

**SUBVENTION 2009-2010**  
**Mai 2010**

**EXPERTISE SPÉCIFIQUE 1**  
**IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

**ANNEXE 3 : ANALYSE DES PERMIS SOCIO-ÉCONOMIQUES**



*Pilote :*

B. Mérenne-Schoumaker, Lepur et SEGEFA - ULg

*Chercheurs :*

J.-M. Lambotte, Lepur-ULg

F. Pirart, Lepur-ULg

## ANNEXE 3 : ANALYSE DES PERMIS SOCIO-ÉCONOMIQUES

### 1. OBJECTIFS DE CETTE ANALYSE ET PLAN DE RÉDACTION

L'analyse des demandes de permis socio-économiques déposées entre 2000 et 2008 doit permettre de répondre à divers questionnements relatifs aux tendances récentes en matière de localisation des commerces, tant à l'échelle macro- que microspatiale. Quatre objectifs principaux guident cette analyse.

1) Le premier objectif est de quantifier les changements apparus suite à l'adoption en 2004 de la nouvelle loi sur le permis socio-économique. Ceci nécessitera tout d'abord d'analyser la distribution des projets dans le temps et dans l'espace à une échelle régionale.

2) Le deuxième objectif est de caractériser la localisation des projets d'implantations commerciales pour lesquels un permis socio-économique a été délivré en croisant des variables liées à l'environnement du projet avec des variables propres à celui-ci. Il s'agit d'objectiver, de quantifier certaines tendances vis-à-vis desquelles existent certains a priori. Il s'agira donc de répondre aux questions suivantes :

- Constate-t-on une concentration particulière des nouvelles implantations commerciales là où la population et son pouvoir d'achat augmentent fortement ?
- En quelle proportion, ces nouveaux projets commerciaux concernent-ils des communes qui ne font pas partie des polarités du SDER ou des principales polarités urbaines au sens de la hiérarchie de Van Hecke ?
- Existe-t-il une relation entre la taille de ces nouveaux projets commerciaux et la position de la commune dans les polarités du SDER ou dans la hiérarchie de Van Hecke ?
- En quelle proportion ces nouvelles implantations commerciales s'inscrivent-elles dans un noyau commerçant traditionnel, dans un noyau commerçant périphérique ou en dehors de toute polarité ?
- Quel type d'assortiment est associé à quel type de localisation du point de vue de l'accessibilité par les alternatives à la voiture ?
- Ces nouveaux projets s'inscrivent-ils de par leur localisation dans une logique de mixité avec l'habitat ou de séparation des fonctions ?
- En quelle proportion, ces nouvelles implantations commerciales sont-elles situées en ZAE au plan de secteur ?
- ...

3) Le troisième objectif est de caractériser les projets d'implantations commerciales dont le permis socio-économique a été refusé.

4) Enfin, les résultats de cette analyse doivent nous permettre d'affiner les propositions relatives aux critères à prendre en compte tant au niveau macrospatial que microspatial lors du traitement des demandes de permis relatifs à des implantations commerciales.

Afin de répondre à ces questionnements, les demandes de permis socio-économique doivent être croisées avec diverses variables spatiales telles que :

*À l'échelle macro :*

- la localisation du projet par rapport aux pôles du SDER ;
- la localisation du projet par rapport à la hiérarchie urbaine de Van Hecke ;
- l'évolution démographique de la commune ;
- l'évolution du revenu net total par commune ;

À l'échelle micro :

- la proximité ou non d'un ou plusieurs noyaux commerçants ;
- l'affectation au plan de secteur ;
- l'accessibilité selon différents modes ;
- la densité de l'habitat aux alentours ;
- ...

Les principaux enseignements de cette analyse sont présentés ci-après en quatre grands volets :

- La **première partie** (point 2) explicite la méthodologie qui a été suivie pour parvenir aux résultats. Elle présente les principales données utilisées ainsi que les traitements qui leur ont été soumis, les choix méthodologiques qui ont été faits et les problèmes qui ont été rencontrés durant les phases préliminaires de ce travail ;
- La **deuxième partie** (point 3) offre une vue générale sur l'ensemble des demandes de permis socio-économiques à l'échelle régionale. Elle se concentre tout d'abord sur chacune des périodes analysées (2000-2004 et 2005-2008). Ensuite, elle souligne les conséquences de la nouvelle loi IKEA adoptée en 2004;
- La **troisième partie** (point 4) correspond à l'analyse macrospatiale des permis socio-économiques. La base de données des permis est analysée à l'échelle des nouvelles et anciennes communes, ce qui permet d'aborder à la marge le critère préconisé du respect de la hiérarchie urbaine ;
- La **quatrième partie** (point 5) traite de la partie microspatiale de cette analyse. Elle permet essentiellement de tester le critère de mixité/accessibilité par les modes alternatifs à la voiture en l'appliquant aux demandes de projets finement géocodées.

## 2. MÉTHODOLOGIE DU TRAVAIL

### 2.1 DONNÉES SUR LES DEMANDES DE PERMIS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Deux organismes ont été contactés pour l'acquisition de données : le Comité socio-économique national pour la distribution (CSEND) pour les données récentes (2004-2008) et son prédécesseur la Commission Nationale pour la Distribution – Service Distribution pour les données précédant la loi du 13 août 2004.

#### 2.1.1 2000-2004

Le premier groupe de données est issu des rapports d'activité de la Commission Nationale pour la Distribution. Celles-ci reprennent l'ensemble des demandes de permis socio-économiques entre 2000 et 2004, avant la mise en œuvre de la nouvelle loi.

Ces rapports nous ont été fournis sous un format PDF. Nous avons donc dû passer par un logiciel de reconnaissance optique afin de pouvoir disposer des données exploitables en format Excel. Les rapports ne contenant pas les adresses postales des projets commerciaux concernés par les demandes de permis, ces dernières nous ont été fournies dans un fichier Excel distinct.

Les données correspondent à la série d'informations suivantes :

- Site d'implantation (localité) ;
- Nature de la demande : régularisation – nouvelle implantation – extension – déplacement – modification de l'assortiment ;
- Surface commerciale nette ;
- Emplois (avant et après le projet) ;
- Demandeur
- Catégories : supermarchés, hypermarchés, complexes commerciaux, implantations autonomes, garages et autres points de vente ;

- Numéro de dossier et avis ;
- Décision de la commune, recours éventuels, décision finale ;
- Investissements.

### 2.1.2 2005-2008

En ce qui concerne la période 2005-2008, un fichier Excel nous a été fourni par le Comité socio-économique national pour la Distribution. Ce fichier reprend les dossiers déposés de mars 2005 à la fin décembre 2008.

Le fichier se présente sous forme de trois tableaux reprenant chacun les informations énumérées ci-dessus, soit un tableau par type de procédure. Pour rappel, depuis la loi du 13 août 2004, il existe trois procédures distinctes :

**Procédure 1** : simple procédure d'information d'application lors d'un déménagement au sein de la commune ou lors d'une extension limitée de la surface de vente nette d'un commerce de détail disposant déjà d'une autorisation. Cette procédure s'applique dans trois cas de figure :

- les extensions limitées à 20 % de la surface de vente nette existante et autorisée avec un plafond maximum de 300 m<sup>2</sup> ;
- les relocalisations d'implantations existantes dans un rayon d'un kilomètre au sein de la commune en conservant la même surface de vente ;
- les relocalisations mentionnées au point b accompagnées d'une extension limitée comme mentionnée sous a.

**Procédure 2** : Pour les projets de 400 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>, il faut introduire une demande auprès de la commune qui prend une décision sans consulter le Comité Socio-Economique National pour la Distribution (CSEND). Le collège des Bourgmestres et Échevins notifie sa décision au demandeur et au CSEND dans les 50 jours suivants la délivrance de l'attestation de dépôt.

**Procédure 3** : Pour les implantations de plus de 1000 m<sup>2</sup>, le collège des Bourgmestres et Échevins statue sur avis consultatif du Comité Socio-Economique National pour la Distribution (CSEND), dans un délai de 70 jours. Les communes avoisinantes peuvent communiquer leurs observations aux CSEND.

Les informations qui y sont reprises sont les suivantes :

- Date du dépôt du dossier ;
- Année ;
- Demandeur ;
- Adresse postale (nom de rue et parfois numéro) ;
- Code postal ;
- Localité ;
- Province ;
- Enseigne(s) ;
- Assortiments : complexe commercial, hypermarché, supermarché, meubles, bricolage, jardinerie, recouvrement mûr/sols, sanitaires et cuisines, garage et showroom, vêtements, chaussures et maroquinerie, parfumerie et droguerie, électroménager, articles de ménage et de décoration, aménagement de la maison, sports, jeux et loisirs, animaux domestiques et accessoires, magasin à rayon multiples, autres ;
- Nature de la demande : régularisation, nouvelle implantation, extension, relocalisation, réaffectation, modification de l'assortiment, ou une combinaison de plusieurs ;
- Surface existante, surface demandée, surface nette ;
- Emploi plein, emploi partiel ;

- Avis consultatif du CSEND, Décision de la commune, Recours éventuel, Décision du comité interministériel pour la Distribution (CID) suite au recours<sup>1</sup>.

## 2.2 TRAITEMENTS DE DONNÉES

### 2.2.1 Géocodage des demandes de permis

Cette partie des traitements des données brutes représentait sans conteste la partie la plus importante du travail préliminaire aux analyses. Le géocodage d'adresses postales représente en effet bien souvent un travail conséquent, et il se trouve que celui-ci peut être infiniment complexifié et allongé lorsque les données initiales présentent certains manquements et/ou irrégularités.

Dans le cadre de cette analyse, la localisation des demandes de permis socio-économiques était nécessaire pour que nous puissions croiser les informations reprises dans les données brutes à d'autres variables spatialisées. Grâce à ce géocodage, et aux fonctionnalités d'ArcGIS (système d'information géographique), il a en effet été possible de lier notre base de données à des variables finement cartographiées telles que l'accessibilité par les alternatives à la voiture, l'affectation au plan de secteur, ou le nombre de logements dans des rayons de 400 et 700 mètres autour des projets.

Concrètement, la procédure de géocodage à partir des adresses postales a nécessité l'utilisation de plusieurs techniques complémentaires. En premier lieu, nous avons opté pour un géocodage automatique à la parcelle cadastrale afin d'essayer de localiser un maximum de demandes de permis en un minimum d'opérations et de temps. Il faut toutefois savoir que les méthodes automatiques de géocodage demandent une très grande régularité et homogénéité dans les données initiales d'adresses postales. Dans ce cas-ci, malgré un travail d'harmonisation effectué sur les données brutes, un nombre important des demandes de permis comportaient encore des lacunes ou des problèmes provenant d'une orthographe des noms de rues non totalement similaire dans la base de données fournie et celle intégrée au portail cartographique de la Région. Au vu de ces difficultés, chacun des dossiers ayant pu être géocodé automatiquement a de toute manière fait l'objet d'une vérification par la suite.

En second lieu, les projets n'ayant pu être traités automatiquement ont fait l'objet d'un géocodage manuel individuel. Pour ce faire, nous avons utilisé plusieurs outils et sources de données : le portail de la Région Wallonne, les données du cadastre, Google Earth, ou encore même parfois les pages d'or et internet pour compléter ou corriger les bases de données brutes.

Les manques d'information ou les erreurs ont bien heureusement pu être gommés dans la majorité des cas, à la suite d'une série non négligeable de corrections. Ainsi, dans une grande proportion, les dossiers ont donc pu se voir attribuer des coordonnées XY Lambert.

Malgré tous ces efforts, il subsiste encore quelques erreurs, mais il ne s'agit bien souvent que d'écarts de 50 à 200 mètres avec la localisation exacte. Pour éviter de prendre en compte les demandes de permis problématiques dans nos analyses à une échelle microspatiale, nous avons attribué un degré d'exactitude à chacun des dossiers. Ceci nous permet ensuite d'effectuer un tri parmi les demandes de permis lorsqu'une analyse demande un haut degré de précision.

---

<sup>1</sup> La loi du 29 juin 1975 n'offrait aucune possibilité de recours au demandeur qui se voyait refuser le permis socio-économique suite à un avis défavorable et motivé du Comité socio-économique. La nouvelle loi a, quant à elle, créé un Comité interministériel pour la distribution (CID) qui traite des recours introduits contre les décisions, favorables ou défavorables, du Collège des Bourgmestres et Échevins.

## 2.2.2 Traitement des doublons

Avant de se lancer dans l'analyse et afin d'éviter une surestimation des surfaces projetées et acceptées au cours des neuf dernières années, un autre traitement de données était également nécessaire. Il s'agissait d'identifier, et de corriger si besoin était, les demandes de permis socio-économique concernant les mêmes projets commerciaux qui apparaissaient plusieurs fois dans les données initiales. Deux cas de figure peuvent expliquer cette éventualité. Dans le premier, ceci provient du fait qu'un commerce puisse subir une ou plusieurs extension(s). Il est alors normal de comptabiliser chacune des augmentations de surface demandées. Dans le deuxième cas, il arrive qu'une demande de permis concernant le même projet (et pour les mêmes motifs) réapparaisse d'une année à l'autre. Ceci parfois même après avoir obtenu précédemment un premier avis favorable, ce qui est fréquent pour les projets de grande envergure, qu'ils subissent ou non un refus ultérieur de permis au niveau d'un recours ou une annulation dans le cadre d'un arrêt du Conseil d'État ! En conséquence, certaines demandes qui concernent des projets commerciaux sont comptabilisées plusieurs fois, alors qu'en réalité, il est évident que les décisions d'acceptation ou de refus concernent toujours la même surface de vente.

Il est intéressant de citer deux exemples présents dans la base de données, qui sont représentatifs d'une réalité souvent compliquée. Le premier exemple est le Cora de Messancy qui arrive en tête des dossiers à répétition. En effet, il a fait l'objet de 10 demandes de permis socio-économiques (9 dans la période 2000-2004, et 1 pour 2005-2008). Ces demandes concernaient principalement des extensions du complexe, mais aussi des modifications d'assortiment. Durant cette période, le Cora a reçu l'autorisation de passer d'une surface de vente d'un peu moins de 30 000 m<sup>2</sup> à une surface de plus de 40 000 m<sup>2</sup>.

