

Objectif fixé par le GW :

- Etablir les lignes de force d'1 stratégie régionale des implantations commerciales dans la perspective du développement territorial durable
- Contribuer à l'élaboration d'un Schéma de dévpmt commercial (SRDC)

Contexte :

- Nécessaire transposition de la Directive services pour fin 2009 (critères socio-économiques plus valables)
- Prochaine régionalisation de la compétence

Timing :

Travail toujours en cours (fin prévue = mars/avril 2010)

→ Présentation centrée sur des résultats partiels (étape du benchmarking)

Equipe en charge de l'étude :

Pilote : B. Mérenne-Schoumaker (LEPUR – ULg)

Chercheurs : J.-M. Lambotte + F. Pirart (LEPUR – ULg)



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Résultats de la subvention 2008-2009

Expertise 1 : Implantations commerciales

Benchmarking : objectif et méthode

Objectif :

Analyse de la politique relative à la localisation et au dimensionnement du commerce de 6 territoires voisins :

Flandre, Pays-Bas, Allemagne, Luxembourg, France et Angleterre

Méthode : 5 dimensions analysées sur base de la littérature :

- stratégies
- législation
- outils et mesures destinées à favoriser la localisation dans les centres urbains/ruraux
- articulation des différentes échelles spatiales (principe de subsidiarité)
- politique à l'égard de la captation/évasion transfrontalière du pouvoir d'achats



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Résultats de la subvention 2008-2009

Expertise 1 : Implantations commerciales

1^{ères} tendances

2 groupes de pays à distinguer :

- Les pays « latins » (France, Belgique, Luxembourg) :
2 procédures distinctes (socio-économique + urbanisme) + 1
vision stratégique faible

- les pays « nordiques » (rhénan + anglo-saxon) :
1 seule procédure intégrant toutes les dimensions + 1 vision
stratégique forte fixée par l'aménagement du territoire liée à
l'enjeu d'une mobilité durable

Résultats de la subvention 2008-2009

Expertise 1 : Implantations commerciales

La politique allemande

Bund :

Fixe le cadre global et les objectifs de l'AT

Pour le commerce, objectif = concentration décentralisée
(cf système des places centrales)

A chaque niveau dans la hiérarchie correspond une offre commerciale destinée à la population desservie

- Biens de consommation courante → disponibles dans de multiples polarités y compris des micro-polarités (celles du quartier/du village)
- Biens d'achat semi-courant → disponibles dans de réels noyaux commerçants (gros bourgs et pôles secondaires d'agglomération)
- Biens les + rares & grandes surfaces pour achats semi-courants → disponible seulement au centre des grandes villes et villes régionales

Land NRW :

- Impose la délimitation d'aires centrales d'approvisionnement (Prise en compte des alternatives à la voiture)
- Distingue 3 logiques de localisation selon l'assortiment :
 - Commerces d'achats courants dans les aires centrales + ailleurs si petite taille et bonne accessibilité alternative
 - Commerces d'achats semi-courants peu pondéreux dans les aires centrales (obligation)
 - Commerces d'achats semi-courants pondéreux = seuls à pouvoir aller en périphérie
- Détails de mise en œuvre laissés aux régions (niveau supralocal) et communes via 1 document stratégique

