



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Expertise S1 : Commerce

L'équipe

Pilote : Bernadette MERENNE (LEPUR-SEGEFA – ULg)

Président de CA : Claude BALEUX (DGO4 – DAR)

Chercheurs : Jean-Marc LAMBOTTE (LEPUR-ULg)

François PIRART (LEPUR-ULg)

Expertise S1 : Commerce

Objectifs et méthode

Objectifs de la recherche (limitée à 3 mois) :

- Finalisation de l'expertise débutée pdt la subv. 2009-10
- Mise au point de critères pour gérer les demandes d'implantations commerciales conformes à la directive Services

Méthode :

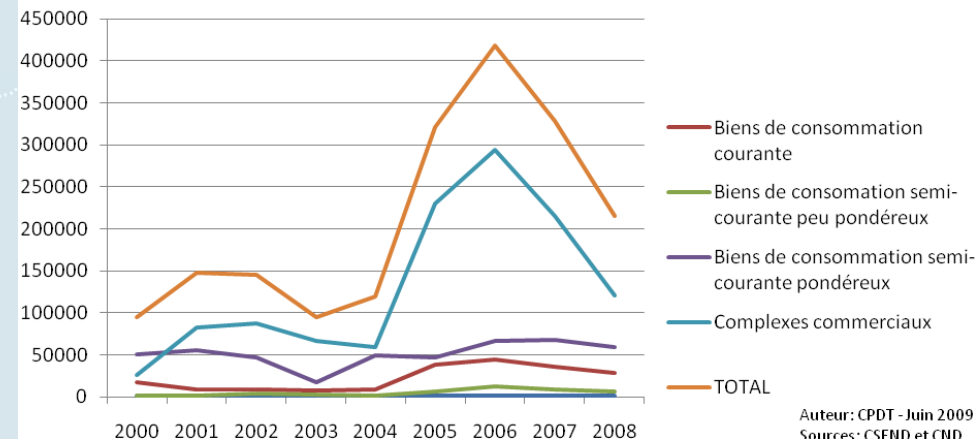
- Benchmarking vis-à-vis de 6 territoires voisins
- Analyse des tendances concernant offre/demande
- Analyse des demandes de permis socio-éco 2000-2008
- **Réflexion sur les impacts éco. des nouveaux commerces**
- Proposition de nouveaux critères pour traiter les demandes
- **Proposition relative au contenu du futur SRDC**

Surfaces de vente liées aux permis socio-éco. acceptés :

3

- Distinction avant/après loi IKEA donnant le pouvoir aux communes
- Période 2000-2004 : 120 630 m²/an (= 50 % des surfaces demandées)
- Période 2005-2008 : 301 920 m²/an (= 84 % des surfaces demandées)

Graphique 14: Evolution des surfaces de vente acceptées entre 2000 et 2008



Evolution de l'emploi total (salariés + indépendants) ds le commerce de détail 1999-2008 :

1999 : 92 909

2008 : 95 100

soit + 2 191 emplois (+2,4%)

Croissance + faible que la population (+ 3,5 %)