Un autre dossier, peut-être un peu moins emblématique, mais tout aussi étonnant, permet de souligner la ténacité des investisseurs. Ainsi, concernant le complexe commercial de Store Invest Development à Hannut, une demande d'implantation pour 8 990 m<sup>2</sup> est introduite en 2005. Elle fait l'objet d'une acceptation sous condition (diminuer la taille du projet) du collège des Bourgmestre et Échevins ainsi que du Comité interministériel pour la Distribution après qu'un recours ait été introduit par le demandeur. L'année suivante, la demande d'implantation est réitérée pour 5 612 m<sup>2</sup>. Le promoteur n'obtient un permis que pour 3 400 m<sup>2</sup>. L'année qui suit (2007), le dossier réapparaît pour une extension de 3 923 m<sup>2</sup>, dont seulement 3 000 m<sup>2</sup> sont acceptés. Cependant, le demandeur ne s'arrête pas là. La même année, il réintroduit une demande pour une extension de 1 360 m<sup>2</sup>. Sur l'ensemble des quatre ans, le projet de complexe de 8 990 m<sup>2</sup> initialement perçu comme trop important a quand même vu le jour, même s'il est un petit peu plus petit que le projet initial. Pour couronner le tout, le demandeur introduit une demande de modification de l'assortiment en 2008, mais celle-ci est refusée.

Au vu de ces deux exemples, l'identification des doublons était nécessaire pour que les résultats chiffrés soient représentatifs de la réalité. Pour la période allant de 2000 à 2004, nous avons identifié :

- 200 demandes qui portaient deux fois sur le même commerce/complexe ;
- 111 demandes qui portaient trois fois sur le même commerce/complexe ;
- 16 demandes qui portaient quatre fois sur le même commerce/complexe ;
- 20 demandes qui portaient cinq fois sur le même commerce/complexe ;
- 9 demandes qui portaient de six à neuf fois sur le même commerce/complexe.

Sur 813 demandes entre 2000 et 2004, seules 457 correspondent donc à des implantations commerciales pour lesquelles un seul dossier de demande a été enregistré. Le même travail a ensuite été réalisé pour la période allant de 2005 à 2008, pour laquelle nous avons identifié :

- 166 demandes qui portaient deux fois sur le même commerce/complexe ;

- 51 demandes qui portaient trois fois sur le même commerce/complexe ;
- 24 demandes qui portaient quatre fois sur le même commerce/complexe ;
- 5 demandes qui portaient cinq fois sur le même commerce/complexe.

Sur 980 demandes entre 2005 et 2008, 734 concernent ainsi des implantations commerciales pour lesquelles un seul dossier de demande a été enregistré. Ces chiffres témoignent d'une différence importante entre les deux périodes. Entre 2005 et 2008, les demandes de permis socio-économiques concernent en réalité 846 sites d'implantation commerciale différents, alors qu'entre 2000 et 2004 ce chiffre tombait à 603.

### **2.2.3 Les assortiments retenus et le problème des complexes commerciaux**

Les recommandations faites par la présente expertise en termes de monitoring et de critères d'évaluation pour les futures demandes de permis d'implantation nécessitent que l'on puisse faire la distinction entre biens de consommation courante, biens de consommation semi-courante peu pondéreux et biens de consommation semi-courante pondéreux. Cette classification n'étant pas présente dans les données initiales, nous avons dû la créer à partir des assortiments repris dans celles-ci.

Il est important de souligner qu'à notre classification, nous sommes contraints d'ajouter une quatrième classe – celle des complexes commerciaux –, car les surfaces de vente associées aux demandes concernant cette catégorie ne peuvent pas être ventilées par type d'assortiment. Il est donc impossible de faire une distinction nette entre les retail parks orientés vers l'équipement de la maison, les shopping centers où dominant un hypermarché et des magasins d'équipement de la personne, et les galeries commerciales vendant uniquement des biens de consommation semi-courante peu pondéreux.

### **2.2.4 Irrégularités dans les données et choix méthodologiques**

D'autres corrections ont été apportées aux données initiales. Entre autres, les données de 2000 à 2004 présentaient des résultats étonnants au sujet des demandes concernant des modifications d'assortiment. Ces demandes ne devaient a priori pas, ou dans une faible proportion, comporter de modification de la taille des magasins. Cependant, un examen des données permet de constater que beaucoup de ces dossiers classés dans la rubrique modification d'assortiment sont renseignés avec une différence entre la surface demandée et la surface existante – celle-ci étant d'ailleurs bien souvent nulle –. Le solde des surfaces demandées et existantes est alors souvent positif comme pour les créations et extensions de nouveaux magasins.

Certaines demandes de permis reprises sous le motif d'extension de commerce sont également caractérisées par une surface existante nulle dans les données. Ceci est commun aux bases de données des deux périodes étudiées. En fait, il est très probable que certains dossiers d'extension concernent en réalité la création de nouveaux commerces ou l'extension et la régularisation de commerces qui ne disposaient jusqu'alors d'aucun permis socio-économique. Pour les complexes commerciaux, la confusion entre l'extension du complexe et la création d'un nouveau point de vente pourrait expliquer ce phénomène.

Nous avons également fait le choix de ne pas prendre en compte les demandes de permis socio-économiques concernant les garages de cette étude. Ceci s'explique par la nature particulière de ces implantations. Cela représente 27 demandes entre 2000 et 2008.

### 3. PRÉSENTATION DES CHIFFRES GLOBAUX AU NIVEAU RÉGIONAL

Il est nécessaire de faire remarquer que les dossiers reçus et les surfaces soumises ne constituent qu'une indication sur la création réelle de commerces sur le territoire. Une fois le permis socio-économique obtenu, l'avenir d'un projet reste soumis à de multiples aléas : recours supplémentaires éventuels, non-obtention des autres permissions nécessaires au développement (en particulier du permis d'urbanisme), ou tout simplement abandon ou report du projet par les investisseurs. De plus, un nombre considérable de nouvelles implantations commerciales sont caractérisées par une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>, et ne requièrent donc pas l'obtention de permis socio-économique.

Cette analyse ne reflète donc que partiellement l'augmentation des surfaces commerciales sur le territoire wallon. Néanmoins, elle est d'un grand intérêt, car elle va permettre, d'une part, d'analyser les conditions dans lesquelles les permis sont acceptés ou refusés et, d'autre part, de tester les critères micro et macrospatiaux proposés dans cette expertise.

De manière générale, il est difficile d'estimer l'importance de l'accroissement de la surface commerciale en Wallonie sans point de comparaison. Dans les cahiers d'urbanisme n° 70<sup>2</sup>, il est mentionné la relative importance des surfaces demandées en Wallonie en comparaison avec la Flandre et Bruxelles. Or la Wallonie semble déjà suréquipée par rapport aux deux autres régions puisqu'elle dispose d'un équipement commercial supérieur de 50 % en termes de nombre d'enseignes et de 38 % en termes de surface de vente par habitant par rapport à Bruxelles (de 4 % et 16 % par rapport à la Flandre).

#### 3.1 DEMANDES DE PERMIS ÉMISES DE 2000 À 2004

De 2000 à 2004, sans compter les demandes concernant les garages (25 au total), 813 demandes de permis socio-économiques ont été déposées en Région wallonne. En termes de surface nette demandée<sup>3</sup>, cela représente 1 212 554 m<sup>2</sup>. Parmi celles-ci, seules 499 (61,4 % des demandes) soit 603 150 m<sup>2</sup> (49,7 % de la surface nette demandée) ont fait l'objet d'une décision finale favorable.

Ramenée au nombre d'habitants en Wallonie au 1er janvier 2002, cela nous donne une moyenne 179,6 m<sup>2</sup> de surface commerciale acceptée par 1 000 habitants. 35,9 m<sup>2</sup> par 1 000 habitants et par année ont donc fait l'objet d'une décision favorable.

Les chiffres globaux ci-dessus peuvent être décomposés et analysés par type de demande (régularisations, nouveaux projets, extensions, déplacements, modifications), ou par type d'assortiment.

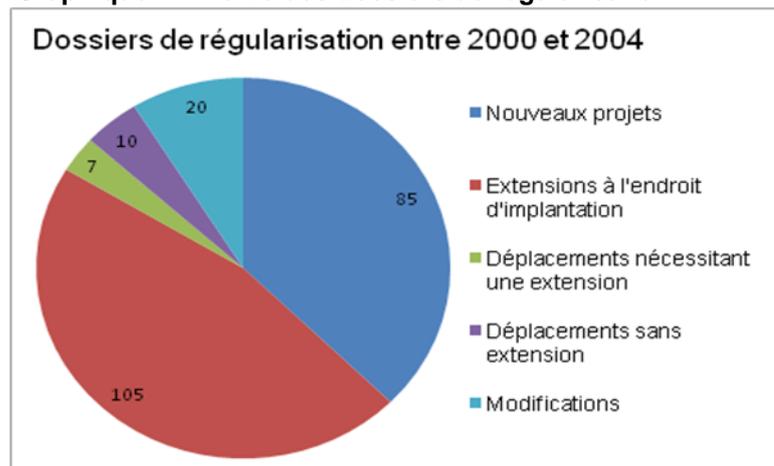
Tout d'abord, 227 des 813 demandes entre 2000 et 2004 (soit 27,9 %) concernaient des **régularisations**. Ces dossiers représentent des projets commerciaux se trouvant en irrégularité de permis. Ces régularisations concernent 85 nouveaux projets, 105 extensions à l'endroit d'implantation, 10 déplacements sans extension, 7 déplacements avec extension, et 20 modifications d'assortiment.

Sur l'ensemble des demandes de régularisation, 161 dossiers totalisant une surface nette de 154 673 m<sup>2</sup> sont acceptés, soit 25,6 % de la surface totale acceptée durant ces 5 années. 66 dossiers font donc l'objet d'une décision défavorable. Une observation de ces dossiers montre en fait qu'en cas de décision défavorable, la majorité des demandes sont réitérées ultérieurement.

---

<sup>2</sup> Honoré, F. (2008), Incidence de la loi socio-économique sur l'aménagement du territoire, in Cahiers de l'Urbanisme, N° 70, Décembre 2008

<sup>3</sup> Surface nette demandée = Surface Demandée – Surface existante

**Graphique 1 : motifs des dossiers de régularisation**

Sources : Commission Nationale pour la Distribution, 2000-2004

Bien que les régularisations portent généralement sur des projets existants ou en voie de réalisation, il n'en demeure pas moins que les décisions favorables ou défavorables aboutissent aux mêmes résultats que dans les dossiers classiques. C'est pourquoi ils doivent être comptabilisés dans les calculs au même titre que les autres. Les résultats ci-dessous présentent donc les chiffres analysés par type de projet, en y incluant les régularisations concernées.

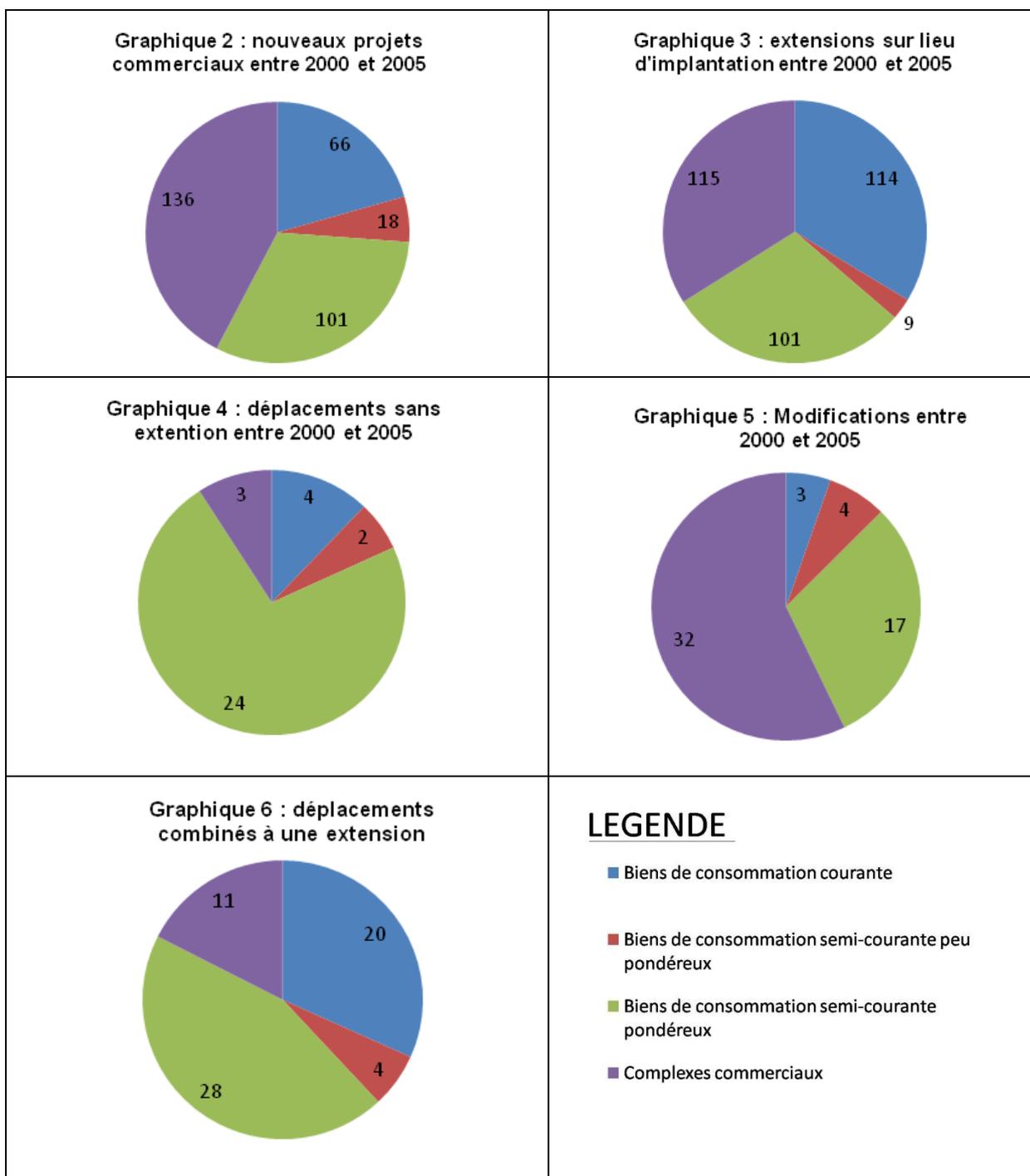
De 2000 à 2004, on décompte 316 demandes de **nouvelles implantations** qui représentent 293 478 m<sup>2</sup> acceptés, soit 48,7 % du total sur l'ensemble des cinq ans. Parmi les projets de nouvelles implantations, un peu moins de la moitié (144) sont refusés alors qu'ils concernaient ensemble la création de 346 212 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Il faut néanmoins rester prudent lorsque l'on a affaire aux demandes de permis refusées. Il est intéressant, même si c'est un exercice difficile, de s'intéresser aux réapparitions de certains projets commerciaux d'une année à l'autre. L'identification des dossiers à répétitions, déjà commentée au point 2.2.2, permet en effet d'apporter de la nuance à ces chiffres. En réalité, seuls 79 des 144 demandes de nouvelles implantations refusées, soit seulement 168 444 m<sup>2</sup> de surface projetée, n'ont pas été réintroduites a posteriori. Le chiffre de 346 212 m<sup>2</sup> n'est pas pour autant erroné. Il doit être compris comme la somme de décisions défavorables à l'installation de nouveaux commerces prises à des moments distincts. En revanche, sur l'ensemble de la période d'analyse une partie non négligeable des projets comptabilisés dans ces refus seront acceptés.

