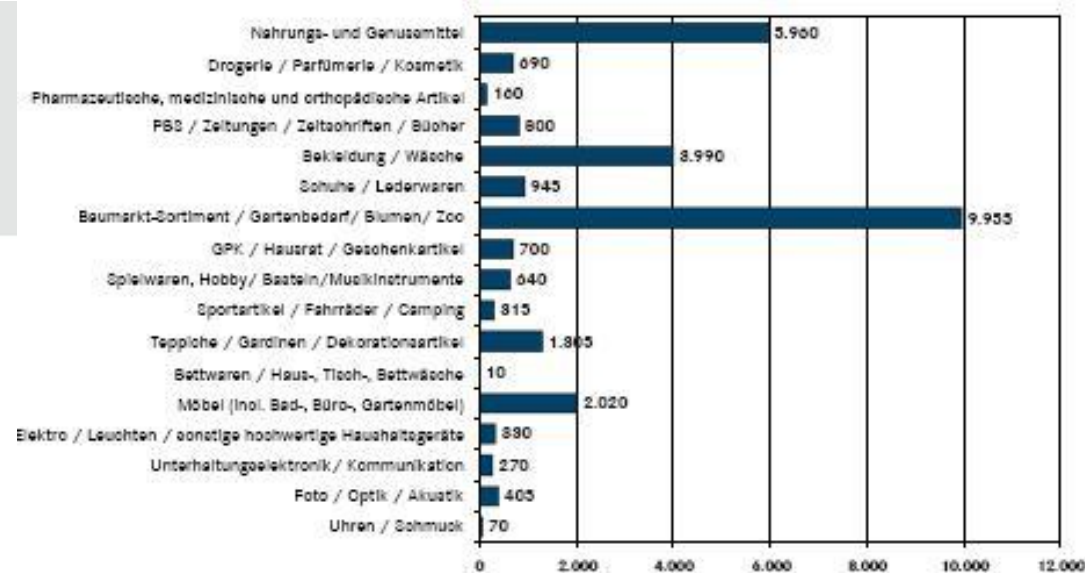
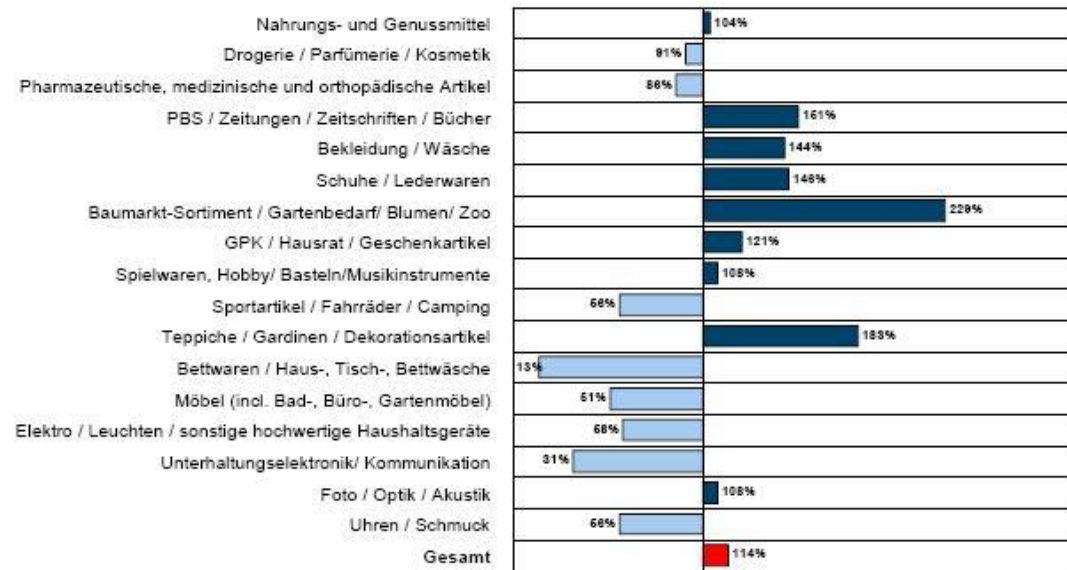