⇒ Il s'agit d'un jeu à somme nulle

Source d'inspiration = Benchmarking

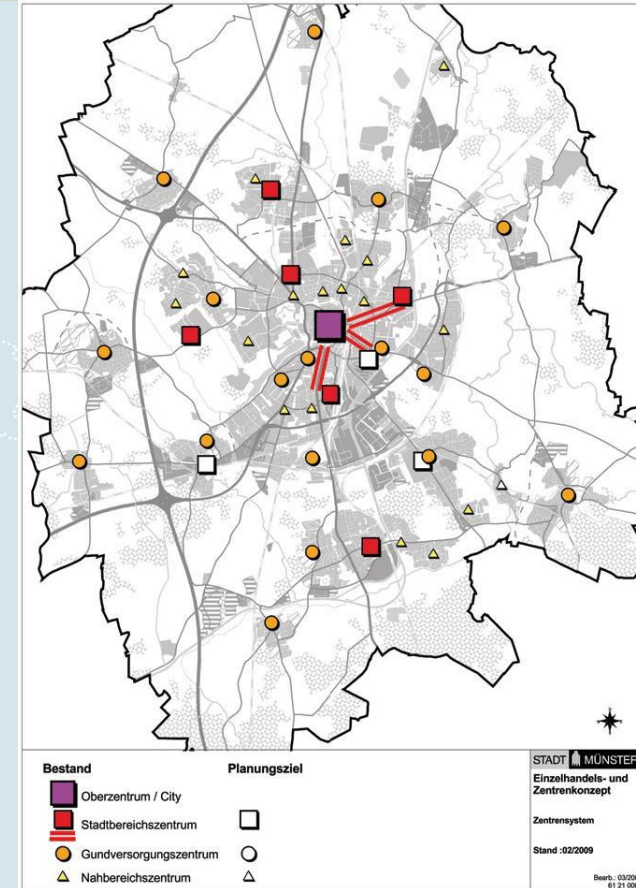
Aux Pays-Bas et en Allemagne :

1 seule procédure dépendant de l'AT
basée sur **2 critères principaux** :

- **Respect de la hiérarchie urbaine**
- **Accessibilité par les alternatives à la voiture** et mixité logement-commerce

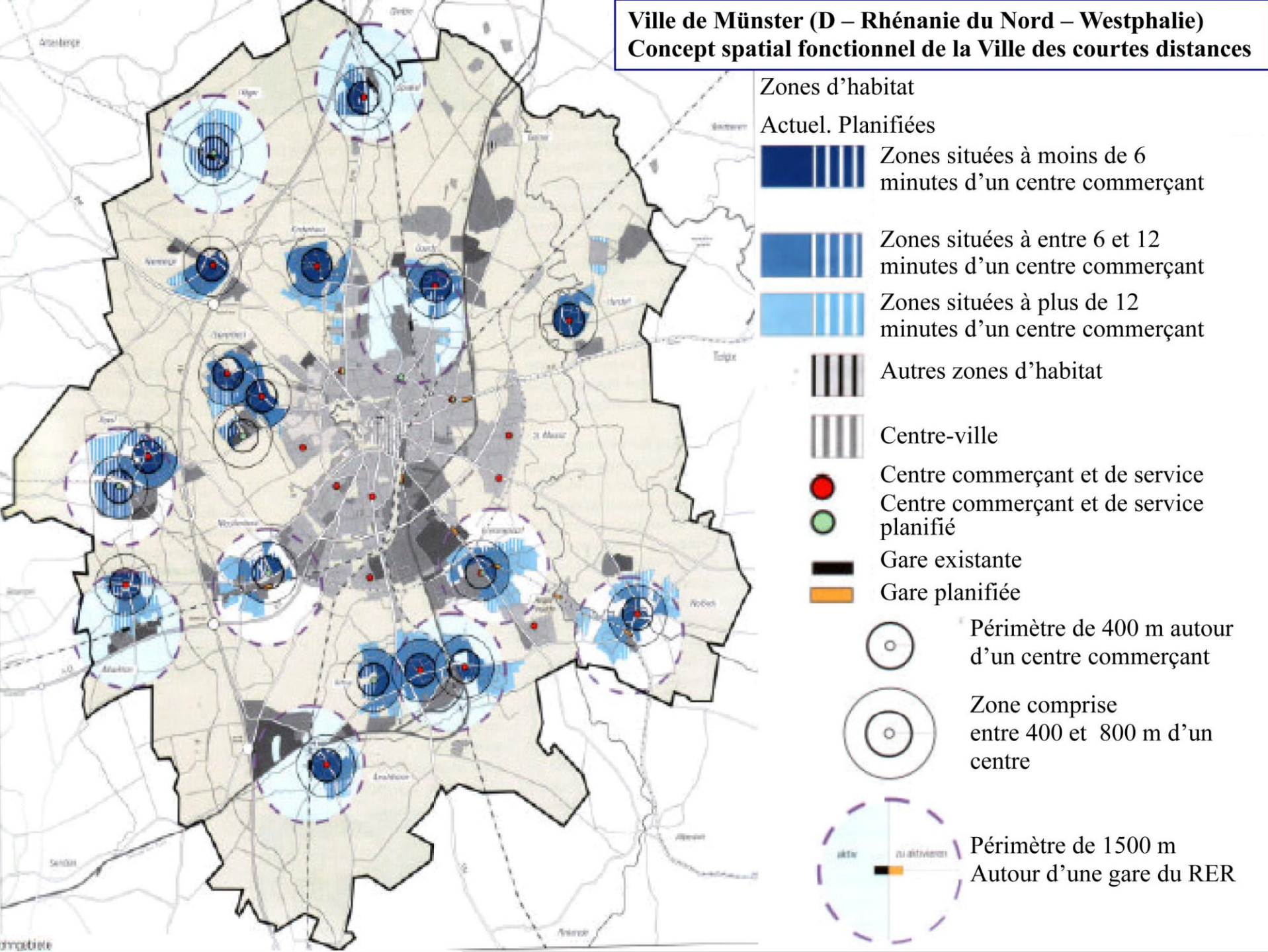
Critères modulés selon l'assortiment :