Les **extensions** constituent un autre type de demande qui regroupe une part importante de l'ensemble des dossiers. Elles constituent 402 demandes (soit 49,4 % des dossiers) et une surface de 195 655 m<sup>2</sup> acceptés, soit 32,4 % des surfaces acceptées. Ce chiffre reprend également les extensions liées à des déplacements. Les **déplacements** sans extension correspondent quant à eux 31 demandes qui totalisent 18 969 m<sup>2</sup> acceptés. Finalement, 56 demandes (soit 6,9 % des dossiers) concernaient des **modifications** de l'assortiment. 92 908 m<sup>2</sup> (soit 15,4 %) obtiennent ainsi l'autorisation de passer d'une nature commerciale à une autre. Bien que cette procédure ne doive pas signifier une augmentation physique de l'espace octroyé au commerce sur le territoire, il en résulte néanmoins souvent que cette modification signifie la création de nouveaux commerces.

L'exemple le plus frappant est sans doute les Galeries Saint-Lambert à Liège qui n'ont nécessité l'octroi que d'un permis pour modification de l'assortiment. La place occupée par le complexe sur le territoire reste le même en termes de surface au sol, mais un nouveau pôle commercial a bien été créé.

Les cinq graphiques suivants permettent d’observer quels commerces, classés dans les 4 classes d’assortiment, composent les différents types de demandes de permis socio-économiques.



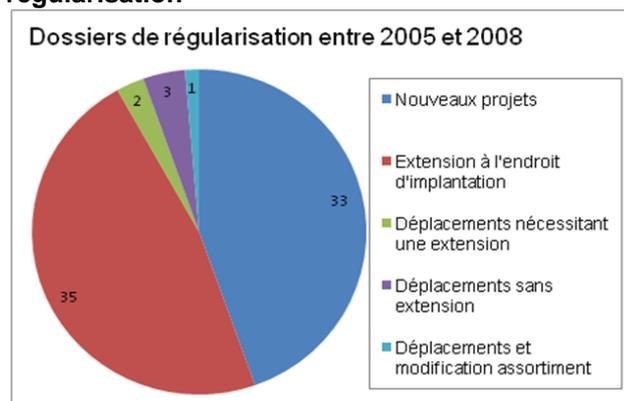
Sources : Commission Nationale pour la Distribution, 2000-2004

### 3.2 DEMANDES DE PERMIS ÉMISES DE 2005 À 2008

De 2005 à 2008, l'apparition de la nouvelle loi transparait clairement dans les chiffres, puisque 980 dossiers de demande sont enregistrés soit en moyenne 82 dossiers de plus par an par rapport à la période précédente. La surface nette demandée augmente de manière importante puisqu'elle représente 1 445 197 m<sup>2</sup>, soit 19 % de plus alors que la période étudiée est plus courte d'un an. Mais le changement le plus flagrant réside dans la proportion des projets qui font l'objet d'une décision favorable. En effet, 1 209 013 m<sup>2</sup> supplémentaires (soit 83,7 % de la surface nette demandée) sont acceptés, ceci même en tenant en compte des recours. Si on ne s'en tenait qu'aux décisions des collèges des Bourgmestres et Échevins, 90 % de la surface initialement demandée aurait été acceptée. En réalité les 6,3 % de différence, dus aux recours aboutissant à une décision défavorable, proviennent majoritairement de deux projets : un complexe commercial à Soumagne (20 580 m<sup>2</sup>) et le projet d'Ortis Invest à Trazegnies dans l'entité de Courcelles (70 000 m<sup>2</sup>).

Après l'arrivée de la nouvelle loi, il semble également que le nombre de demandes de **régularisation** ait diminué rapidement. Seulement 74 demandes de régularisation ressortent des données. Soit un passage d'une moyenne de presque 47 dossiers par an entre 2000 et 2004 à une moyenne de 19 dossiers par an entre 2005 et 2008. De plus, on peut observer que seulement 12 et 13 dossiers de régularisation sont acceptés durant années 2007 et 2008. Cette tendance réside certainement en grande partie dans la simplification et l'accélération des procédures, mêlées au taux élevé d'avis favorables.

**Graphique 7 : Motifs des dossiers de régularisation**

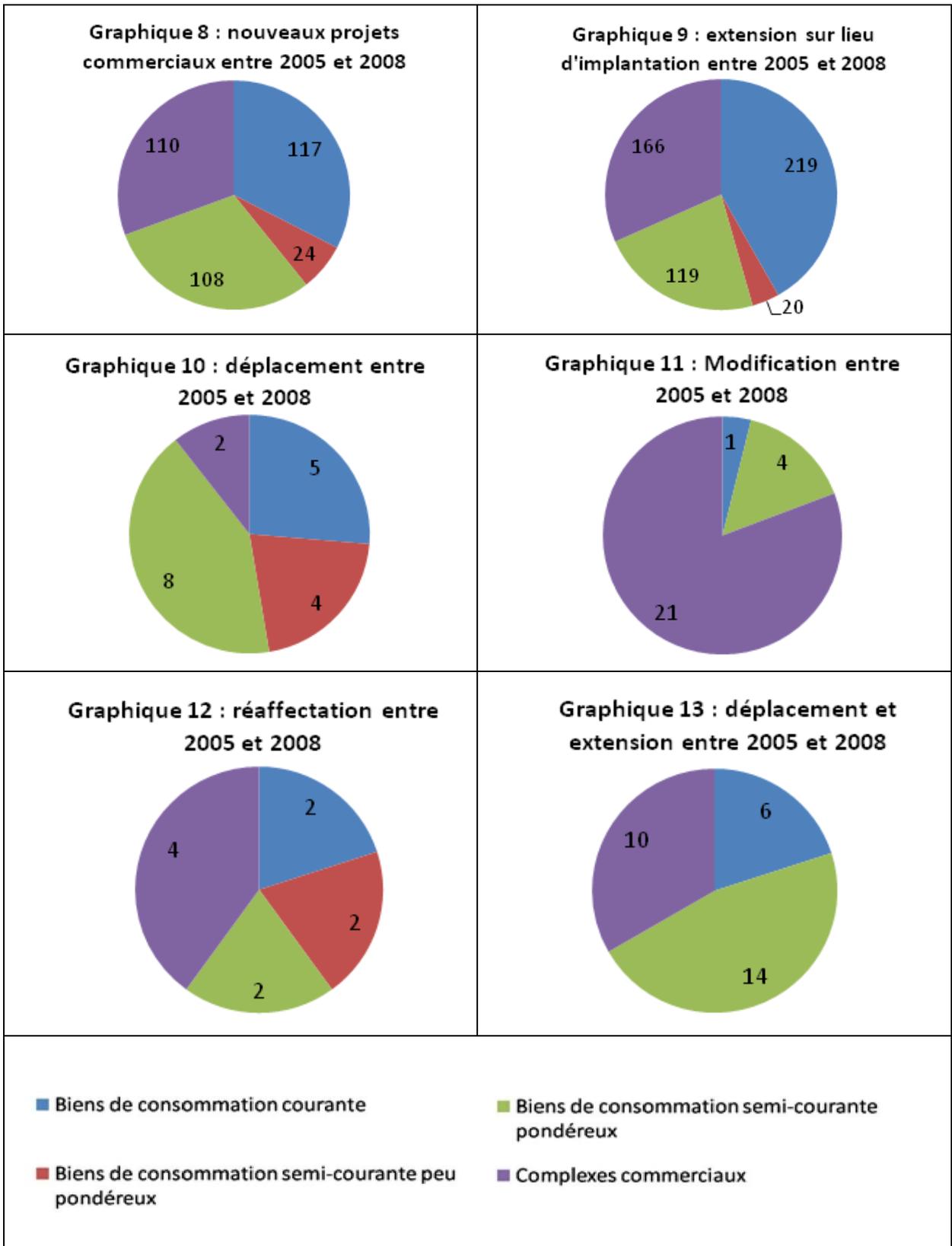


Source : CSEND, 2005-2008

Les graphiques suivants décomposent, comme cela a été fait précédemment pour la période 2000-2004, les motifs de demande par type d'assortiment. Un petit nombre (12 au total) de dossiers ne sont pas repris dans les graphiques ci-dessous. Il s'agit de demandes assez particulières :

- 4 dossiers dont le motif est inconnu ;
- 3 dossiers concernant une extension combinée à une réaffectation ;
- 1 dossier concernant un déplacement combiné à une réaffectation ;
- 1 dossier concernant une réaffectation combinée à une modification de l'assortiment ;
- 2 dossiers concernant un déplacement, extension et modification d'assortiment ;
- 1 dossier concernant une régularisation portant sur un déplacement mêlé d'une modification d'assortiment.

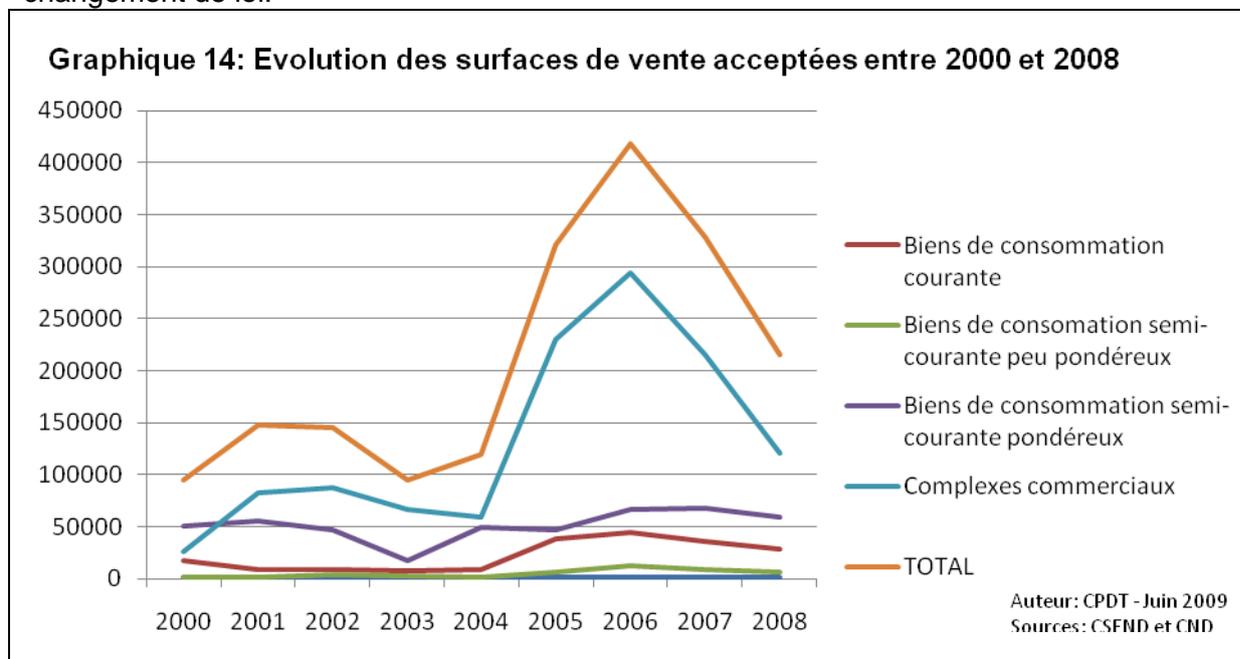
Un autre choix méthodologique fut d'intégrer 18 dossiers d'extension combinée à une modification d'assortiment aux résultats des simples extensions au site d'implantation. Une observation de ces demandes montre en effet qu'il s'agissait là majoritairement d'une augmentation de surface de vente au sein de complexes commerciaux, et donc que ces demandes étaient également renseignées comme modification, car elles modifiaient le mix de commerces du complexe.



Source : CSEND, 2005-2008

### 3.3 ÉTUDE SUR L'ÉVOLUTION AU COURS DE LA PÉRIODE 2000-2008 ET EFFET DE LA « LOI IKEA »

Un graphique montrant l'évolution des surfaces de ventes acceptées ces neuf dernières années reste la manière la plus parlante pour souligner le bouleversement entraîné par le changement de loi.