Résultats de la subvention 2008-2009

Expertise 1 : Implantations commerciales

Spécificités de chaque territoire

Niveau régional/local : le Concept du commerce de détail

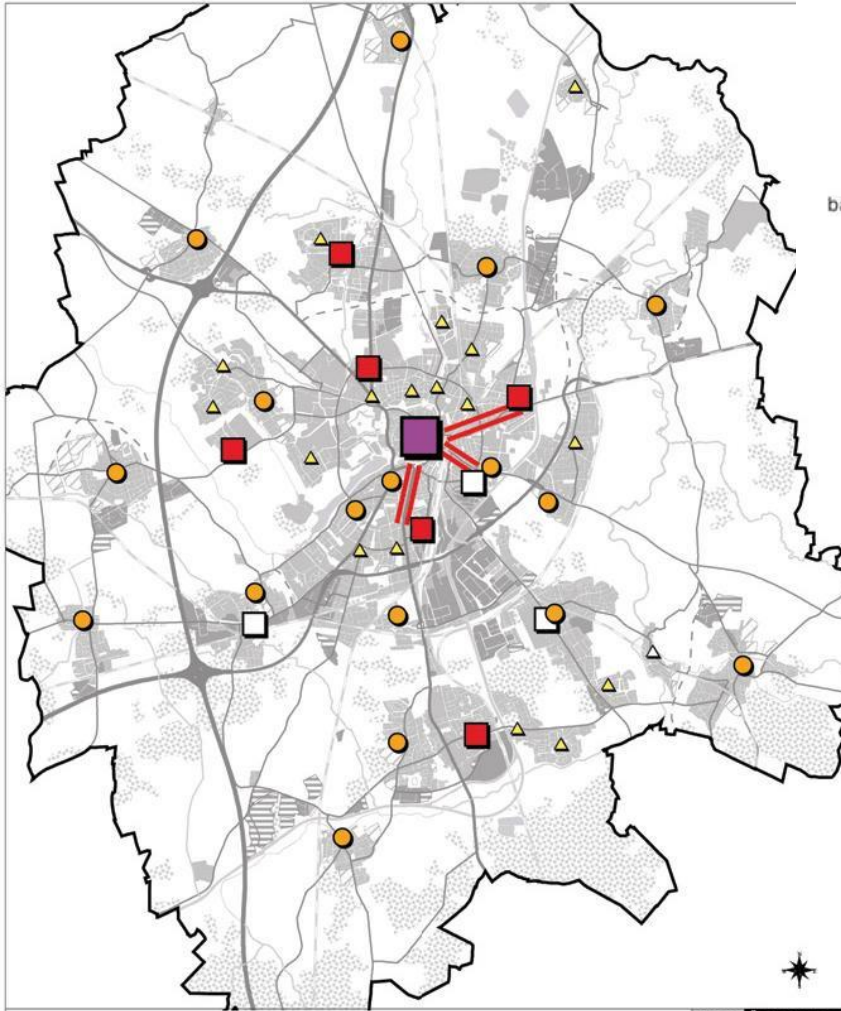