Abb. 19: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Simmerath

Rapport entre offre et pouvoir d'achat local à Simmerath par assortiment



Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

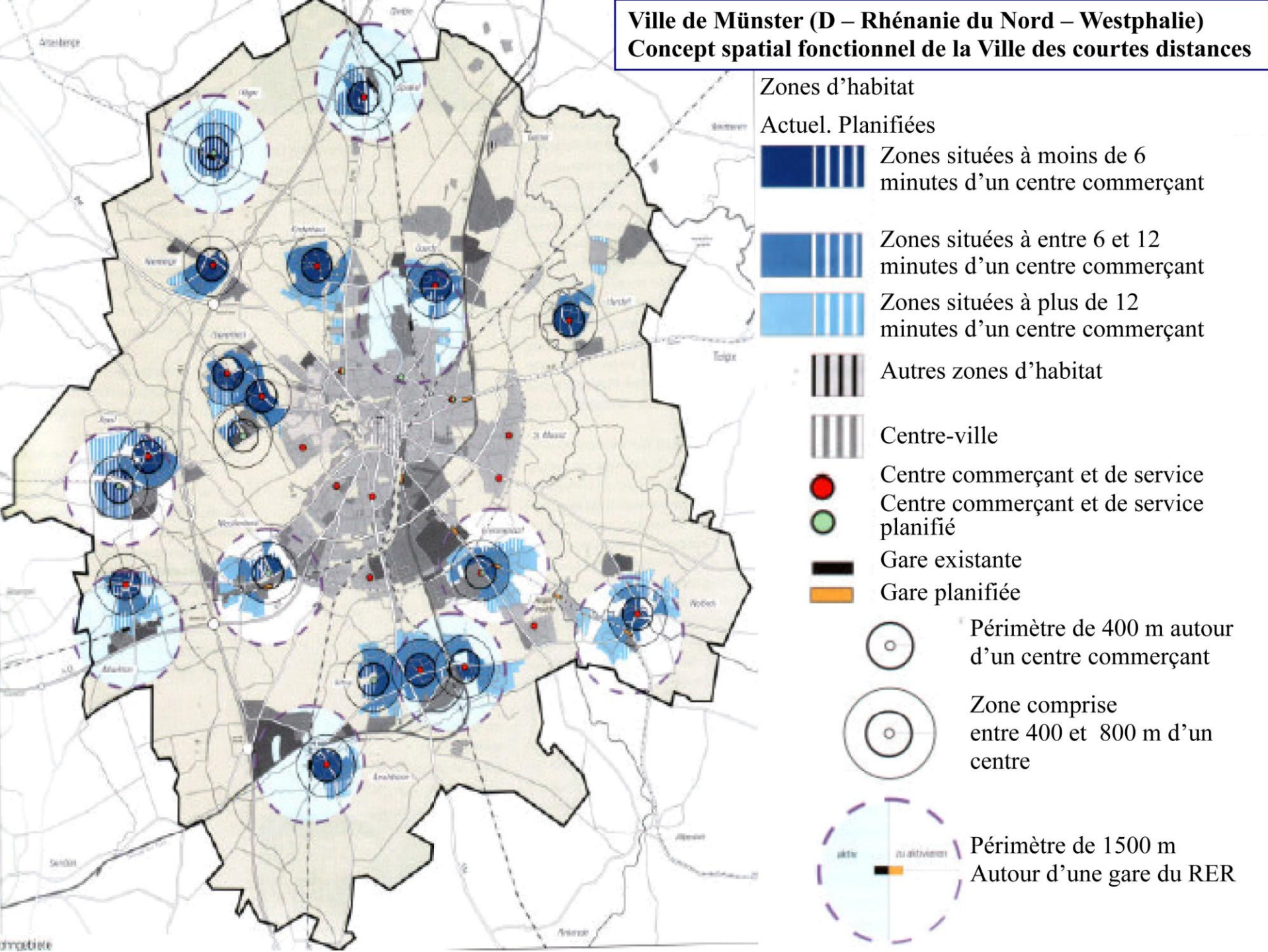
Exemples de Concept d'approvisionnement central et de proximité