- achats courants
- achats semi-courants peu pondéreux
- achats semi-courants pondéreux



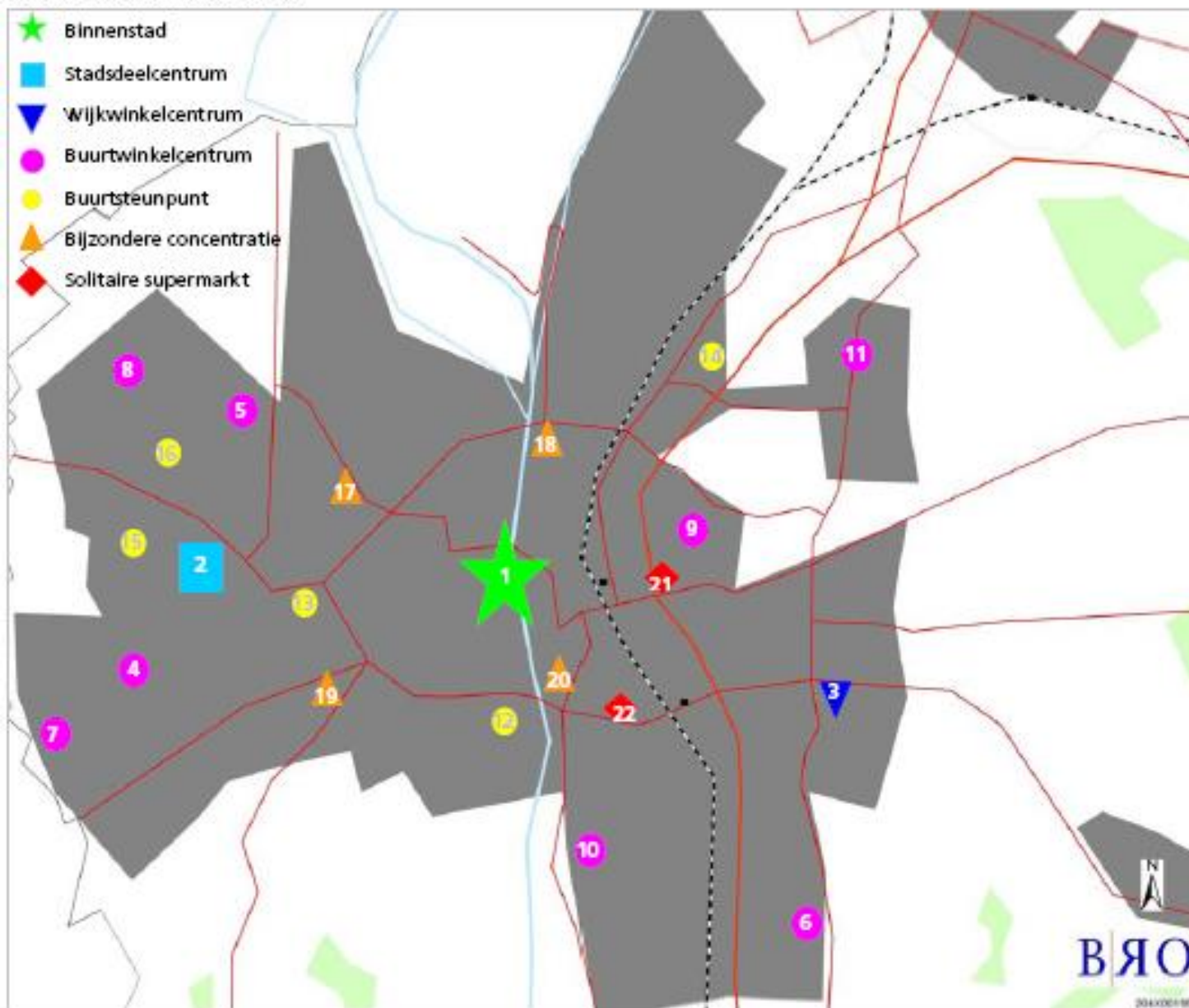
Notre proposition = Transposer ces 2 critères au
contexte wallon en utilisant des données quantitatives