L'apparition de la nouvelle loi en 2005 a bel et bien eu un impact significatif sur le nombre de projets commerciaux et sur les surfaces de vente acceptées sur le territoire wallon. Durant les 5 années étudiées qui précèdent la loi IKEA, on accepte en moyenne 120 630 m<sup>2</sup> supplémentaires par an. Après 2005, en moins de quatre ans, des permis socio-économiques sont délivrés pour un total de 1 207 682 m<sup>2</sup>, soit plus de 301 920 m<sup>2</sup> par an. Le graphique 14 montre à quel point les années 2005, 2006 et 2007 ont été marquées par cette augmentation. Les surfaces demandées acceptées ont plus que doublé par rapport aux années précédentes. Ce graphique permet aussi de constater très clairement la véritable explosion des surfaces allouées aux complexes commerciaux à partir de 2005. C'est d'ailleurs cette très nette progression qui donne son allure à la courbe de la surface de vente totale acceptée.

L'année 2008 semble avoir amené les promoteurs et les autorités à être plus raisonnables quant au nombre de m<sup>2</sup> moyen proposés et acceptés. Ceci est sans aucun doute plus le reflet du début de la crise financière, énergétique et économique que d'une évolution vers une logique plus rationnelle de l'offre, tenant compte d'objectifs liés au développement durable du territoire.

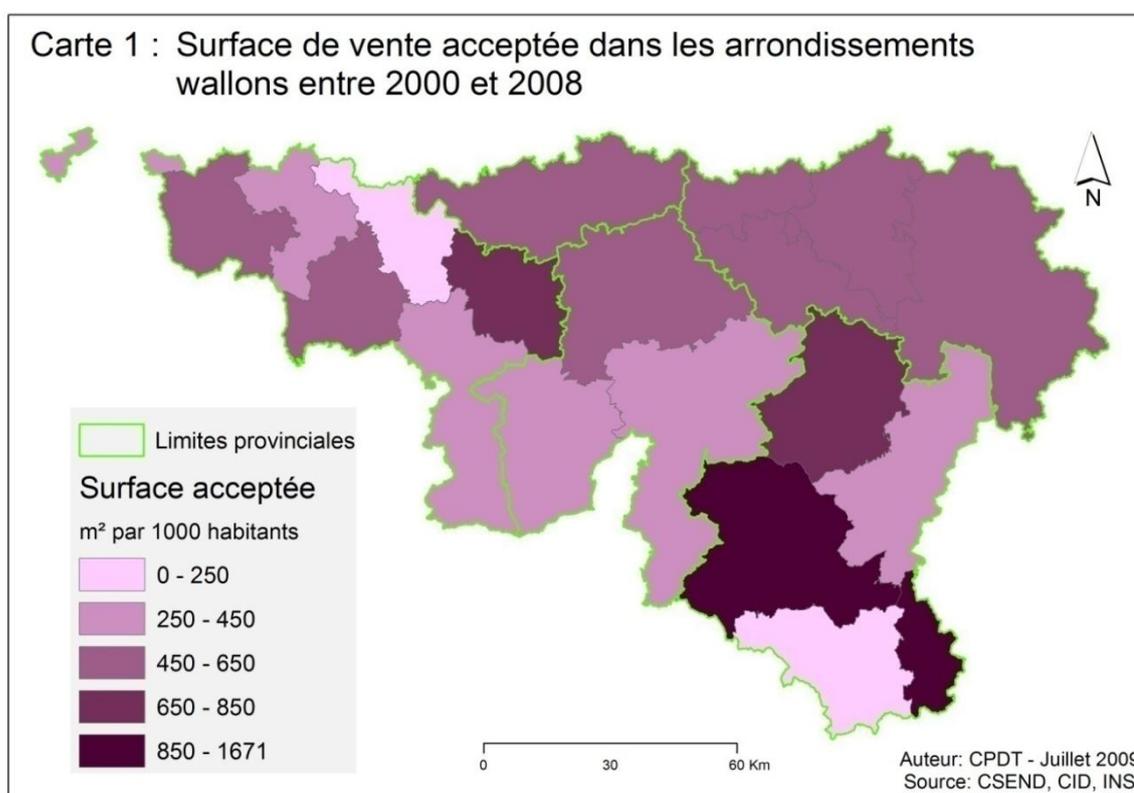
La surface acceptée ces neuf dernières années peut être rapportée au nombre d'habitants en Wallonie. On obtient alors une moyenne de 524 m<sup>2</sup> acceptés par 1 000 habitants sur l'ensemble de la RW. C'est un chiffre assez étonnant au vu du faible taux de croissance démographique enregistré en Wallonie ces dernières années. La population n'a en effet augmenté que de 117 259 habitants entre 2000 et 2008, soit une croissance annuelle de 0,39 % de la population. On peut dès lors affirmer ici que l'augmentation de l'offre globale ne s'explique que très partiellement par une augmentation de la demande.

Avant de passer aux analyses menées à des échelles plus fines dans les points suivants, nous allons d'abord présenter la répartition de la surface de vente acceptée à l'échelle des arrondissements via un tableau et une carte. Celle-ci représente la relation entre la surface de vente acceptée et le nombre d'habitants dans les arrondissements de Wallonie.

**Tableau 1 : Surface de vente acceptée par arrondissement durant les deux périodes étudiées**

ARRONDISSEMENTS	Population 1/01/08	Croissance démographique 2000-08		Surface de vente acceptée			
		Absolute	Relative	2000-04	2005-08	TOTALE	par 1000 habitants
ARLON	56392	4490	8,7%	76812	17470	<b>94282</b>	<b>1672</b>
NEUFCHATEAU	58726	3128	5,6%	14507	41543	<b>56050</b>	<b>954</b>
MARCHE-EN-FAM.	53593	3234	6,4%	12722	24557	<b>37279</b>	<b>696</b>
CHARLEROI	423204	2145	0,5%	48186	237570	<b>285756</b>	<b>675</b>
TOURNAI	142931	2381	1,7%	14199	77809	<b>92008</b>	<b>644</b>
NAMUR	296494	13767	4,9%	48221	118097	<b>166318</b>	<b>561</b>
MONS	250431	1097	0,4%	63598	73767	<b>137365</b>	<b>549</b>
VERVIERS	276569	11023	4,2%	51182	99627	<b>150809</b>	<b>545</b>
WAREMME	73905	5707	8,4%	12367	25673	<b>38040</b>	<b>515</b>
HUY	105770	5750	5,7%	12287	41577	<b>53864</b>	<b>509</b>
NIVELLES	373492	23608	6,7%	52866	127893	<b>180759</b>	<b>484</b>
LIEGE	597478	11800	2,0%	106131	180152	<b>286283</b>	<b>479</b>
PHILIPPEVILLE	64167	2674	4,3%	10002	18514	<b>28516</b>	<b>444</b>
MOUSCRON	71411	1355	1,9%	16335	15024	<b>31359</b>	<b>439</b>
BASTOGNE	44012	3438	8,5%	7349	11697	<b>19046</b>	<b>433</b>
DINANT	104719	5036	5,1%	10302	27426	<b>37728</b>	<b>360</b>
THUIN	148178	2092	1,4%	14517	31993	<b>46510</b>	<b>314</b>
ATH	82725	3640	4,6%	7548	14652	<b>22200</b>	<b>268</b>
SOIGNIES	181217	7920	4,6%	21623	22804	<b>44427</b>	<b>245</b>
VIRTON	51361	2974	6,1%	2396	6455	<b>8851</b>	<b>172</b>

Sources : INS, CSEND, Commission Nationale pour la Distribution



Comme le montre assez clairement le tableau 1, il existe des variations significatives entre les différents arrondissements wallons. Arlon est, entre tous, celui ayant connu la plus grande surface de vente acceptée par 1 000 habitants ces neuf dernières années. Ceci est très certainement explicable par la combinaison de sa forte croissance démographique et de son attractivité auprès des investisseurs et chaînes commerciales due à la proximité du Grand-Duché du Luxembourg. Cependant, cette explosion des demandes accordées est-elle réellement justifiée ? Elle se passe dans un contexte de forte densité commerciale dans toute la région tant côté belge que côté français et luxembourgeois. Comme l'a montré le benchmarking, l'inflation des complexes commerciaux dans cette région touche les trois pays ce qui entraîne la nécessité d'une coopération/concertation dans ce domaine. C'est également un cas particulier du fait que la somme des surfaces acceptées ait été largement moins importante après l'arrivée de la nouvelle loi en 2005.

En Province du Luxembourg, l'arrondissement d'Arlon n'est pas le seul à présenter des valeurs élevées. En réalité, trois des cinq arrondissements de la Province (Arlon, Neufchâteau et Marche-en-Famenne) sont en tête du classement en termes de surface acceptée par habitant. L'importance des disponibilités foncières permet sans doute d'expliquer en grande partie ces résultats.

Bien que cela puisse paraître étonnant, il n'existe pas de corrélation claire entre la croissance démographique enregistrée dans les arrondissements et la surface acceptée dans ceux-ci (coefficient de corrélation  $r = 0,466$ ). Néanmoins, une observation attentive du tableau permet de repérer deux arrondissements qui sont en partie responsables de cette faible corrélation. L'un des deux est l'arrondissement de Charleroi, ce dernier sort clairement de la norme. En effet, malgré une augmentation infime de sa population de 2000 à 2008 (2 145 nouveaux habitants, soit moins de 0,06 % de croissance annuelle), 285 756 m<sup>2</sup> de surface commerciale supplémentaire y ont été acceptés. L'autre est l'arrondissement de Mons. Ce dernier est également en situation de très faible croissance démographique (1 097 nouveaux habitants, soit un peu plus de 0,04 % de croissance annuelle), mais on y enregistre malgré tout une acceptation de 137 365 m<sup>2</sup> de surface commerciale supplémentaire.

Rappelons que le commerce est une fonction induite et supportée par la demande. Dans un contexte wallon qui semblait déjà indiquer une offre commerciale abondante dans le début des années 2000 – certains parleraient même de suroffre si l'on considère les régions voisines –, les surfaces commerciales acceptées ont continué à augmenter à un rythme élevé. S'il est vrai qu'un nouveau commerce peut parfois être synonyme de création d'emploi à l'échelle locale, à l'échelle d'une région ne connaissant qu'une faible croissance démographique, les créations de surfaces commerciales entrent en compétition avec le commerce existant. Ce qui est créé quelque part induit dès lors une disparition ailleurs. Le problème actuel de la nouvelle loi sur le permis économique est qu'il n'y a pas convergence entre l'échelle spatiale à laquelle se réalise cet équilibre entre gain et perte d'emploi et le niveau de pouvoir en charge de la décision de l'octroi ou non du permis.

Les conditions dans lesquelles les projets commerciaux sont acceptés ou refusés peuvent varier considérablement. Il est très fréquent que les avis soient favorables par défaut ou parce que les décisions n'ont pas eu lieu dans les délais requis. Il arrive aussi assez souvent que les Collèges des Bourgmestre et Échevins (CBE) des communes prennent des décisions allant à l'encontre de l'avis du CSEND. En réalité, depuis le début 2005 jusqu'à fin 2008, 46 dossiers de demande de permis avaient fait l'objet d'une décision favorable par le CBE malgré qu'ils aient reçu un avis consultatif défavorable du CSEND. Ces dossiers représentent tout de même une part importante des surfaces de vente acceptées puisqu'ils totalisant 277 199 m<sup>2</sup>, soit 21,6 % de la surface totale acceptée durant les 4 années. Les données ne permettent malheureusement pas de connaître les circonstances exactes de ces avis divergents, et il serait donc impossible de donner un avis sur l'une ou l'autre décision sans ces précisions. Néanmoins, ces chiffres semblent souligner une fois de plus que **l'intérêt des communes diverge bien souvent de l'intérêt général, c'est-à-dire celui de la Région.**

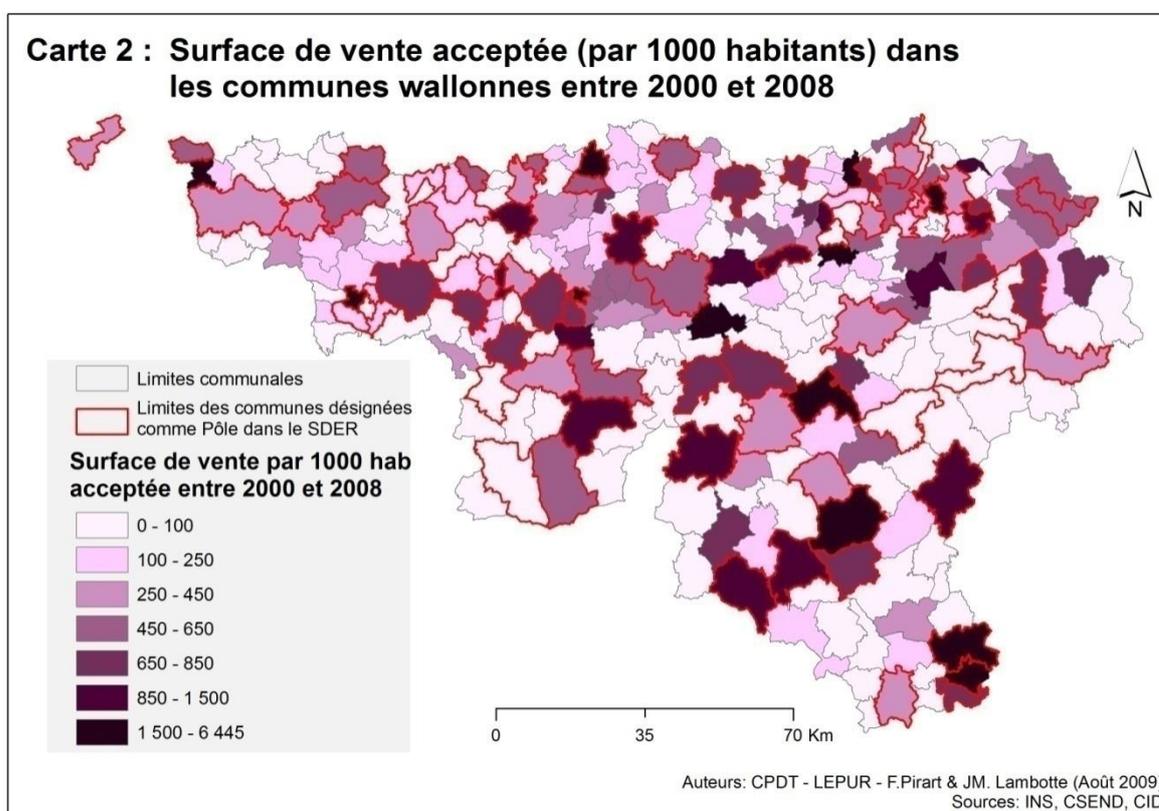
## 4. ÉTUDE MACROSPATIALE

Cette partie de l'analyse va se concentrer essentiellement sur l'étude des demandes de permis socio-économique à l'échelle communale. Elle débutera tout d'abord par une présentation cartographique permettant d'observer la répartition territoriale des demandes de permis socio-économique en RW. Les points 4.2 et 4.3 se concentreront ensuite sur les relations pouvant exister entre la position des communes dans la hiérarchie urbaine de Van Hecke et dans le SDER, d'une part, et les nouvelles surfaces acceptées ces neuf dernières années, d'autre part. Finalement, l'évolution démographique et la croissance des revenus enregistrées dans les communes wallonnes seront mises en relation avec les nouveaux projets commerciaux.