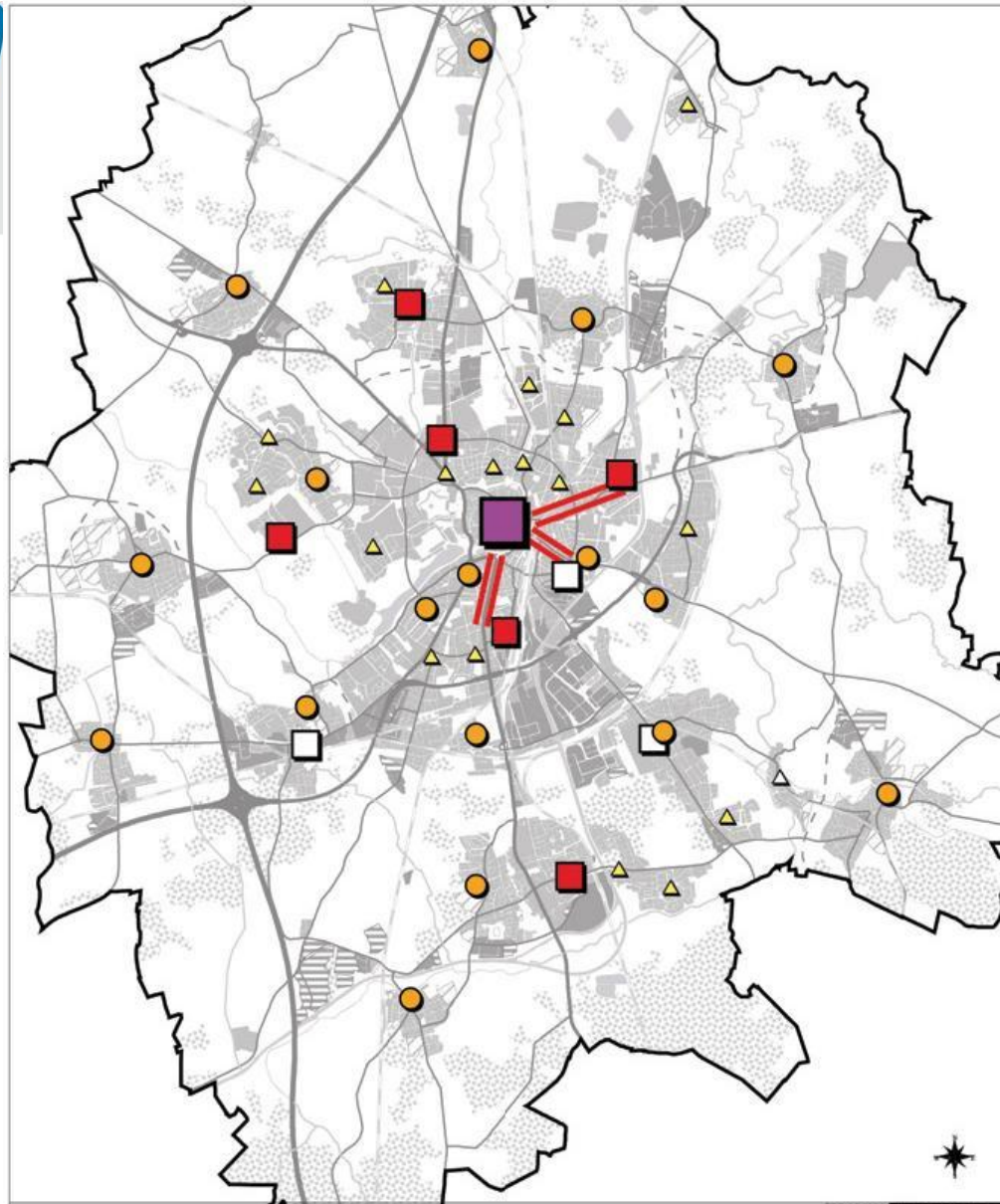
b) Ville de Münster

Ville appliquant le concept de la Ville des courtes distances

- ⇒ fort usage des modes alternatifs à la voiture permis par une forte articulation entre développement de l'urbanisation, desserte en TC et offre en services de proximité
- ⇒ Cette logique des courtes distances oriente à la fois :
 - la localisation des développements résidentiels
 - la localisation du commerce

Ville de Münster (D – Rhénanie du Nord – Westphalie) Concept spatial fonctionnel de la Ville des courtes distances





Bestand	Planungsziel
 Oberzentrum / City	
 Stadtbereichszentrum	
 Gundversorgungszentrum	
 Nahbereichszentrum	

STADT MÜNSTER

Einzelhandels- und
Zentrenkonzept

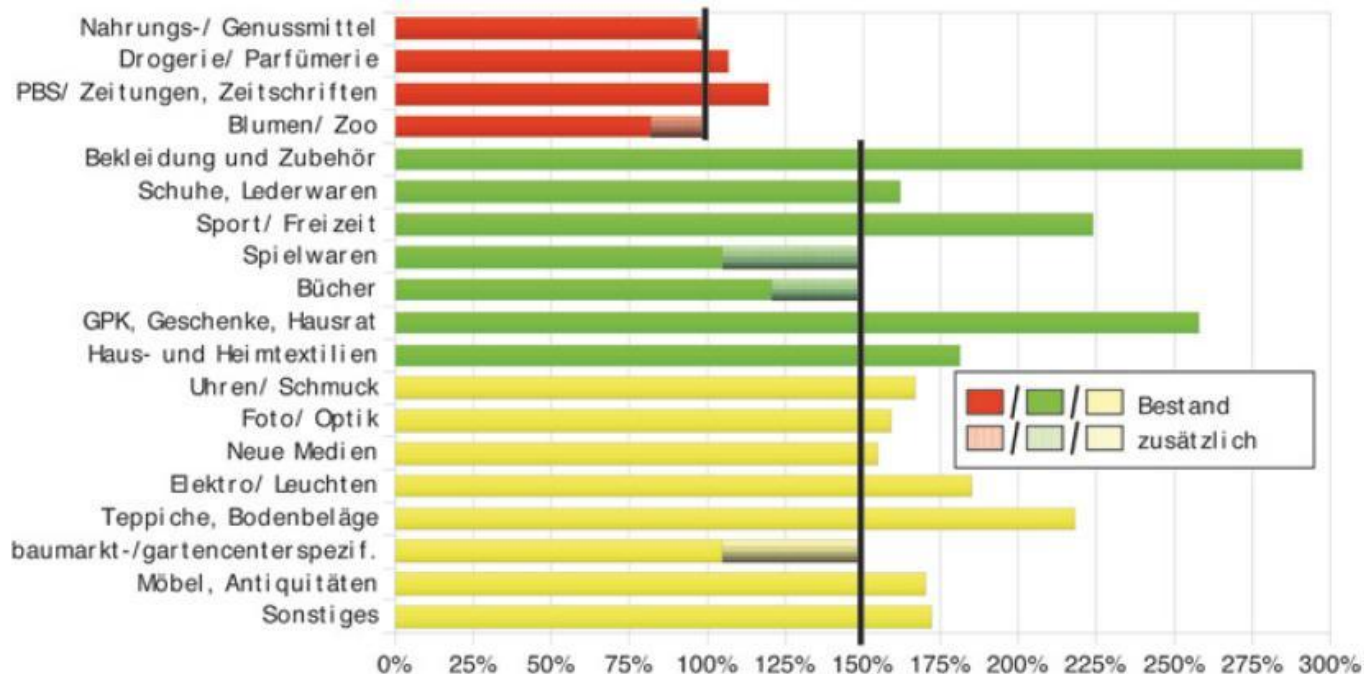
Zentrensystem

Stand :02/2009

Bearb.: 03/2009
61 21 0003

Systeme des
places centrales
–
Ville de Münster

Rapport entre offre et pouvoir d'achat local à Münster par assortiment



En rouge : achats courants / En vert : achats semi-courants peu pondéreux /
En jaune : achats semi-courants pondéreux