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



Huidige detailhandelsstructuur

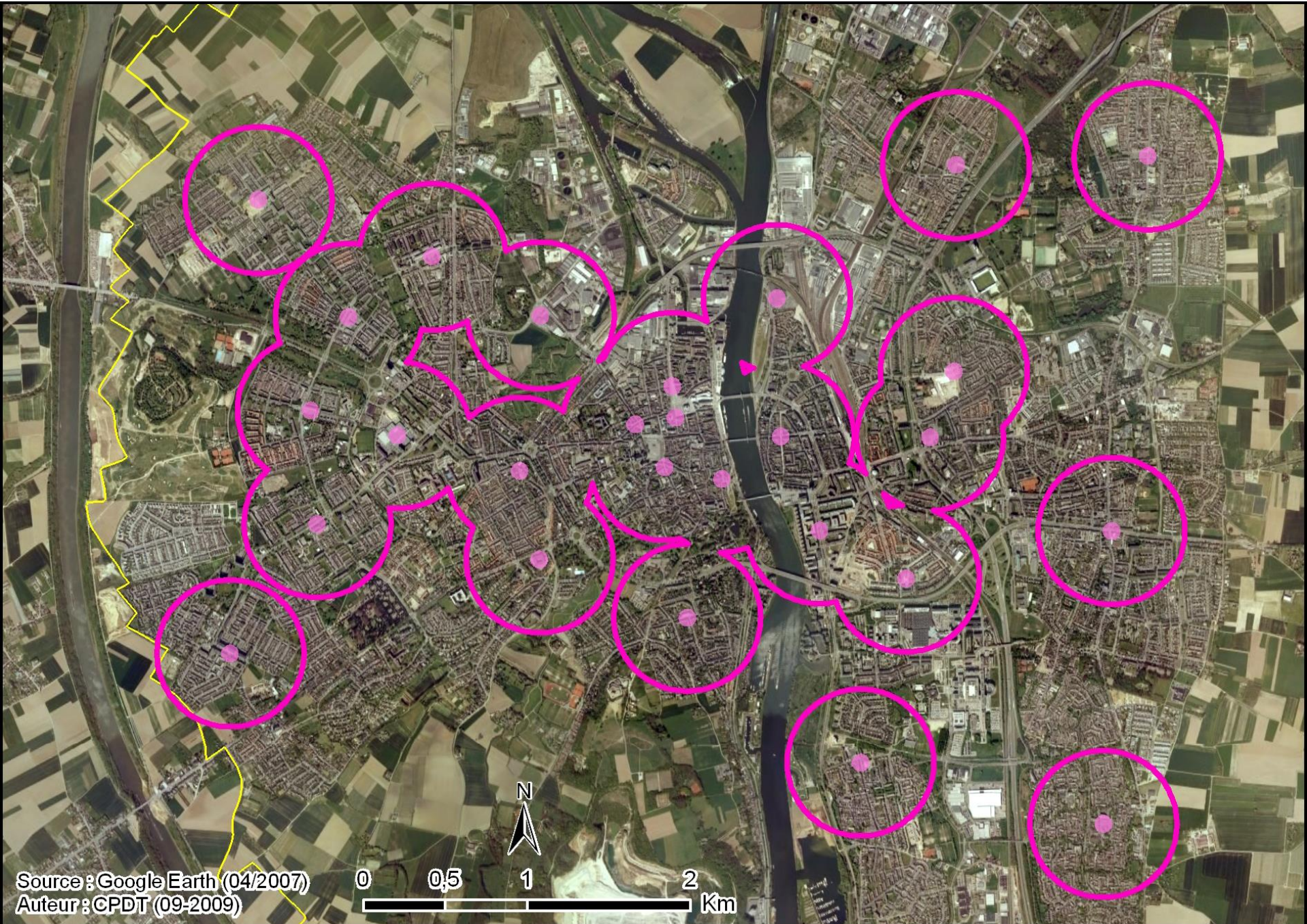
- ★ Binnenstad
- Stadsdeelcentrum
- ▼ Wijkwinkelcentrum
- Buurtwinkelcentrum
- Buurtsteunpunt
- ▲ Bijzondere concentratie
- ◆ Solitaire supermarkt