Cf Ville/région d'Aix-la-Chapelle + ville de Münster

Il précise comment respecter 2 grands principes :

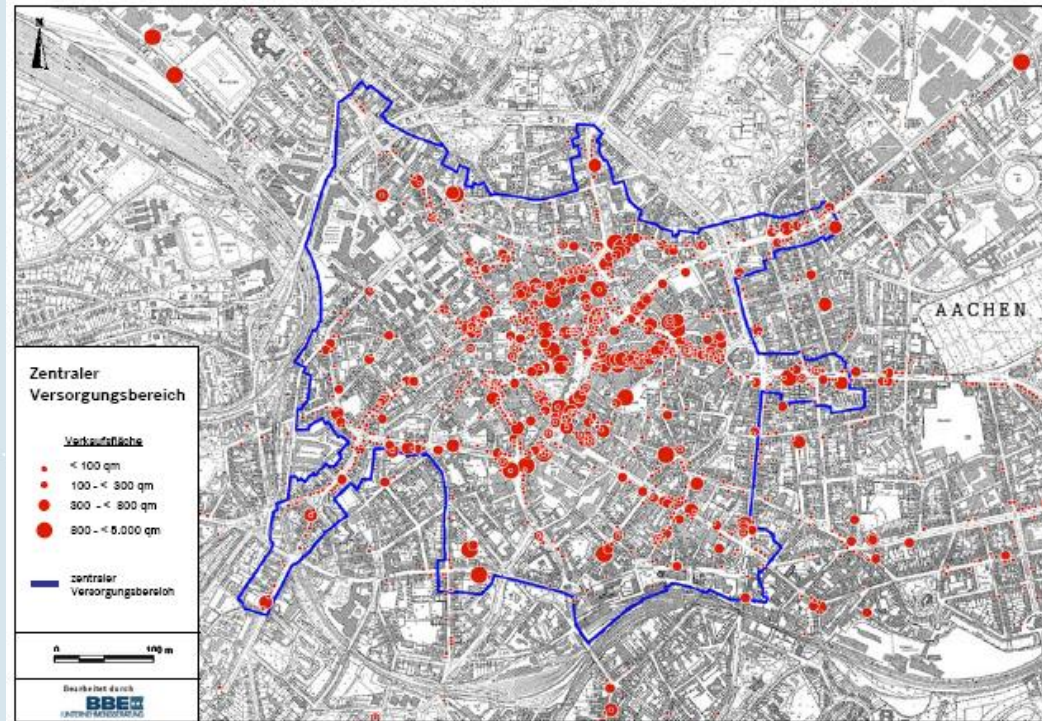
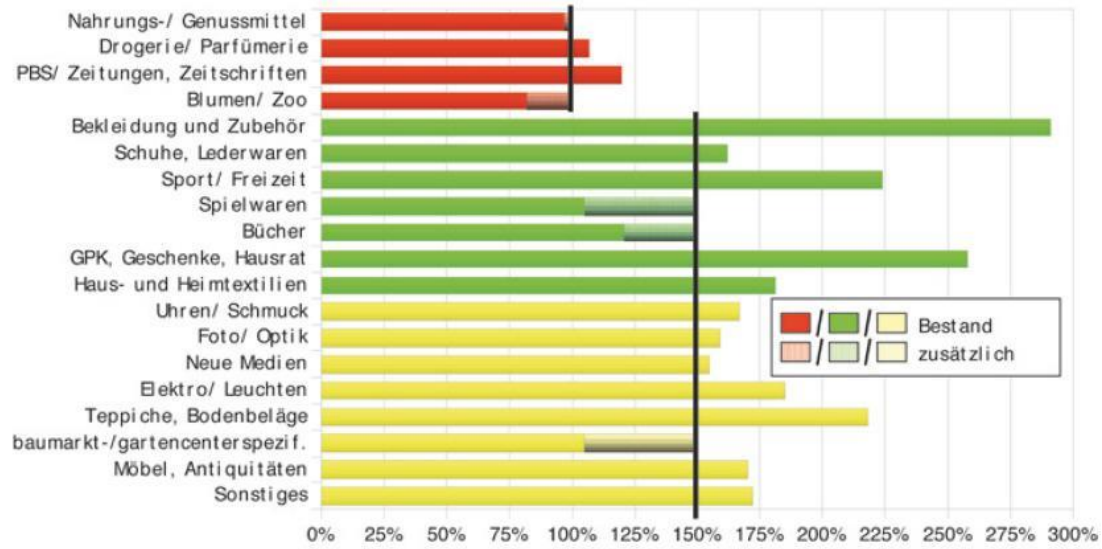
- les places centrales
- les courtes distances