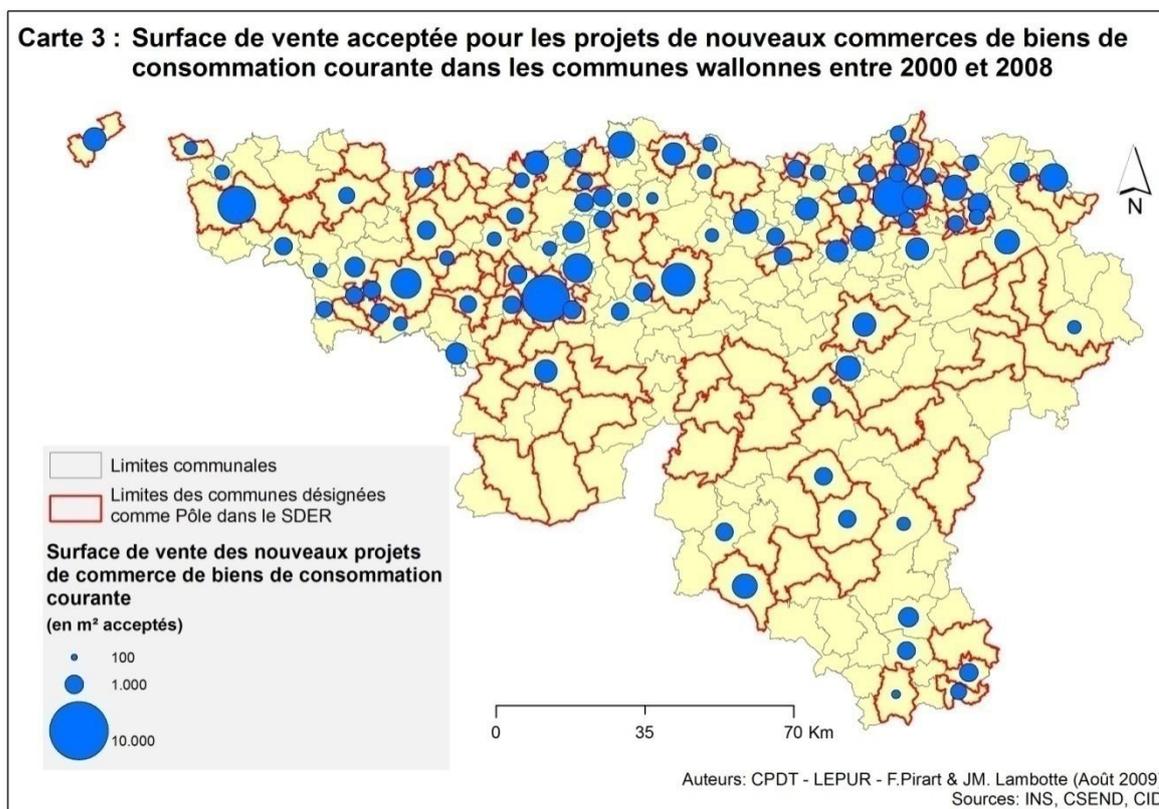
La présence expertise nous a conduit à proposer l'introduction du respect de la hiérarchie urbaine comme critère macrospatial à prendre en compte lors de l'implantation des nouveaux commerces d'une certaine taille. Cette partie de l'analyse permet notamment de faire ressortir certains résultats qui sont utiles à l'ajustement de ce critère selon l'assortiment.

### 4.1 RÉPARTITION DES DEMANDES DE PERMIS SOCIO-ÉCONOMIQUES EN RW

La première carte présentée ci-dessous présente la distribution des surfaces de vente ayant été acceptées dans les communes wallonnes de 2000 à 2008. Cette carte permet de souligner, plus encore que la carte 1, les grandes disparités qui existent en RW. De plus, l'échelle de la commune est d'autant plus intéressante que les décisions clés portant sur les demandes de permis socio-économiques sont maintenant prises par le CBE.



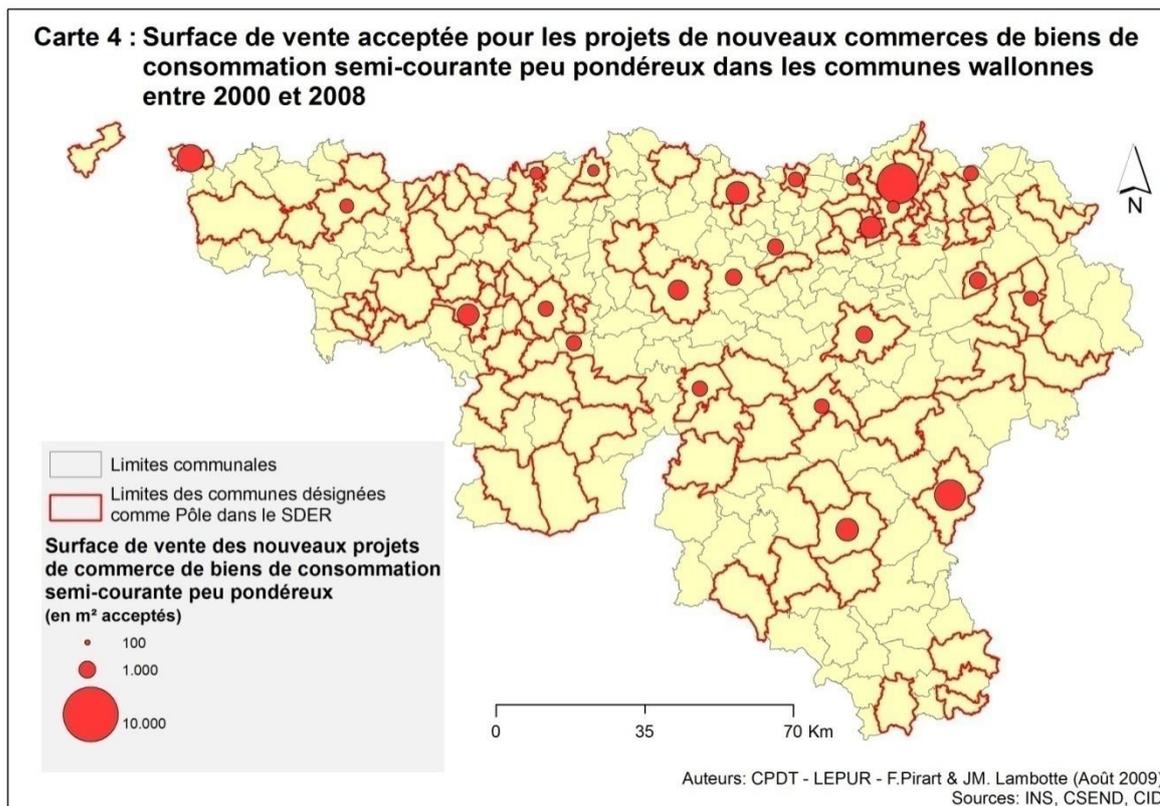
Les quatre cartes suivantes présentent, quant à elles, les surfaces de vente des projets de création de nouveaux commerces qui ont fait l'objet d'une décision favorable ces neuf dernières années. Chacune d'elle se réfère à un certain type d'assortiment.



La carte 3 se rapporte aux demandes de permis relatives à l'implantation de nouveaux commerces de biens de consommation courante. On notera notamment qu'une certaine dispersion existe au nord du Sillon Sambre-et-Meuse. Ceci traduit le fait qu'un nombre relativement important de communes a reçu (et accepté) au minimum une demande d'implantation de commerce alimentaire de plus de 400 m<sup>2</sup>. Par contre, le nombre de communes concernées est relativement réduit au sud du sillon. Cela pourrait être expliqué par l'existence du seuil de 400 m<sup>2</sup> au niveau du permis socio-économique, qui dissimule un grand nombre d'ouvertures de supérettes dans les communes rurales d'Ardenne et du Condroz ces dernières années. Dans les communes de moins de 5 000 habitants, fréquentes au sud du sillon, il arrive souvent qu'à côté de l'un ou l'autre projet de supérette acceptée aucune grande surface alimentaire n'ait été autorisée durant la période étudiée.

Cette carte souligne également qu'il n'y a plus eu de demande d'implantation d'hypermarché ces dernières années. Ceci confirme une formule sans doute en déclin, mais aussi et surtout l'impossibilité de trouver sur le territoire une aire de marché correspondant aux besoins d'un hypermarché vu la saturation commerciale du territoire wallon. De plus, les pôles du SDER, en particulier les villes principales du sillon ne ressortent guère du lot, en comparaison à leur poids démographique et, plus encore au niveau de l'emploi au lieu de travail.

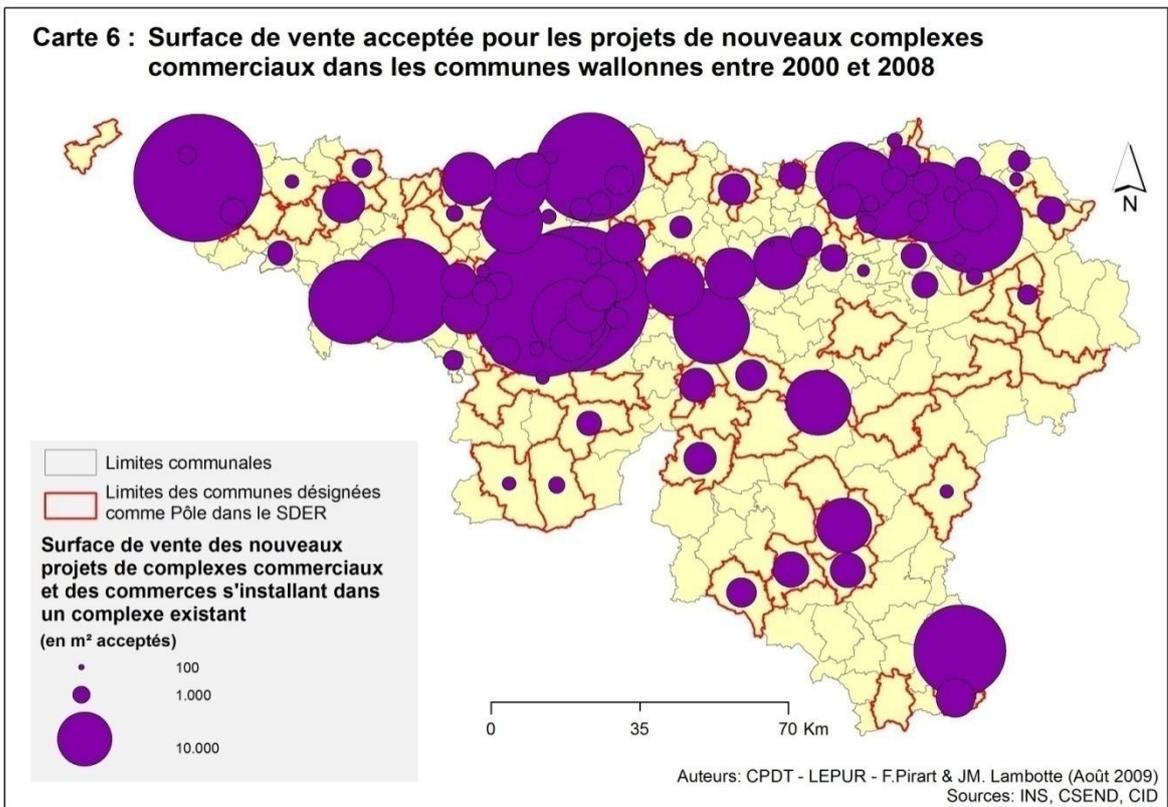
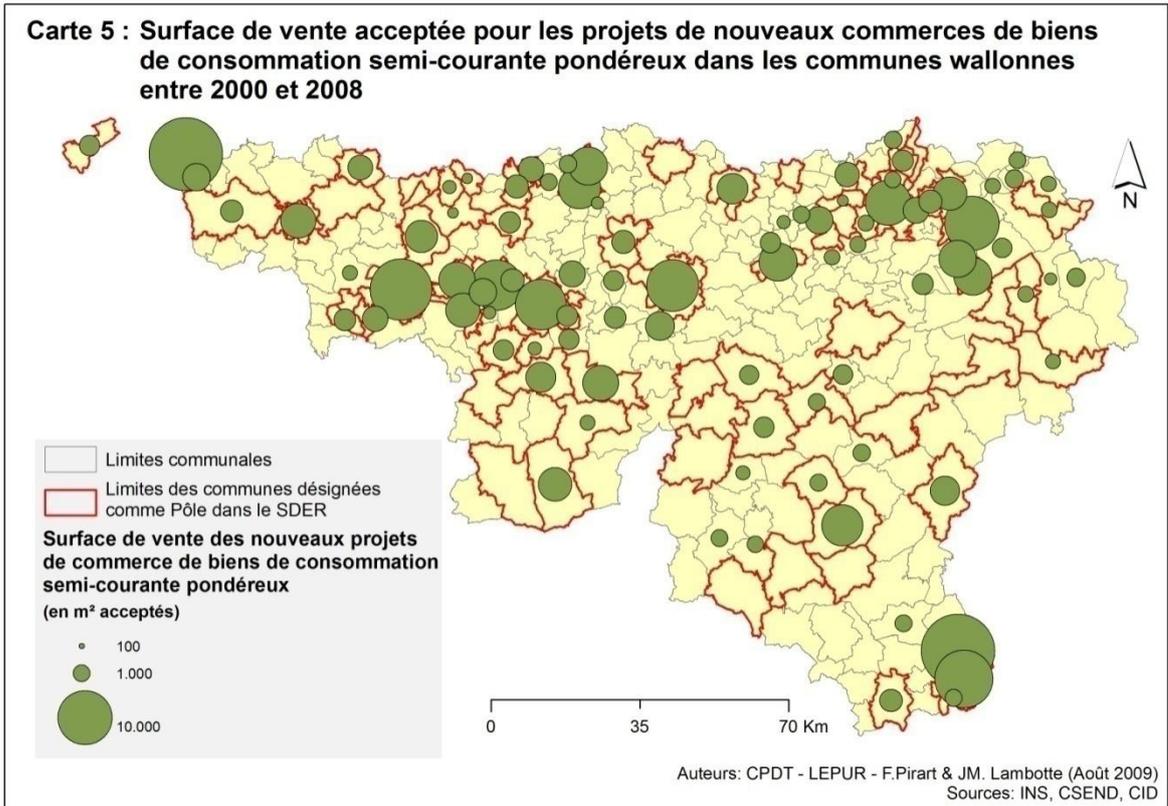
La carte 4 traite des demandes relatives à l'implantation de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux. On peut dès à présent souligner que les demandes de permis à ce sujet sont apparues en nombre très limité ces dernières années. Ceci provient du fait que ce type de commerce s'inscrit en fait majoritairement dans des complexes commerciaux. Il est dès lors normal que la carte 4 ne fasse apparaître qu'un nombre assez limité de communes concernées par des créations de commerces de biens semi-courants peu pondéreux isolés.