- 1 Binnenstad Maastricht
- 2 Brusselse Poort
- 3 Winkelcentrum Heer
- 4 Keurmeestersdreef Belfort
- 5 Clavecymbelstraat Caberg
- 6 De Heeg
- 7 Daalhof
- 8 Malbergplein
- 9 Wittevrouwenveld
- 10 De Beerte Heugem
- 11 Ambyerstraat-Noord Amby
- 12 Glacisweg Villapark St. Pieter
- 13 Volksplein Marienberg
- 14 Nazareth
- 15 Pottenberg
- 16 Malpertuis
- 17 Cabergenvweg Kastanjelaan (René)
- 18 Winkelcentrum Noorderbrug
- 19 Koopcenter Carré
- 20 Avenue Céramique
- 21 AH Scharnerweg
- 22 Lidl Kardinaal van Rossumplein

Niet op de kaart
Borgharen
Itteren

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



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

0 0,5 1 2 Km

Critère du respect de la hiérarchie urbaine :

Philosophie : Eviter

- surdimensionnement de polarités impliquant de longs trajets pour le seul motif achats
- sous-dimensionnement de polarités impliquant de longs trajets

Mise en œuvre :

- Identification du niveau hiérarchique de chaque pôle sur base de son importance en tant que centre d'emploi, scolaire... (Prise en compte des fonctions générant des déplacements se combinant aux achats)
- Comparaison de la surface de vente du projet + celle du pôle avec l'offre des pôles du même niveau hiérarchique