Comment ?

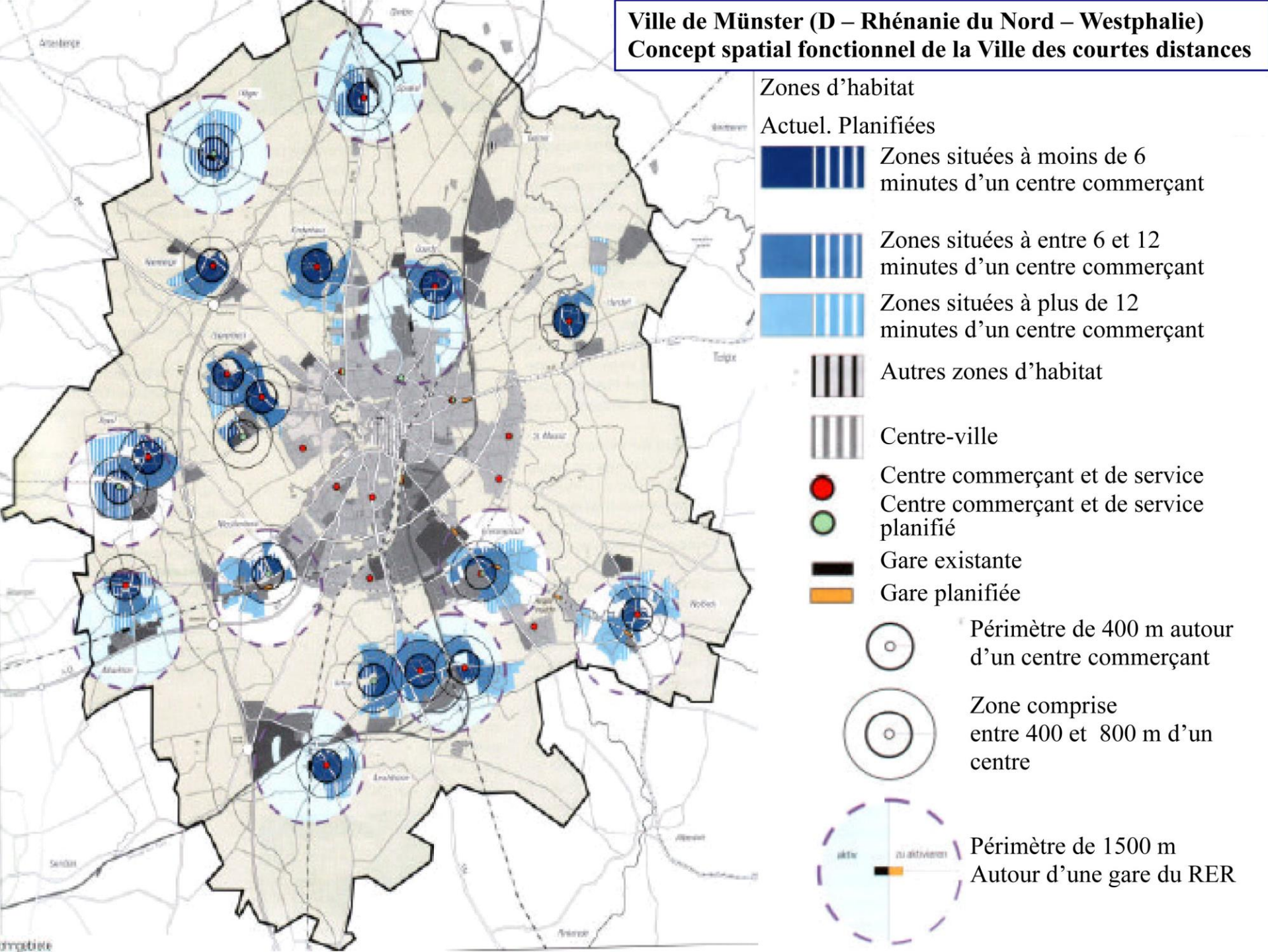
- Délimite et hiérarchise les aires centrales d'approvisionnement
- Liste les biens de consommation courante/semi-courante pondéreux/peu pondéreux
- Analyse offre/demande (monitoring) => au vu du volume de population attirée par chaque centre et de son pouvoir d'achat quel est le potentiel d'achat pour chaque assortiment
- Précise comment s'exerce la tutelle régionale sur les permis délivrés par les communes