Autre enseignement tiré de cette carte, on remarque que les nouvelles implantations se concentrent majoritairement dans les pôles du SDER. En effet, seules 5 communes n'étant pas reprises comme pôle sont concernées par l'acceptation de nouveaux projets de commerces de biens semi-courants peu pondéreux de plus de 400 m<sup>2</sup>. Parmi celles-ci, Andenne, Wanze et Aubel, communes qui remplissent sans nul doute un rôle de polarisateur dépassant légèrement le cadre communal pour diverses fonctions. Il ne reste donc que les communes d'Awans et Gerpennes dont on peut réellement considérer que les projets d'implantation sont venus s'inscrire en dehors de toute polarité multifonctionnelle. D'ailleurs, les deux projets acceptés, localisés dans ces communes, ressortent dans l'analyse microspatiale comme des projets éloignés des logements et entièrement dépendants à la voiture (voire point 5).

La carte 5 se rapporte aux demandes de permis relatives à l'implantation de nouveaux commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux. Elle fait ressortir, d'une part, une certaine concentration des demandes dans des villes importantes comme Namur, Mons, Verviers, Charleroi, Arlon et Liège ainsi que dans les communes bordant celles-ci et, d'autre part, on remarque l'influence très nette de la proximité des frontières régionales. Ainsi, le nombre de mètres carrés de surface de vente acceptés à Mouscron, Messancy et Arlon dépasse très nettement la moyenne. Par exemple, Arlon a accepté l'implantation d'un IKEA en 2004 et le projet de magasins de meubles Eurogros de 10 000 m<sup>2</sup> a été accepté à Mouscron en 2001.

Finalement, on notera que ce type de commerce se localise également souvent en dehors des pôles du SDER. En réalité, la grande diversité aussi bien au sein des enseignes et des produits pour les commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux fait qu'il est très difficile de catégoriser les choix de localisation de ceux-ci.



La carte 6 montre à quel point les demandes de permis liées à la création de nouveaux complexes commerciaux représentent des surfaces de vente très importantes de manière absolue et par rapport aux autres types de commerces. En réalité, celle-ci permet surtout de mettre en évidence les projets qui sortent réellement de l'ordinaire : Cora à Estaimpuis (55 400 m<sup>2</sup>), Padem à Wavre (29 438 m<sup>2</sup>), ForumInvest (25 681 m<sup>2</sup>) et Outlet à Verviers, le complexe de PROPERTY & ADVICE à Soumagne (20 580 m<sup>2</sup>), le complexe de Soors à Boussu (21 440 m<sup>2</sup>), ForumInvest à Charleroi (48 155 m<sup>2</sup>), La Citadelle à Farciennes (70 000 m<sup>2</sup> !), les Grands Prés à Mons (22 018 m<sup>2</sup>), l'Hydrion à Arlon (26 500 m<sup>2</sup>), le projet de Bouygues immobilier à Assesse (19 340 m<sup>2</sup>). Néanmoins, malgré l'existence d'un permis octroyé à un stade de la procédure, plusieurs de ces projets ne sont toujours pas concrétisés. En réalité, l'ampleur de ces projets fait qu'ils sont presque toujours soumis à une série de recours et d'attaques qui reportent l'obtention du permis, ou même qui aboutissent à l'annulation de l'autorisation accordée par le collège des Bourgmestre et Échevins. De plus, même lorsqu'il n'y a plus aucun obstacle administratif à la réalisation du projet, il faut encore que celui-ci attire les investisseurs et enseignes susceptibles d'apporter le financement nécessaire à sa réalisation.

#### **4.2 INSCRIPTION DES DEMANDES DE PERMIS SOCIO-ÉCONOMIQUES DANS LA HIÉRARCHIE URBAINE DE VAN HECKE**

Pour rappel, cette expertise préconise qu'une étude concernant le respect de la hiérarchie urbaine soit menée systématiquement au niveau régional lorsqu'un projet commercial dépasse un certain seuil de surface projetée (le seuil proposé est de 400 m<sup>2</sup>). Cette évaluation des nouveaux projets devrait varier selon que l'on envisage les commerces de biens de consommation courante (vis-à-vis duquel on recherche une relative dispersion) et les commerces de biens de consommation semi-courante (vis-à-vis duquel est recherchée une relative concentration spatiale dans les centres urbains).

La hiérarchie urbaine de Van Hecke élaborée dans le courant des années 90 classe les communes en fonction de leur équipement en divers services et fonctions (VAN HECKE, 1998) : les soins de santé et l'accompagnement social ; les sports, loisirs et secteur horeca ; la fonction communications ; les services avec fonction de guichet ; les fonctions de pouvoirs publics ; la culture ; l'enseignement ; le commerce de détail. Un nombre de points fût attribué à chaque commune permettant de les classer les unes par rapport aux autres. Ces résultats furent ensuite combinés avec ceux de l'enquête KUL-ULg de 1993-1994 – (voir Annexe 7 du rapport de septembre 2009, point 3.2.2.) – concernant les flux internes et externes aux communes ainsi que leur équipement commercial afin d'obtenir une classification comprenant les grandes villes, les villes régionales, les petites villes et les communes n'ayant pas (ou fort peu) d'effet polarisateur sur les entités voisines (VAN HECKE E., 1998, pp. 54-55).

Dans cette partie de l'analyse macrospatiale, il sera question de vérifier si la position des communes wallonnes dans la hiérarchie urbaine de Van Hecke transparait dans la quantité et le type des demandes de permis socio-économique émises et acceptées ces dernières années. Les résultats des croisements entre la base de données des permis socio-économiques, d'une part, et la Hiérarchie de Van Hecke, les polarités du SDER, et les données démographiques des communes wallonnes, d'autre part, sont présentés sous forme d'un tableau récapitulatif en Annexe 6.1. Une partie résumée de cette annexe ne reprenant pas les communes individuellement, mais bien les différentes classes dans la hiérarchie de Van Hecke, est présentée dans le tableau 2 ci-dessous. Nous reviendrons sur les résultats associés aux communes faisant partie du SDER dans le point suivant.

**Tableau 2 : Inscription des demandes de permis socio-économiques dans la hiérarchie de Van Hecke, et leur évolution démographique**

HIÉRARCHIE DE VAN HECKE	Population 1/1/2008	Croissance population 2000-08 (absolu)	Surface de vente acceptée entre 2000 et 2008					Total	Total par 1000 hab
			Biens courants	Biens semi-courants peu pondéreux	Biens semi-courants pondéreux	Complexes	Total		
grande ville	391695	5229	17763	1668	32774	171606	223811	571,39	
ville régionale	426348	8108	19178	1431	80105	181287	282001	661,43	
petite ville bien équipée a	205171	9152	9230	5266	46285	119491	180272	878,64	
petite ville moyennement équipées b	131446	8535	9389	9954	40984	47779	108106	822,44	
petite ville faiblement équipée c	387222	14245	16615	7829	52858	119939	197241	509,37	
commune non urbaine bien équipée A	765210	16438	50331	13063	98867	183586	345847	451,96	
commune non urbaine ayant un équipement moyen B	458674	16929	33808	2020	36792	153948	226568	493,96	
commune non urbaine faiblement équipée C	691009	38623	41907	3289	72363	128977	246536	356,78	
<b>Total général</b>	<b>3456775</b>	<b>117259</b>	<b>198221</b>	<b>44520</b>	<b>461028</b>	<b>1106613</b>	<b>1810382</b>	<b>523,72</b>	

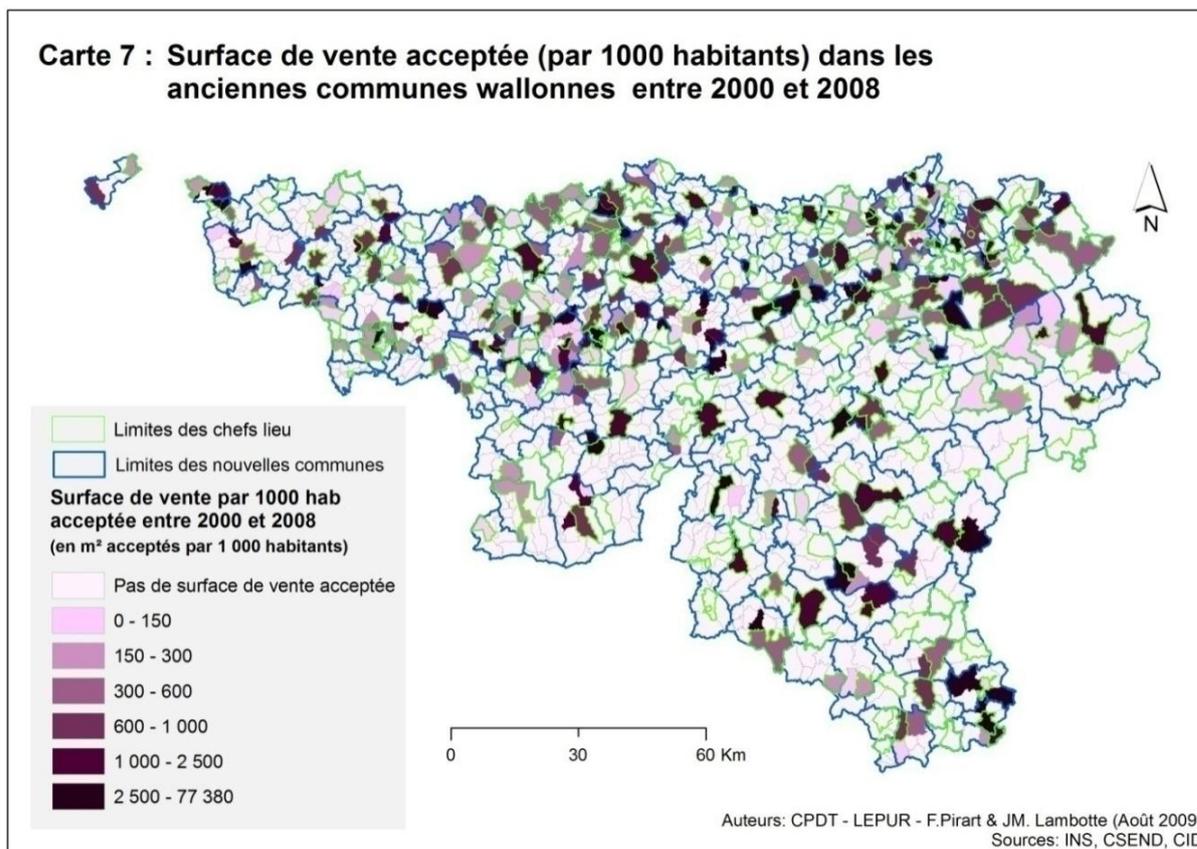
Sources : INS (2008), CSEND, Commission Nationale pour la Distribution, Van Hecke E. (1998)

Ces résultats montrent que les communes classées dans la hiérarchie de Van Hecke comme petites villes bien équipées a et petites villes moyennement équipées b acceptent plus de 800 m<sup>2</sup> par 1 000 habitants. Parmi celles-ci, cinq d'entre elles dépassent même les 1 000 m<sup>2</sup> par 1 000 hab. Il s'agit, pour la classe des petites villes bien équipées de Wavre, Marche-en-Famenne et Huy ; pour les petites villes moyennement équipées de Libramont-Chevigny et Bastogne.

