

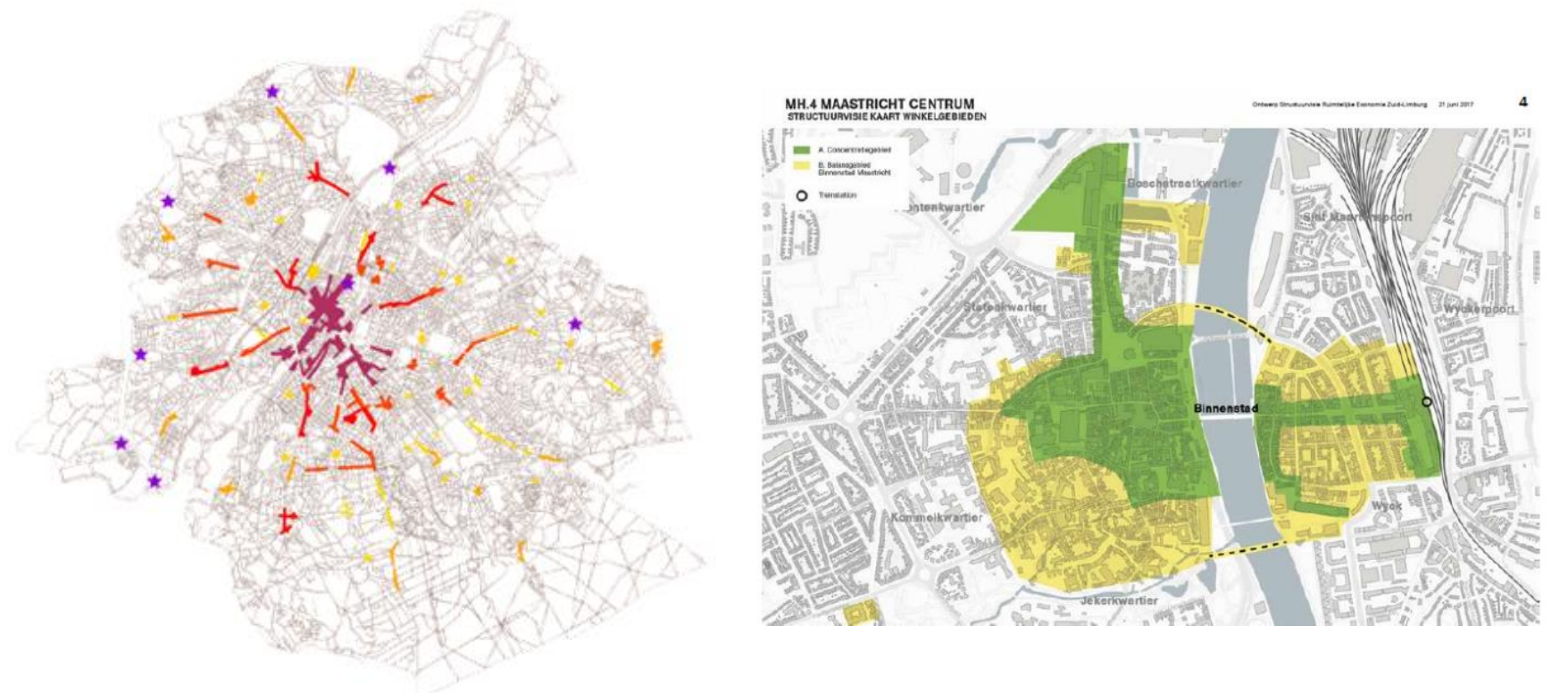


Insertion des activités commerciales dans les centralités

Un volet de la recherche « Intensification et requalification des centralités en vue de lutter contre l'étalement urbain » a pour objectif de dégager des pistes en vue d'une meilleure coordination entre les outils de l'aménagement du territoire et ceux de régulation des implantations commerciales en vue d'une meilleure orientation des activités commerciales vers les centralités. La question est étudiée par une étude comparative des dispositifs existant dans les pays et régions limitrophes de la Wallonie.

Il ressort que l'approche des pays germaniques, régie de longue date par l'aménagement du territoire, présente une plus grande efficacité du fait de sa cohérence et de son caractère contraignant. Elle s'appuie entre autres sur deux grands principes de planologie urbaine :

1. Placer le bon commerce au bon endroit, selon des logiques d'approvisionnement basées sur la nature des produits et leur fréquence d'achat ;
2. Respecter la hiérarchie urbaine en répartissant l'offre commerciale, en termes de surfaces de vente, en fonction de l'importance des polarités commerçantes par rapport à l'ensemble des motifs de déplacement.



Exemples : En région bruxelloise ou à Maastricht, l'aménagement du territoire définit les zones à affecter en priorité au commerce en spécifiant le nature des commerces attendus.

Identification des freins et blocages à l'élaboration de projets mixtes dans les centralités

Une autre partie de la mission consiste à identifier les blocages que rencontrent les acteurs du développement immobilier concernant les projets mixtes. Par projets mixtes, nous entendons la cohabitation de plusieurs fonctions (logements, commerces, bureaux, école, etc.) au sein d'un même projet. Que la mixité soit horizontale ou verticale, l'inclusion de tels projets dans les centralités se heurte à des freins. L'identification de ceux-ci repose sur une approche documentaire et sur des entretiens auprès de témoins privilégiés.

Témoins privilégiés rencontrés

- Le corps universitaire
- Les opérateurs immobiliers
- Les autorités communales
- Les fonctionnaires-délégués
- Les intercommunales de dév. écon.
- Les fonds d'investissement

Premiers freins identifiés

- La coordination des acteurs
- La maîtrise foncière
- La mobilité
- La complexité administrative