STADT MÜNSTER
**Einzelhandels- und
 Zentrenkonzept**
 Zentralsystem
 Stand :02/2009
 Bearb.: 03/2009
 61 21 0003



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



Niveau national :

- 4 premières Notes sur l'aménagement du territoire préconisent la politique de la ville compacte et la déconcentration groupée

Le système de places centrales appliqué sert à :

- Assurer un maillage de petites polarités de quartier/village pour les besoins courants
- Préserver / renforcer l'offre de centre-ville pour les besoins semi-courants

- Depuis 1973, création des PDV : zones commerciales périphériques destinées aux seuls commerces pondéreux

- Nota ruimte (2006) :

- Supprime les règles antérieures
- Laisse aux Provinces la fixation des nouvelles règles

Résultats de la subvention 2008-2009

Expertise 1 : Implantations commerciales

La politique néerlandaise

Province du Limbourg : Les principes du POL 2006 :

Places centrales :

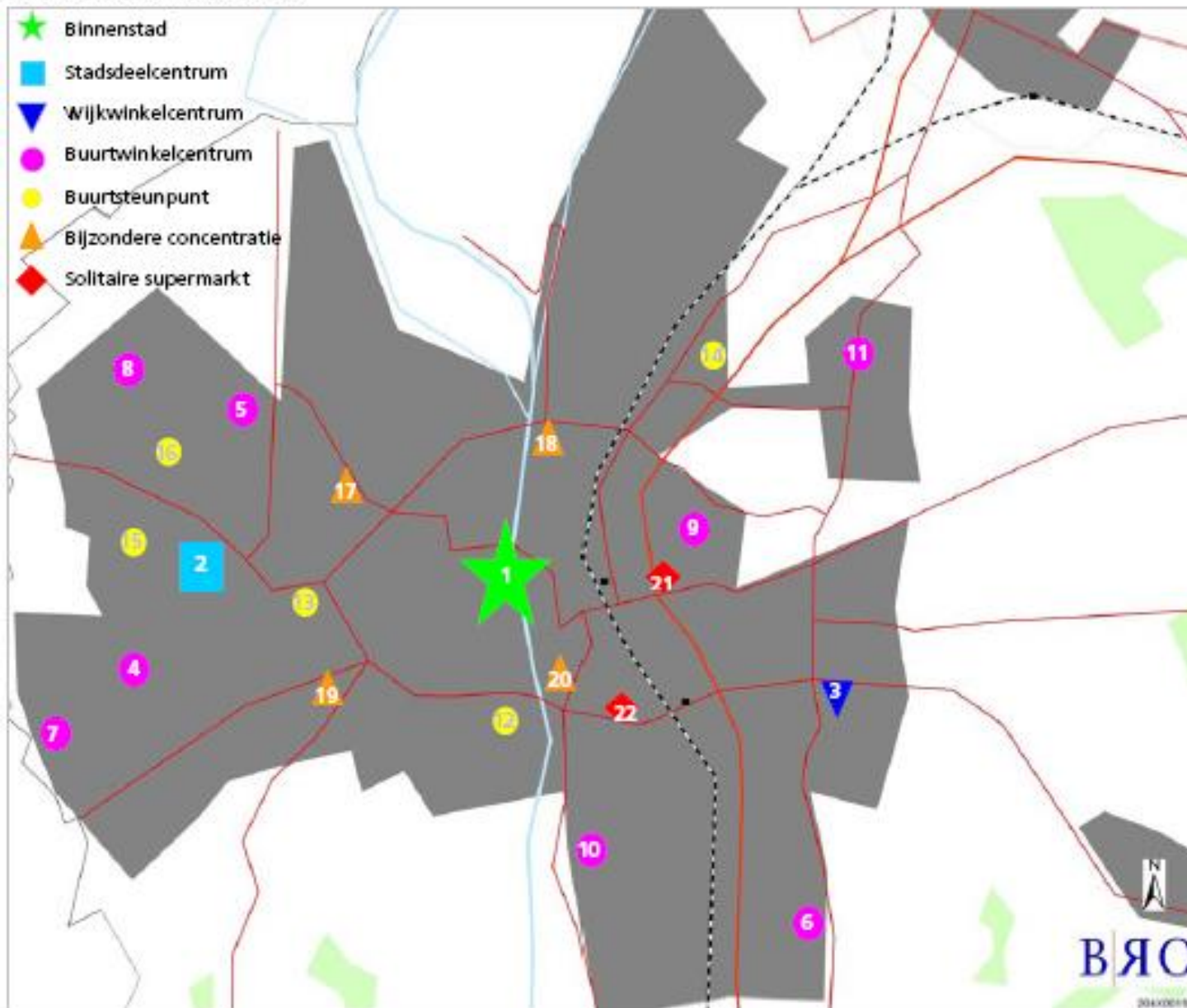
- Dans 8 agglo. : accueil du commerce à rayonnement régional
- Dans 6 localités secondaires : accueil du commerce à rayonnement supralocal
- Autres localités : offre répond aux seuls besoins locaux

Règles au niveau accessibilité selon l'assortiment :

- Chaque quartier d'habitat/village doit avoir un équipement commercial pour achats courants (forte mixité)
 - Centre-ville = seule localisation pour commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux
 - Zones périphériques uniquement accessibles aux commerces de biens pondéreux
- + Création d'un monitoring de l'offre commerciale
- + Forte culture du PPP pour projets mixtes en centre urbain