Le tableau complet en annexe 6.1 permet également d'identifier les variations qu'il existe entre les communes appartenant aux mêmes classes hiérarchiques. Ainsi, bien que les classes des communes non urbaines (A, B ou C) présentent des résultats en termes de surface de vente acceptée par 1 000 habitants inférieurs à la moyenne, les communes de ces trois classes se distinguent très fort les unes des autres. Ainsi, pour les communes non urbaines bien équipées, la surface acceptée varie entre 0 pour Houffalize ou Esneux et 4 434,8 m<sup>2</sup>/1 000 hab pour Messancy. Pour les communes non urbaines moyennement équipées, on distingue très bien Farciennes qui compte plus de 6 400 m<sup>2</sup> par 1 000 habitants ! Dans la classe des communes non urbaines faiblement équipées, Estaimpuis, Awans et Assesse ont accepté respectivement 5 870, 4 900 et 3 134 m<sup>2</sup> par 1 000 habitants.

Ces chiffres très élevés sont le plus souvent issus de l'acceptation de complexes commerciaux très importants : Cora à Estaimpuis (50 000 m<sup>2</sup>), le complexe la Citadelle du groupe Moro à Farciennes (70 000 m<sup>2</sup>), le complexe Bouygues Immobilier à Assesse (19 340 m<sup>2</sup>), le complexe de PROPERTY & ADVICE à Soumagne (20 580 m<sup>2</sup>), etc. Ces projets sont d'une telle importance qu'il leur faut nécessairement capter la population dans une vaste région aux alentours. La population communale et celle de l'ensemble des communes limitrophes ne constitue parfois même pas assez de chaland potentiels.

La hiérarchie de Van Hecke a été réalisée à l'échelle communale, or cette expertise a mis en avant le fait que le critère du respect de hiérarchie urbaine doit potentiellement être analysé à différentes échelles. De plus, à l'échelle communale, il est bien souvent impossible d'identifier les pôles commerciaux périphériques. Ainsi, plaçons-nous un instant à l'échelle des anciennes communes pour pouvoir observer ces variations infra-communales.



Lorsque l'on observe comment la distribution des surfaces acceptées se fait à l'échelle des anciennes communes sur la carte ci-dessus, cela permet de faire généralement la distinction des localités urbaines ou villages dans lesquels le commerce projetait réellement de s'installer. C'est très utile, car on peut alors vérifier dans quelle mesure les demandes de permis concernaient plutôt des chefs-lieu de commune – qui abritent le plus souvent d'autres fonctions comme la maison communale, les écoles primaires, voire secondaires, la poste, etc. — des autres anciennes communes.

On peut aussi citer quelques anciennes communes qui ne sont pas la localité chef-lieu de la commune et qui présentent des scores très élevés (>1 000 m<sup>2</sup> par 1 000 habitants) : Evregnies (Cora à Estaimpuis), Autelbas (IKEA à Sterpenich), Hognoul, Ben-Ahin, Remouchamps, Ghislenghien, Ottignies, Gozée. Néanmoins, une autre partie significative des complexes et autres grands projets commerciaux est située dans les principales localités des communes (Arlon, Marche, Ciney, Dinant, Gembloux, Assesse). Celles-ci affichent dès lors aussi des scores supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> par 1 000 habitants. Même dans ces cas, on peut se demander si une augmentation de l'offre aussi massive était vraiment nécessaire dans une perspective de développement durable.

Il faut noter que l'équipement commercial préexistant dans les communes n'est pas pris en compte ce qui doit conduire à nuancer les résultats. En effet, vu l'absence d'accès aux données d'un monitoring complet et fiable de l'offre commerciale ventilée par assortiment sur l'ensemble du territoire wallon, on ne peut pas dire si les nouveaux projets commerciaux sont apparus dans un contexte de sur — ou sous-offre commerciale.

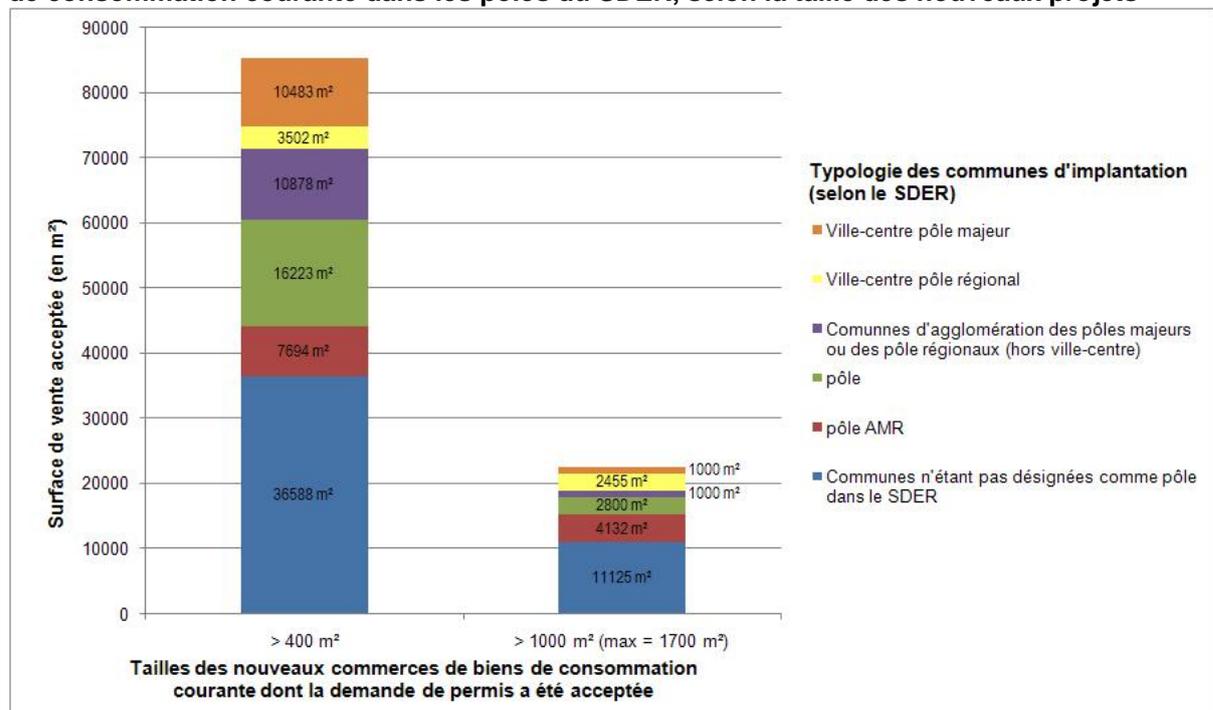
### 4.3 INSCRIPTION DES DEMANDES DE PERMIS SOCIO-ÉCONOMIQUES DANS LES PÔLES DU SDER

Au total, 440 722 mètres carrés ont été acceptés sur l'ensemble des 9 années en dehors des pôles du SDER, soit 24,3 % du total. Rapportés aux 1 261 179 habitants actuels dans ces communes, cela donne une moyenne de 349,5 m<sup>2</sup> par 1 000 hab. A l'inverse, les communes ayant été désignées comme pôle dans le SDER ont accepté 1 369 660 m<sup>2</sup> de 2000 à 2008 pour une population actuelle de 2 195 596 habitants, soit une moyenne de 623,8 m<sup>2</sup> par 1 000 habitants. Cette différence serait encore plus forte si des localités comme Andenne ou Sambreville avaient été désignées comme pôle également. Les pôles du SDER ont donc bel et bien été l'objet d'une demande globale de développement commercial plus importante que les autres communes.

Nous allons maintenant nous pencher plus spécifiquement sur chacun des types de commerce pour lesquels une demande de nouvelle implantation a été introduite de 2000 à 2008, et vérifier dans quelle mesure la désignation d'une commune comme pôle du SDER transparaît dans l'évolution des mètres carrés acceptés ces dernières années. Au-delà du fait qu'une surface de vente par habitant plus importante a été acceptée, il est intéressant d'observer la répartition de celle-ci plus en détail grâce à des graphiques qui permettent de visualiser les classes de tailles des projets de nouveaux commerces et ainsi de déterminer si la taille d'un projet commercial influence ou non sa localisation dans un pôle d'un certain type.

Le graphique 16 traite d'abord des demandes de permis socio-économiques pour des nouvelles implantations de commerce de biens de consommation courante. Le graphique souligne le fait que les demandes d'implantations concernaient en grande majorité des projets de taille comprise entre 400 et 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente. De plus, on peut remarquer que ce type de commerce s'est implanté dans une proportion assez importante en dehors des pôles du SDER, et ceci même pour les supermarchés de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

**Graphique 16 : répartition des demandes de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation courante dans les pôles du SDER, selon la taille des nouveaux projets**



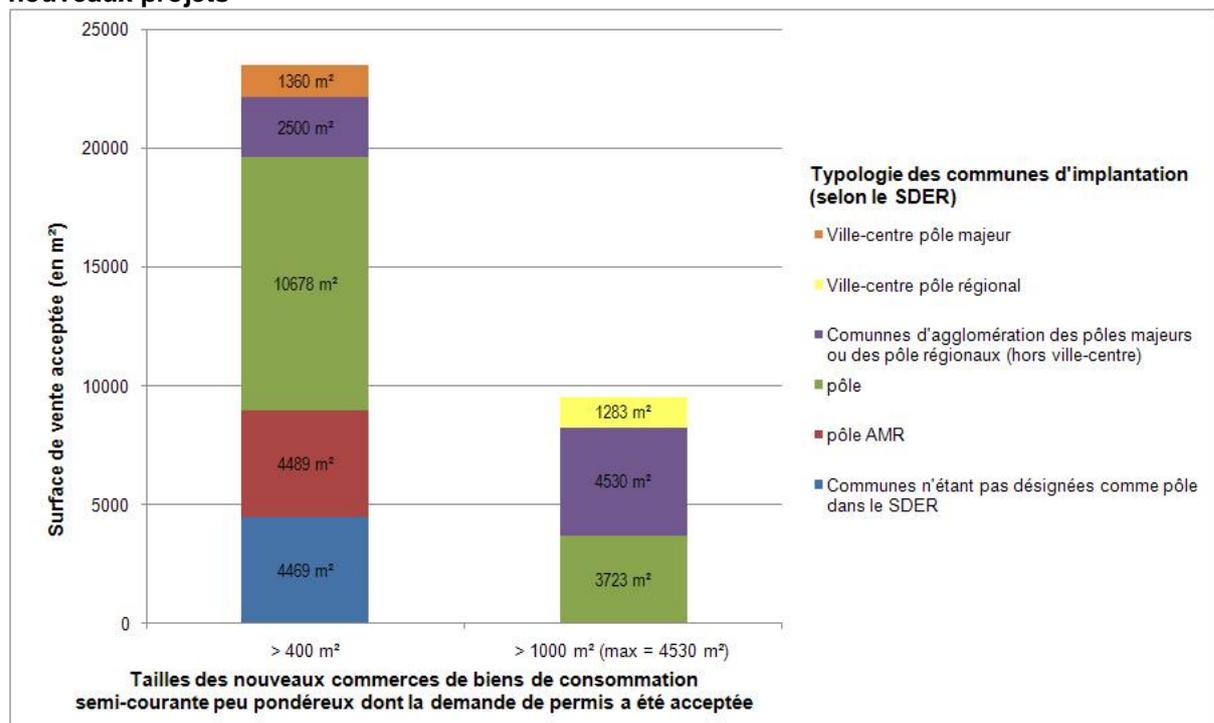
Données : INS (2008), CSEND, Commission Nationale pour la Distribution  
Auteur : CPDT – LEPUR – Mars 2010

Pour le commerce de biens de consommation semi-courante peu pondéreux (voir graphique 17 ci-dessous), on retrouve des tailles de projets relativement similaires, les commerces d'une taille comprise entre 400 et 1000 m<sup>2</sup> représentant la grande majorité des nouvelles demandes. Cependant, dans ce cas, il existe des différences entre les communes désignées ou non comme pôle SDER : la proportion des nouveaux projets localisés dans ceux-ci y est plus importante que pour le commerce de biens de consommation courante.

En outre, aucune demande de permis concernant un projet de plus de 1 000 mètres carrés ne s'est localisée en dehors d'une commune pôle. Il est néanmoins important de garder à l'esprit que le commerce de vêtements, chaussures et de jouets se retrouve de plus en plus venu s'inscrire dans des complexes, et que ces résultats ne font apparaître qu'une partie de l'évolution du commerce de biens de consommation peu pondéreux.

Finalement, bien qu'une taille de projet entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup> puisse paraître bien petite n'oublions pas qu'il s'agit de commerces de biens semi-courants peu pondéreux qui ont toujours été traditionnellement caractérisés par des tailles relativement restreintes. Dans les pôles commerçants traditionnels, une majorité des magasins de vêtements, chaussures, livres,... occupent des cellules commerciales de moins de 50 ou 100 m<sup>2</sup>.