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Expertise S1 : Commerce

Résultats : 2) Nos propositions

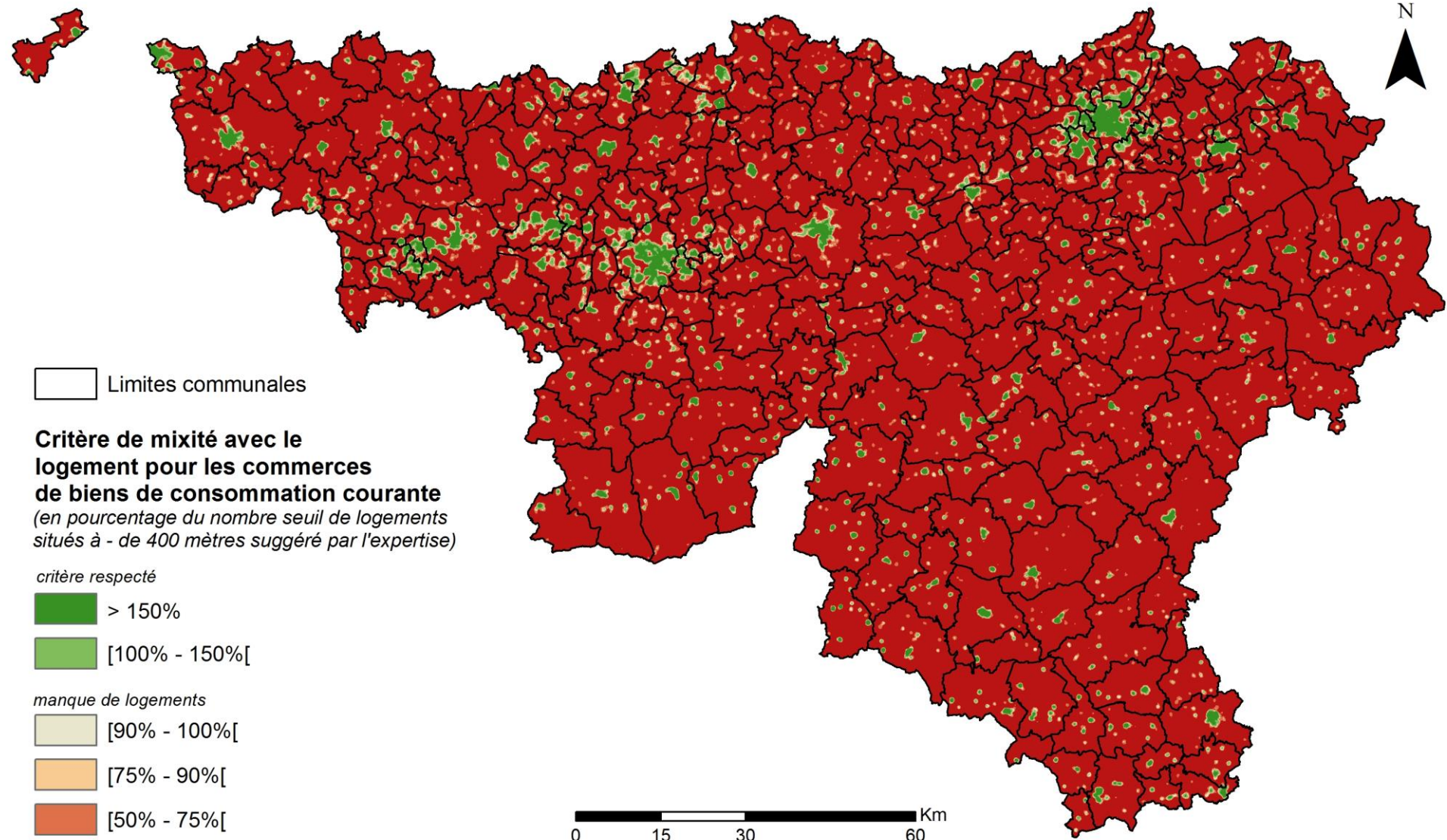
Critère de l'accessibilité par les alternatives à la voiture :

Philosophie : limiter la dépendance à la voiture en vue de :

- contribuer à la lutte contre les émissions de GES
- assurer une accessibilité à l'offre pour personnes non motorisées

Mise en œuvre : 3 sous-critères adaptés selon l'assortiment :

- nombre minimum de logements dans un rayon de 400/700 m
- fréquence relative du bus à – de 500 m par rapport à la fréquence de la ligne la + fréquente
- insertion dans un noyau commerçant



