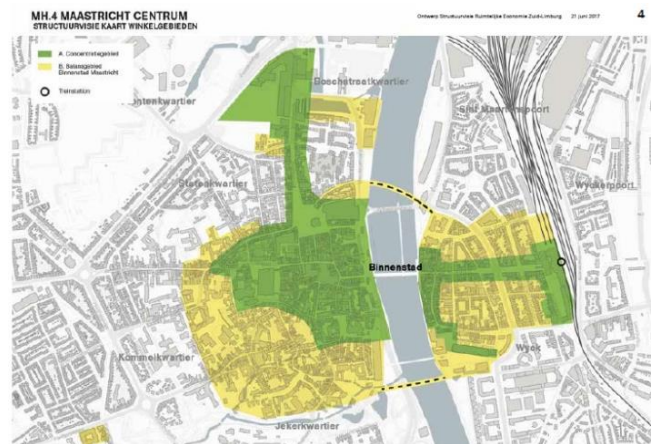
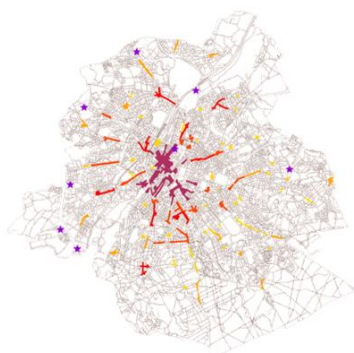


Insertion des activités commerciales dans les centralités

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 pour mieux orienter les activités commerciales vers les centralités.

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



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.

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

La mission consiste aussi à identifier les blocages que rencontrent les acteurs du développement immobilier concernant l'inclusion de **projets mixtes**, c'est-à-dire, la cohabitation de plusieurs fonctions (logements, commerces, bureaux, etc.) dans un même projet, au sein des centralités. L'identification de ces blocages repose sur une approche documentaire et des entretiens auprès de témoins privilégiés.

Premiers freins identifiés

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

Témoins privilégiés rencontrés

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