Traits verticaux à 100 ou 150 % = objectifs à atteindre

4. Critères CPDT pour gérer les commerces et limiter la dépendance à la voiture

Sur base du benchmarking, proposition de 2 critères :

- Respect de la hiérarchie urbaine (A)
- Accessibilité par les alternatives à la voiture / mixité logement – commerce (B)

Ces 2 critères sont à nuancer selon l'assortiment :

(A) - Achats courants : maillage fin (multiplication des moyennes surfaces dans les villages/quartiers)

- Achats semi-courants : forte concentration

(B) Biens consommation courante : très courtes distances commerces-logements

Biens peu pondéreux : bonne accessibilité à pied + TEC + au sein d'un noyau commercial existant

Biens pondéreux : périphérie, hors quartiers d'habitat = OK

Critère respect hiérarchie urbaine

Objectif sous jacent :

Intégrer les déplacements pour le motif achats ds les chaînes de déplacements en impliquant le – de détour

⇒ Rechercher une organisation spatiale de l'offre commerciale qui permette d'éviter:

- un surdimensionnement de certaines polarités (conséquences : longs trajets pour le seul motif achats)
- une sous-dimensionnement d'autres polarités (Idem)

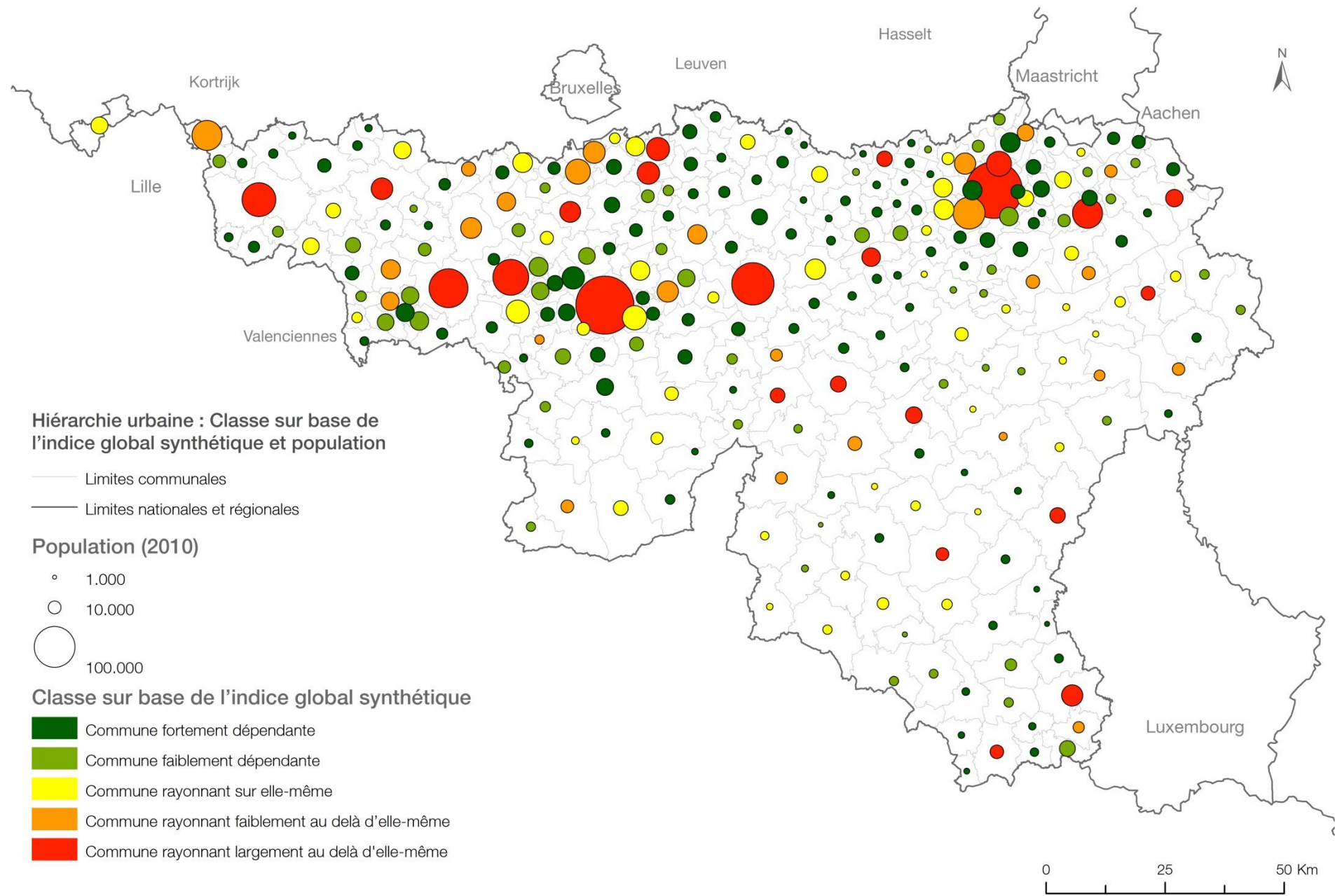
Ce critère s'applique à tout projet de + de 400 m²

⇒ < 400 m², tous les projets respectent a priori la hiérarchie

Critère respect hiérarchie urbaine

La démarche proposée = se poser les questions suivantes :