▭ 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%[

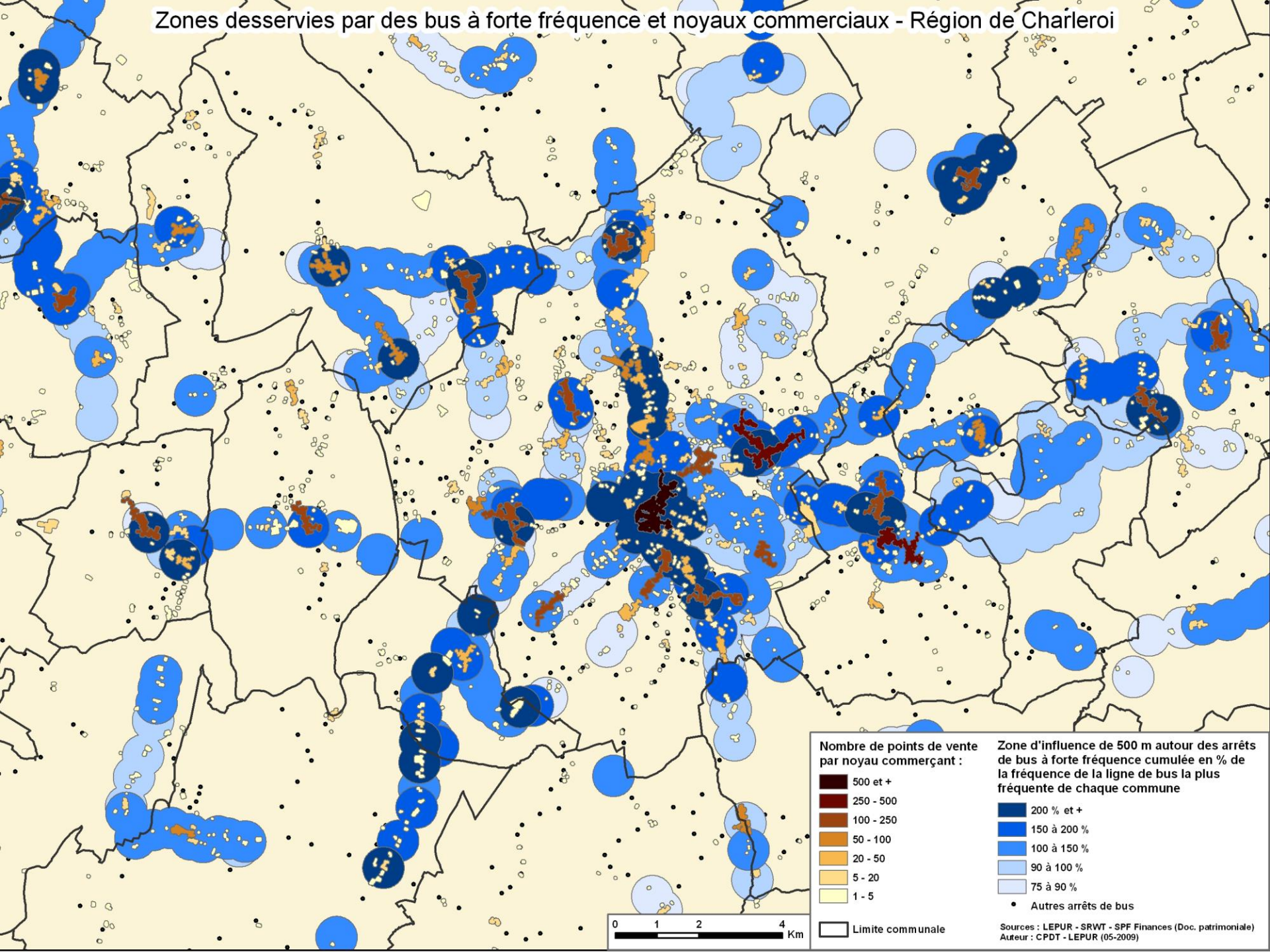
 [75% - 90%[

 [50% - 75%[

 < 50%

0 15 30 60 Km

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





*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Expertise S1 : Commerce

Perspectives et délivrables attendus

Perspectives :

- Recherche finalisée (rapport approuvé le 07 mai)

Délivrables attendus :

- Pas de publication hors états d'avancement et rapport final avant accord du GW