Huidige detailhandelsstructuur

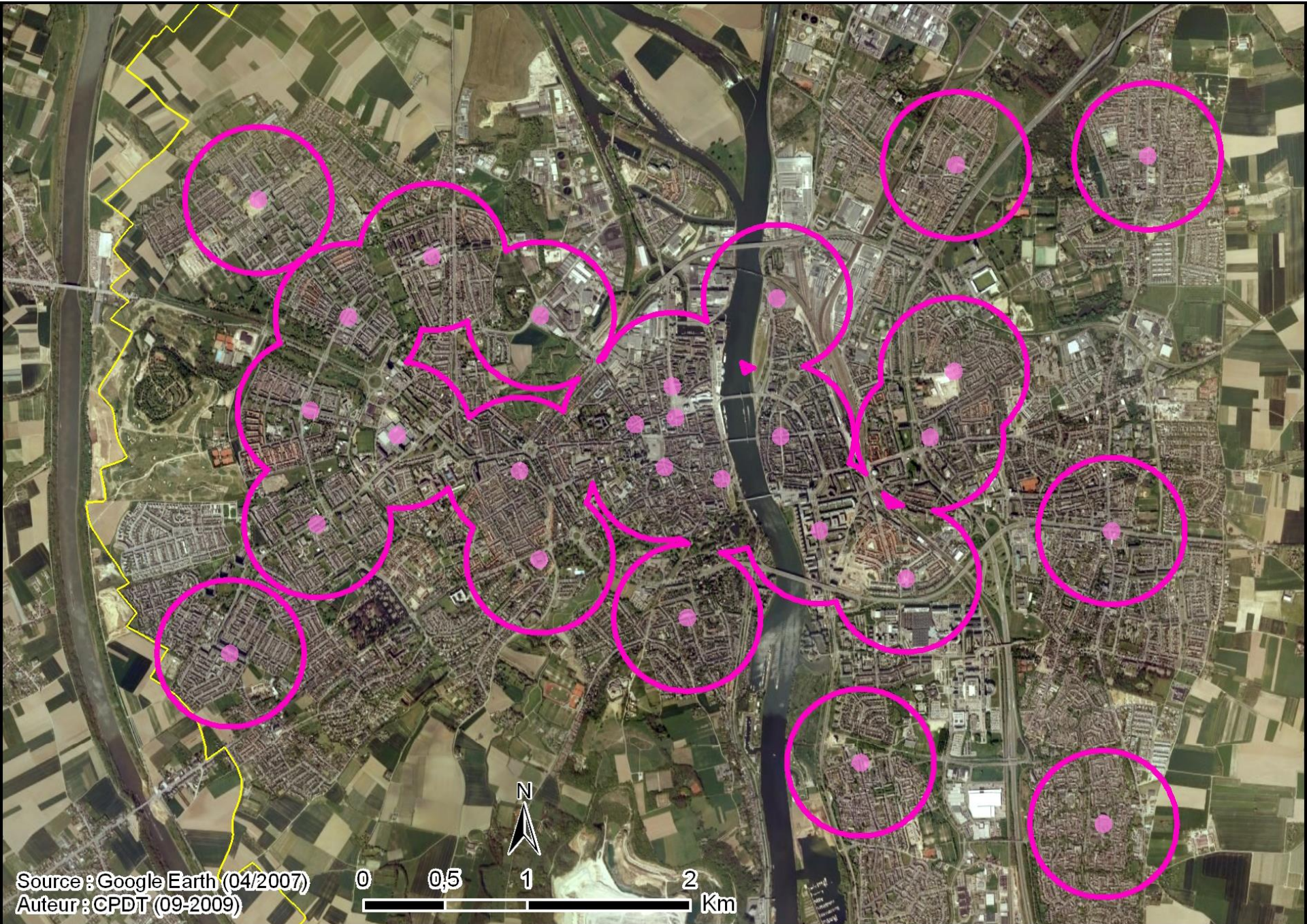
- ★ Binnenstad
- Stadsdeelcentrum
- ▼ Wijkwinkelcentrum
- Buurtwinkelcentrum
- Buurtsteunpunt
- ▲ Bijzondere concentratie
- ◆ Solitaire supermarkt



- 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

Résultats de la subvention 2008-2009

Expertise 1 : Implantations commerciales

Principaux enseignements du benchmarking

Tendances lourdes dégagées des 6 territoires :

- 1 procédure unique = plus de cohérence
- subsidiarité : nécessité de limiter l'autonomie communale au respect de certains principes fixés par un niveau supracommunal (Schéma stratégique)
- In fine, le principal pouvoir de décision = niveau communal
- Nécessité d'un monitoring relatif offre / demande à un niveau supralocal

Deux grands critères dominant partout :

- 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



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Résultats de la subvention 2008-2009

Expertise 1 : Implantations commerciales

Principaux enseignements du benchmarking

- Nécessité d'une forte densité (lieux adéquats = ressource foncière très limitée)
- Intérêt d'inscrire la politique relative aux implantations commerciales dans une politique globale de la ville compacte
- Bonne intégration paysagère = nécessité en vue d'une mixité + redynamisation des centres
- Pour les dévpmts périphériques, forme de parc privilégiée par rapport au ruban (cf Permission de voirie au GDLux)
- Politique incitative (PPP) en faveur de projets mixtes (surtout UK + NL + VL)
- Volonté forte dans plusieurs pays de capter (ou lutter contre l'évasion) du pouvoir d'achat. Là où la politique d'aménagement est peu dirigiste, principes du DD souvent mis de côté → nécessité d'une concertation suprarégionale/nationale