- **Niveau dans la hiérarchie urbaine du pôle** dans lequel s'insère le projet ? (Prise en compte du volume de population, rôle en tant que centre d'emploi et de services)
- **Pôles** faisant partie **du même niveau dans la hiérarchie** ?
- **Offre moyenne** en termes de surface de vente (ventilée par branche commerciale) **dans ces polarités** ? (source : Relevé du SEGEFA pour le Cabinet Marcourt (exhaustif sauf en dehors des noyaux commerçants de + de 40 points de vente ou 3000 m²)
- **Offre commerciale du pôle** dans lequel s'inscrit ce **projet** ?
- Quand on additionne surface de vente du projet et celle préexistante au sein de la polarité, jusqu'à quel pourcentage en plus de l'offre moyenne des polarités du même niveau est-il acceptable d'arriver ?



RÉALISATION : CREAT-UCL - CPDT (2011)
 SOURCES : CPDT (2010); SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie

Critère accessibilité alternative

Objectif : Limiter la dépendance à la voiture

cf. obligations en matière d'émissions de GES + accessibilité au commerce pour les personnes peu motorisées

Principe :

- Doit concerner toutes les tailles de commerces
- Doit tenir compte de la métrique piétonne
- Doit varier selon le type d'assortiment

Commerces de biens de consommation courante

- Nombre minimum de logements dans un rayon de 400 m à respecter (seuil variable selon la densité de pop./commune)
- Inscription dans une polarité existante : rôle facultatif

Critère accessibilité alternative

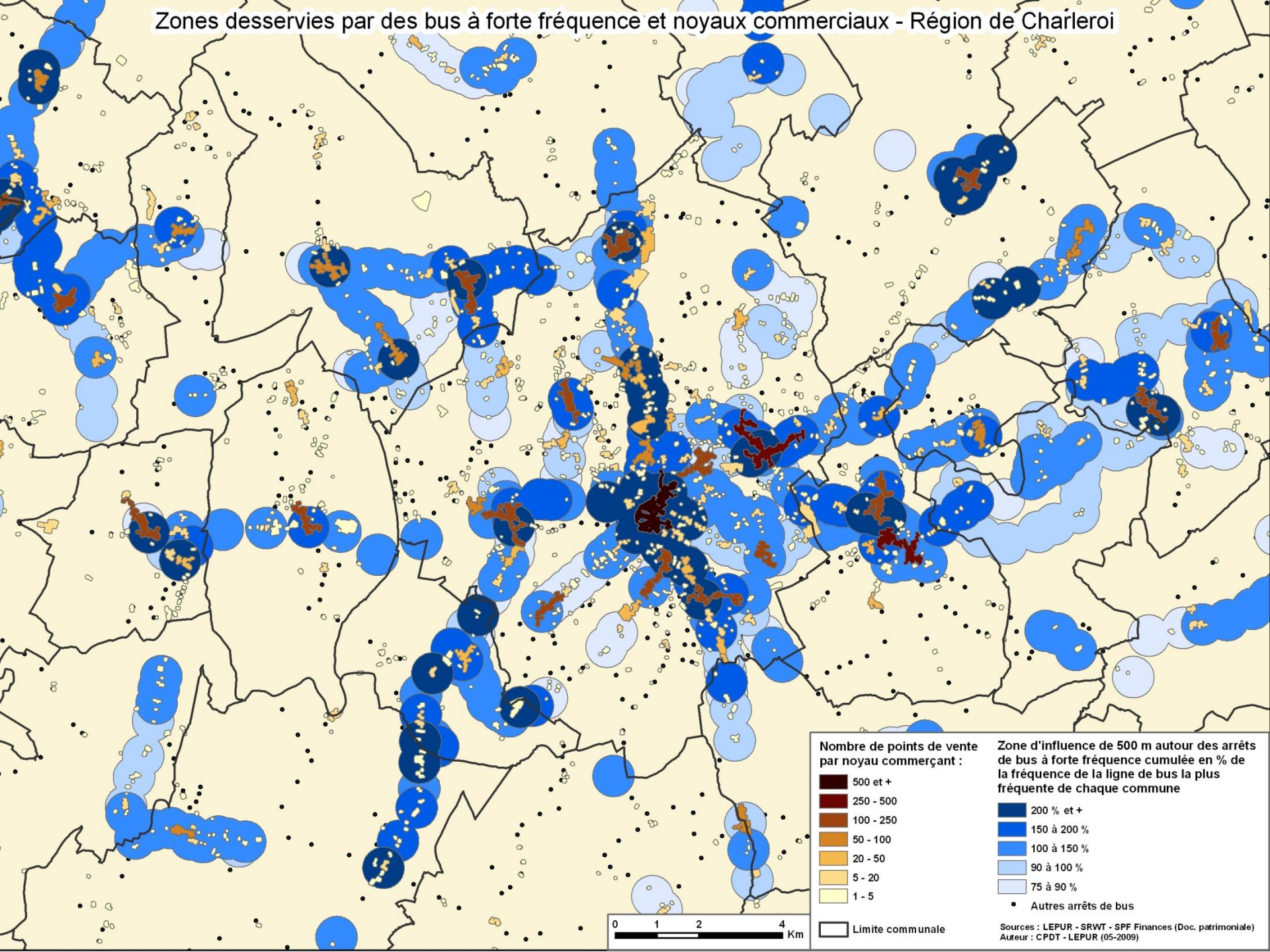
Commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux

- Nombre minimum élevé de logements dans un rayon de 700 m à respecter (seuil variable selon la densité de pop./commune)
- Distance maximale de 500m d'un arrêt de bus (fréquence cumulée à l'arrêt > fraction élevée de la fréquence de la ligne la + fréquente ds la commune)
- Inscription dans une polarité existante : rôle important mais pas suffisant

Commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux

- Nombre minimum faible de logements dans un rayon de 700 m à respecter (seuil bas variable selon la densité de pop./commune)
- Distance maximale de 500 m d'un arrêt de bus (fréquence cumulée à l'arrêt > fraction basse de la fréquence de la ligne la + fréquente ds la commune)
- Inscription dans une polarité existante : rôle facultatif

Zones desservies par des bus à forte fréquence et noyaux commerciaux - Région de Charleroi

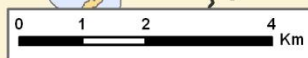


Nombre de points de vente par noyau commerçant :

- 500 et +
- 250 - 500
- 100 - 250
- 50 - 100
- 20 - 50
- 5 - 20
- 1 - 5

Zone d'influence de 500 m autour des arrêts de bus à forte fréquence cumulée en % de la fréquence de la ligne de bus la plus fréquente de chaque commune

- 200 % et +
- 150 à 200 %
- 100 à 150 %
- 90 à 100 %
- 75 à 90 %
- Autres arrêts de bus



Limite communale

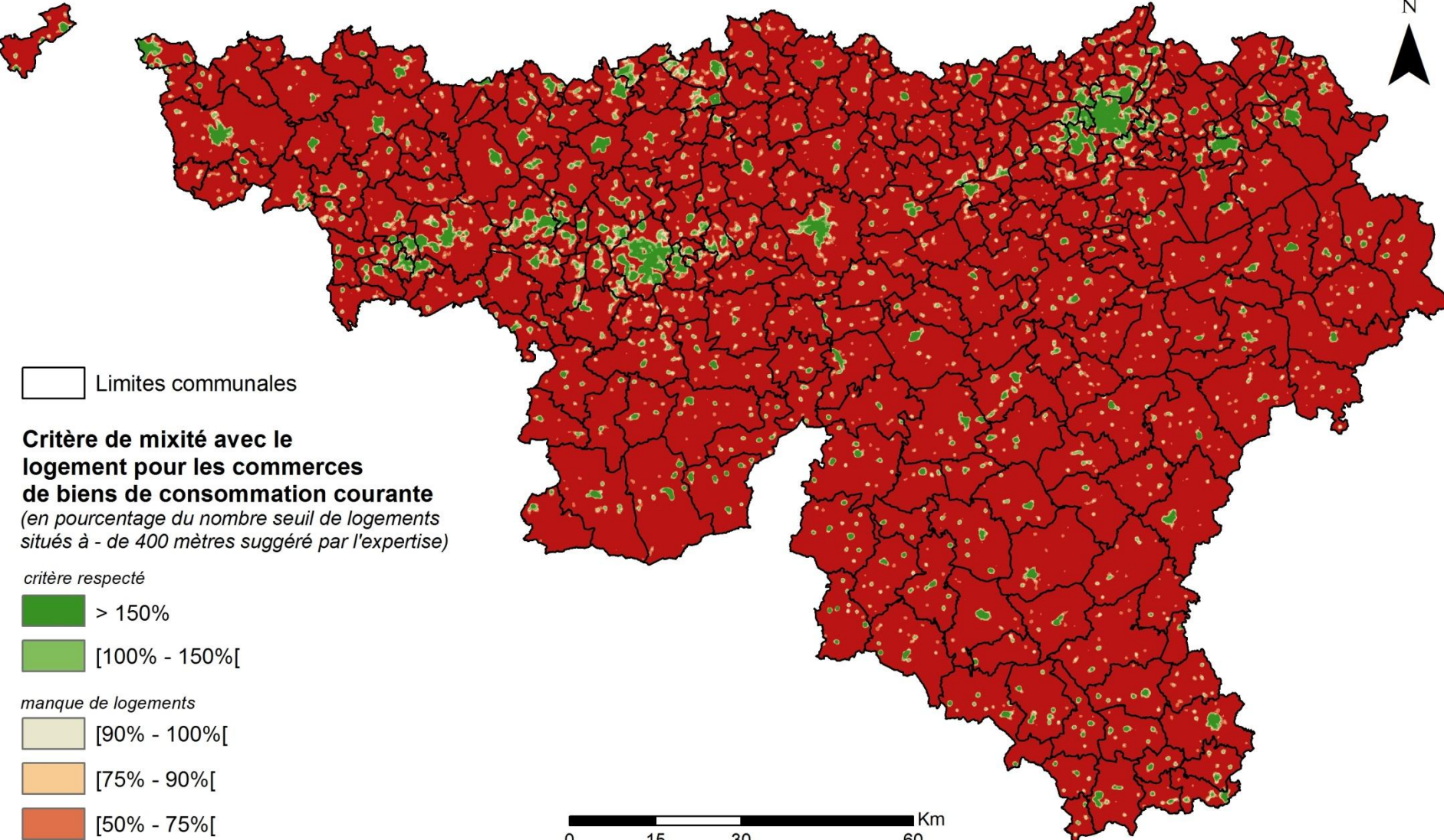
Sources : LEPUR - SRWT - SPF Finances (Doc. patrimoniale)
Auteur : CPDT - LEPUR (05-2009)

4. Critères CPDT pour gérer les commerces et limiter la dépendance à la voiture

Critère accessibilité alternative

Seuils proposés relatifs au nbre de logements par classe de densité et type de commerces

Classe de densité (hab/km ²)	Seuil achats courants (400 m)	Seuil achats semi-courants (700 m)	
		Peu pondéreux	Pondéreux
20 à 35	80	150	100
35 à 50	100	200	120
50 à 75	120	250	150
75 à 100	150	300	200
100 à 150	180	400	250
150 à 200	210	500	300
200 à 300	250	600	350
300 à 500	300	900	400
500 à 900	350	1200	500
+ de 900	400	1500	600



 Limites communales

Critère de mixité avec le logement pour les commerces de biens de consommation courante
(en pourcentage du nombre seuil de logements situés à - de 400 mètres suggéré par l'expertise)

critère respecté


 > 150%


 [100% - 150%[

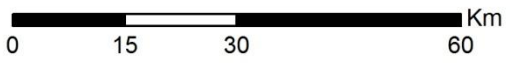
manque de logements

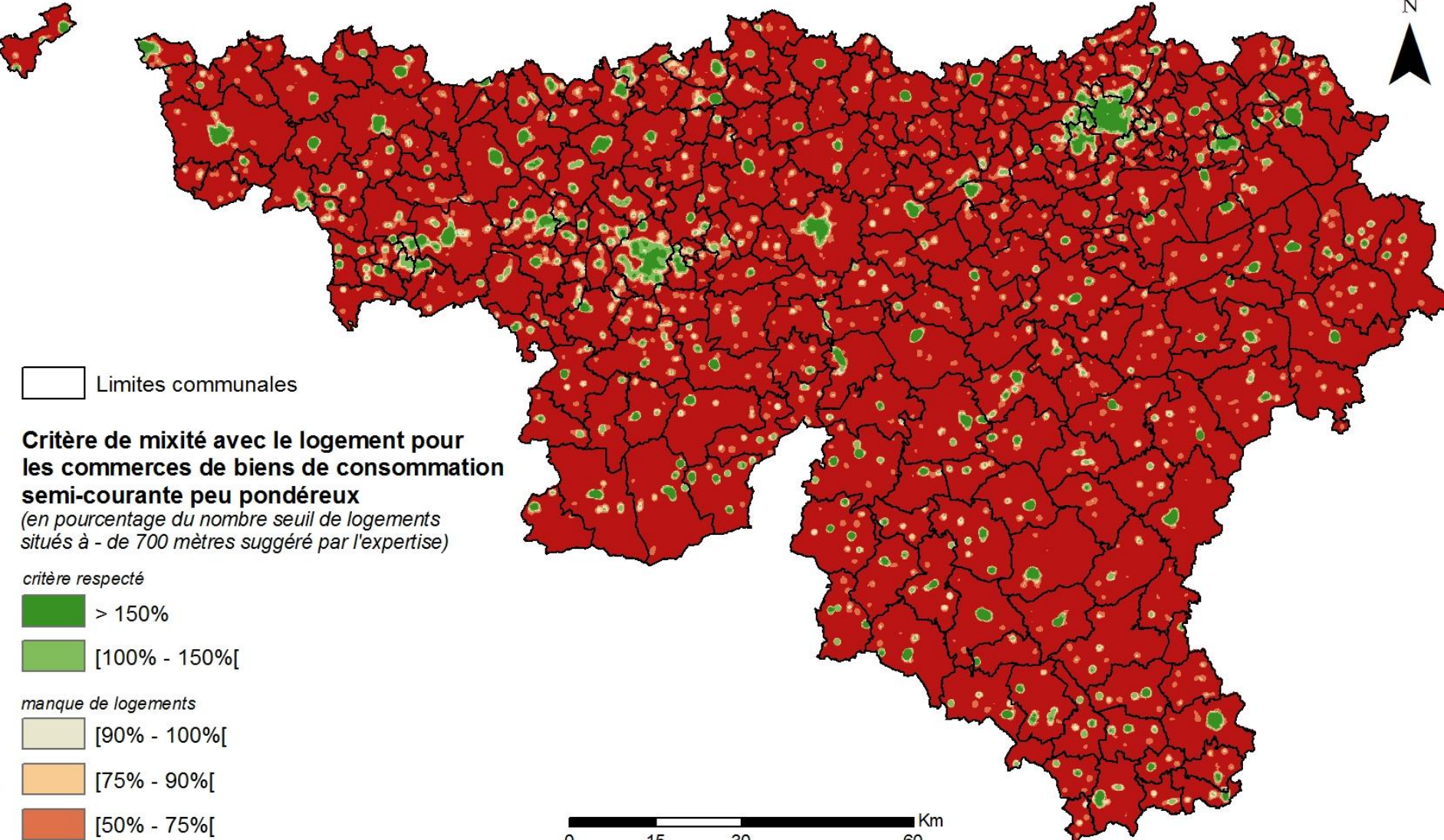
 [90% - 100%[


 [75% - 90%[

 [50% - 75%[

 < 50%





 Limites communales

Critère de mixité avec le logement pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux


(en pourcentage du nombre seuil de logements situés à - de 700 mètres suggéré par l'expertise)


critère respecté


 > 150%

 [100% - 150%[

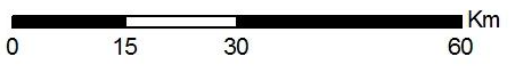
manque de logements

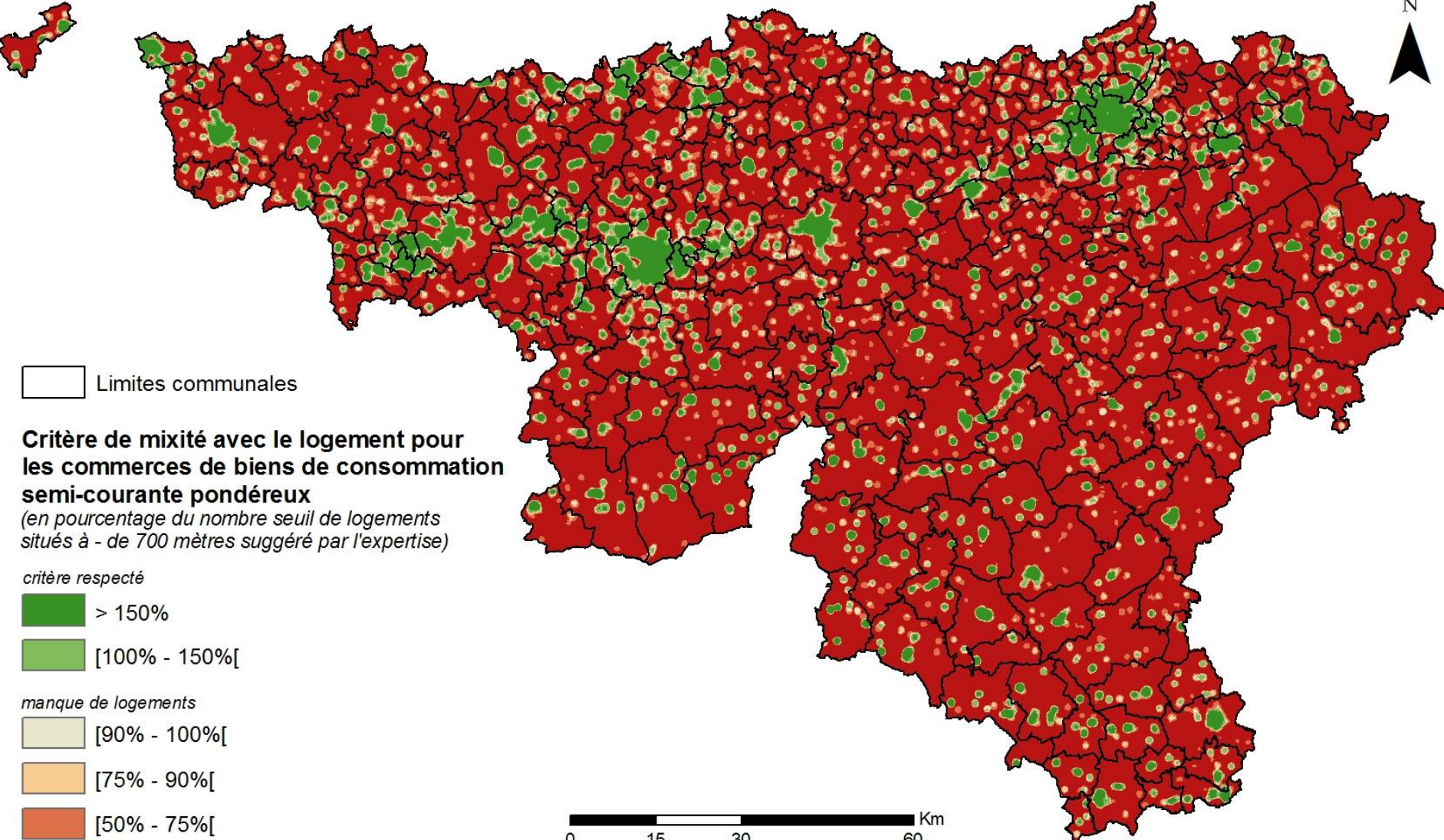
 [90% - 100%[


 [75% - 90%[

 [50% - 75%[

 < 50%





 Limites communales

Critère de mixité avec le logement pour les commerces de biens de consommation semi-courante pondéré


(en pourcentage du nombre seuil de logements situés à - de 700 mètres suggéré par l'expertise)


critère respecté

 > 150%

 [100% - 150%[

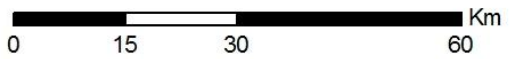
manque de logements

 [90% - 100%[

 [75% - 90%[

 [50% - 75%[

 < 50%





Double exercice :

a) Critère respect hiérarchie urbaine :

Sélectionner les communes comparables à la votre (en termes rayonnante vs dépendante + en vol. de pop.) et discuter ce choix

b) Critère accessibilité alternative à la voiture

Sur base de 4 cartes par commune :

- Identifier où localiser/ne pas localiser les 3 types de commerces pour maximiser la dépendance à la voiture
- Identifier où densifier le logements près de commerces excentrés (tenant compte du Plan de secteur / faisant fi du plan de secteur)