**Graphique 17 : répartition des demandes de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux dans les pôles du SDER, selon la taille des nouveaux projets**

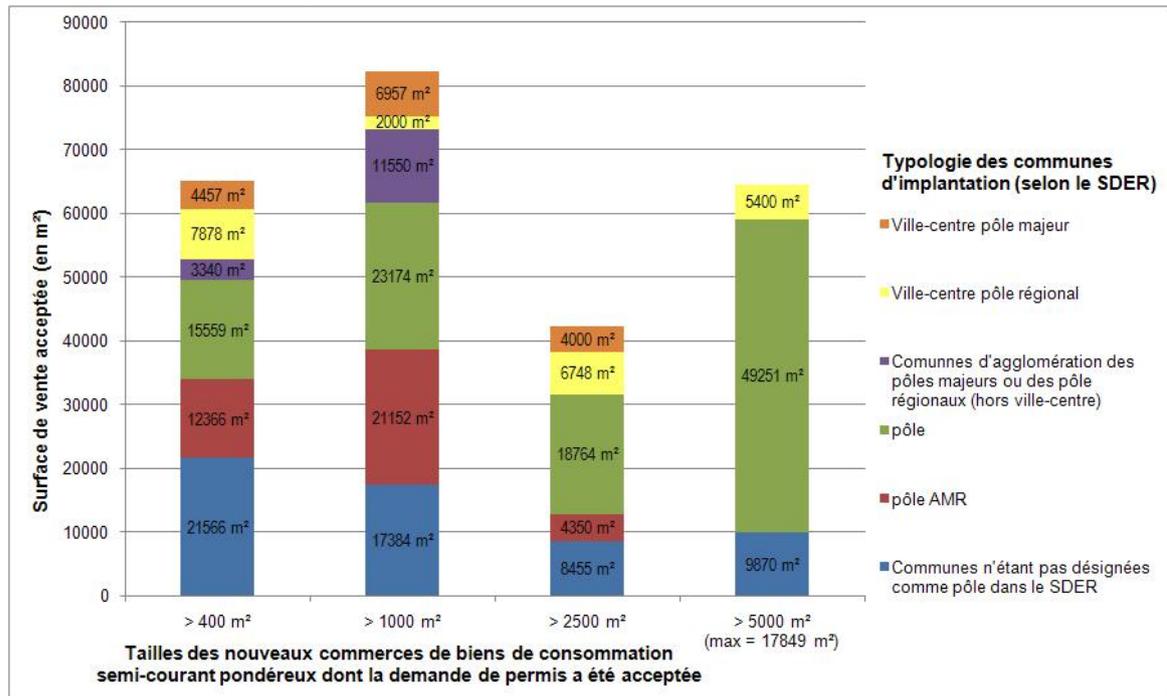


Données : INS (2008), CSEND, Commission Nationale pour la Distribution  
Auteur : CPDT – LEPUR – Mars 2010

La distribution des demandes de permis concernant les commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux (voir graphique 18) est assez différente. Tout d'abord, le nombre de mètres carrés demandés est souvent bien plus important que pour les deux autres types de commerce. Ensuite, la surface de vente demandée ne varie pas de manière significative entre les classes de taille de projet. Notons également que deux nouvelles classes de taille plus grande ont été créées : 2 500 – 5 000 m<sup>2</sup> et plus de 5000 m<sup>2</sup>. Bien que le total de surface de vente acceptée soit presque aussi important que celui des commerces plus petits, le nombre de ces gros projets est bien évidemment assez faible.

Le graphique montre également que plus ou moins un quart de la surface de vente acceptée pour l'implantation de ce genre de projet se situe hors des communes désignées comme pôle par le SDER. C'est une proportion inférieure à celle des commerces de biens de consommation courante, mais qui est bien supérieure aux résultats obtenus pour le commerce de bien de consommation semi-courante peu pondéreux. Pour les gros projets de plus de 5 000 m<sup>2</sup> le nombre de mètres carrés acceptés en dehors des pôles ne représente plus que 15% de la surface totale dans cette classe ; en fait il ne s'agit que d'un projet.

**Graphique 18 : répartition des demandes de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux dans les pôles du SDER, selon la taille des nouveaux projets**

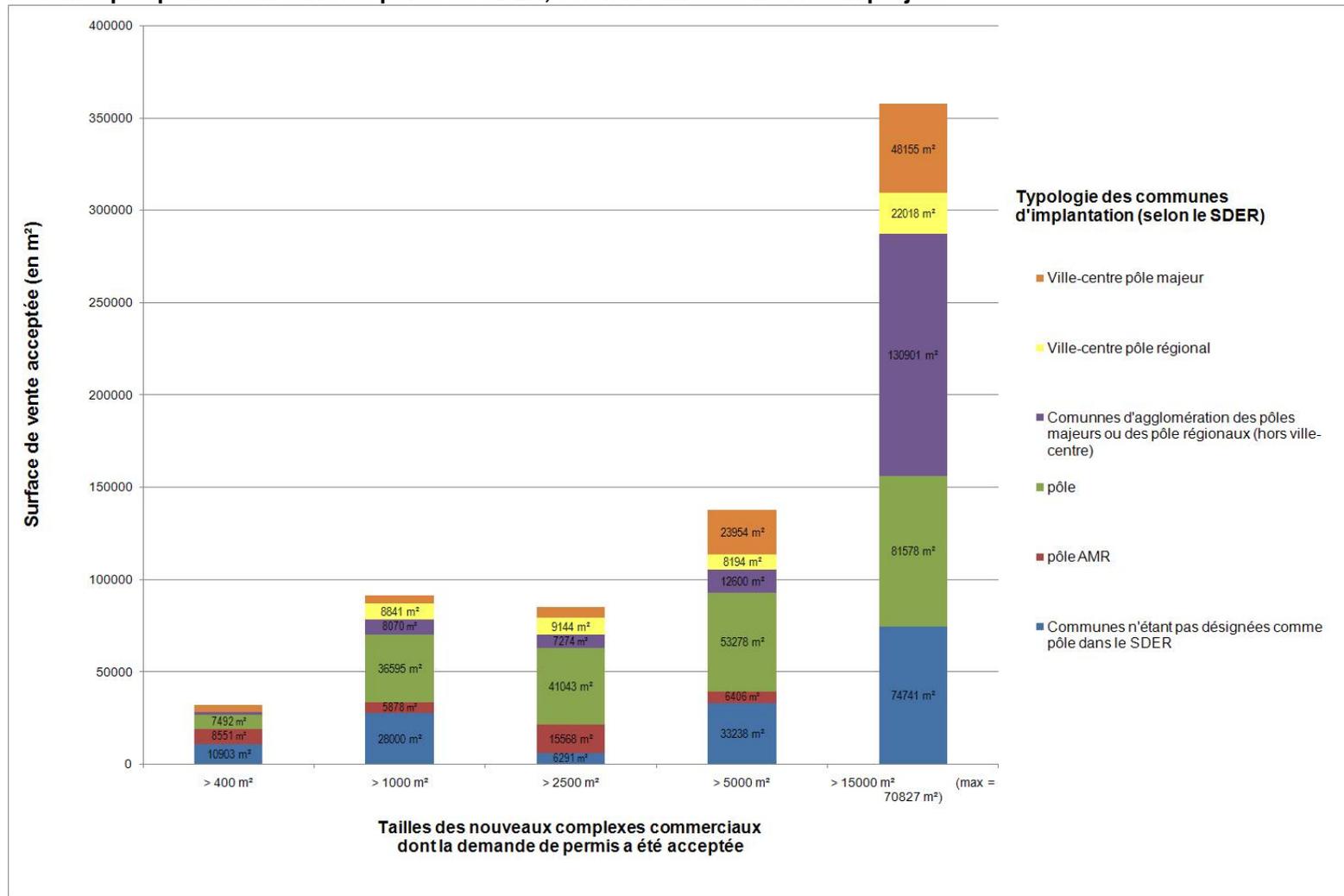


Données : INS (2008), CSEND, Commission Nationale pour la Distribution  
Auteur : CPDT – LEPUR – Mars 2010

Enfin, le graphique 19 souligne une fois encore que ce sont les demandes de permis concernant les complexes commerciaux qui sortent de la norme, et plus particulièrement celles pour les projets de plus de 15 000 m<sup>2</sup>. A eux seuls, ils représentent une augmentation de surface de vente acceptée supérieure à la surface demandée pour tous les commerces s'implantant seuls illustrés par les graphiques ci-dessus. De plus, il est inquiétant de voir qu'une part importante des mètres carrés acceptés se situe en dehors de toute polarité du SDER. Les complexes d'une taille comprise entre 5 000 m<sup>2</sup> et 15 000 m<sup>2</sup> se sont également multipliés et le total des surfaces acceptées représente 140 000 m<sup>2</sup>. Par contre, il est normal de ne pas trouver de complexe de moins de 1000 m<sup>2</sup>.

Ajoutons que le projet de Farciennes de 70 000 m<sup>2</sup> représente à lui seul la moitié de la surface de vente des complexes acceptés dans les communes ne faisant pas partie du SDER.

**Graphique 19 : répartition des demandes de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux dans les pôles du SDER, selon la taille des nouveaux projets**



Données : INS (2008), CSEND, Commission Nationale pour la Distribution  
Auteur : CPDT – LEPUR – Mars 2010

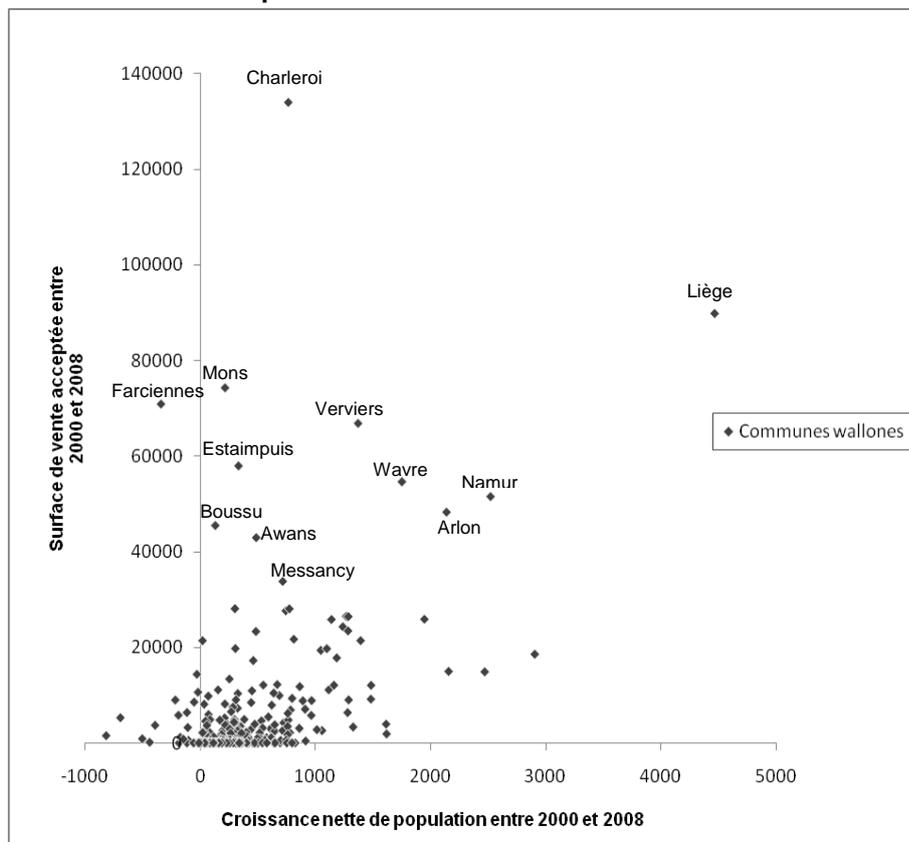
#### 4.4 INFLUENCE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DES REVENUS DANS LES COMMUNES WALLONNES SUR LA QUANTITÉ DE SURFACE ACCEPTÉE

Le commerce de détail est l'un des secteurs d'activités dont le chiffre d'affaire est directement dépendant du nombre d'habitants – donc de clients potentiels – qui résident dans les zones de chalandise primaire et secondaire de chaque commerce. Même si nous vivons de plus en plus dans une société de flux, dans laquelle la compréhension des bassins de vie et des comportements d'achats devient très difficile, il n'en demeure pas moins qu'un nouveau projet commercial effectuera toujours une partie importante de ses ventes grâce aux chalandis locaux.

Dès lors, il apparaîtrait logique que le commerce de détail se soit développé de manière plus importante là où la population et ses revenus ont également augmenté durant la période d'analyse. Dans le cas contraire, il y a de grandes chances que l'implantation de nouveaux commerces se soit faite au dépend du commerce existant qui voyait peut-être déjà son nombre de clients locaux stagner ou régresser.

Rappelons que cette relation entre la croissance démographique et l'accroissement de l'offre commerciale a déjà été abordée brièvement à l'échelle des arrondissements (voir 3.3). Déjà à cette échelle, nous pouvions observer que des arrondissements comme Charleroi et Mons avaient accepté la création d'une surface de vente considérable alors que leur croissance démographique y a été très faible depuis 2000. Le résultat du croisement entre la croissance démographique et la surface acceptée dans les communes wallonnes est visible ci-dessous.

**Graphique 20 : relation entre la croissance démographique et la surface de vente totale acceptée dans les communes wallonnes**



Données : INS (2008), CSEND, Commission Nationale pour la Distribution  
Auteur : CPDT – LEPUR – Avril 2010

Le total de mètres carrés de surface de vente accepté entre 2000 et 2008 y apparaît anormalement élevé par rapport à la croissance démographique : si l'on ne tient compte que de la nouvelle population wallonne apparue sur cette période, les demandes acceptées représentent en effet une augmentation de 15 439 m<sup>2</sup> par 1000 nouveaux habitants. Ces chiffres ne comprennent pourtant que la seule offre supplémentaire des commerces de plus de 400 m<sup>2</sup>. Tenant compte des nouveaux petits développements ne requérant pas de permis socio-économique, ce ratio devrait être encore bien plus conséquent.

Le graphique 20 montre que la relation entre les deux variables est loin d'être linéaire. Une fois encore, ces résultats permettent de mettre en évidence certaines situations hors normes. Prenons pour exemples les communes caractérisées par une croissance de population relativement faible, voire négative, mais qui ont accepté d'accueillir une offre commerciale importante :

- Farciennes : un projet (Citadelle) de 70 000 m<sup>2</sup> malgré une perte de 338 habitants ;
- Mons : des demandes totalisant 74 287 m<sup>2</sup> de surface de vente et une population qui n'augmente que de 217 habitants ;
- Estaimpuis : 57 951 m<sup>2</sup> acceptés (Cora) et un gain de seulement 334 habitants ;
- Boussu : 45 483 m<sup>2</sup> acceptés et un gain de seulement 133 habitants ;
- Awans : 42 937 m<sup>2</sup> acceptés et un gain de seulement 488 habitants ;
- Charleroi 133 981 m<sup>2</sup> supplémentaires et un gain de seulement 766 habitants.

Par ailleurs, même dans des communes comme Liège, Ottignies ou Braine-l'alleud qui ont toutes trois vu leur population augmenter de plus de 2 500 habitants, le nombre de m<sup>2</sup> semble très largement supérieur aux besoins générés par la croissance démographique.

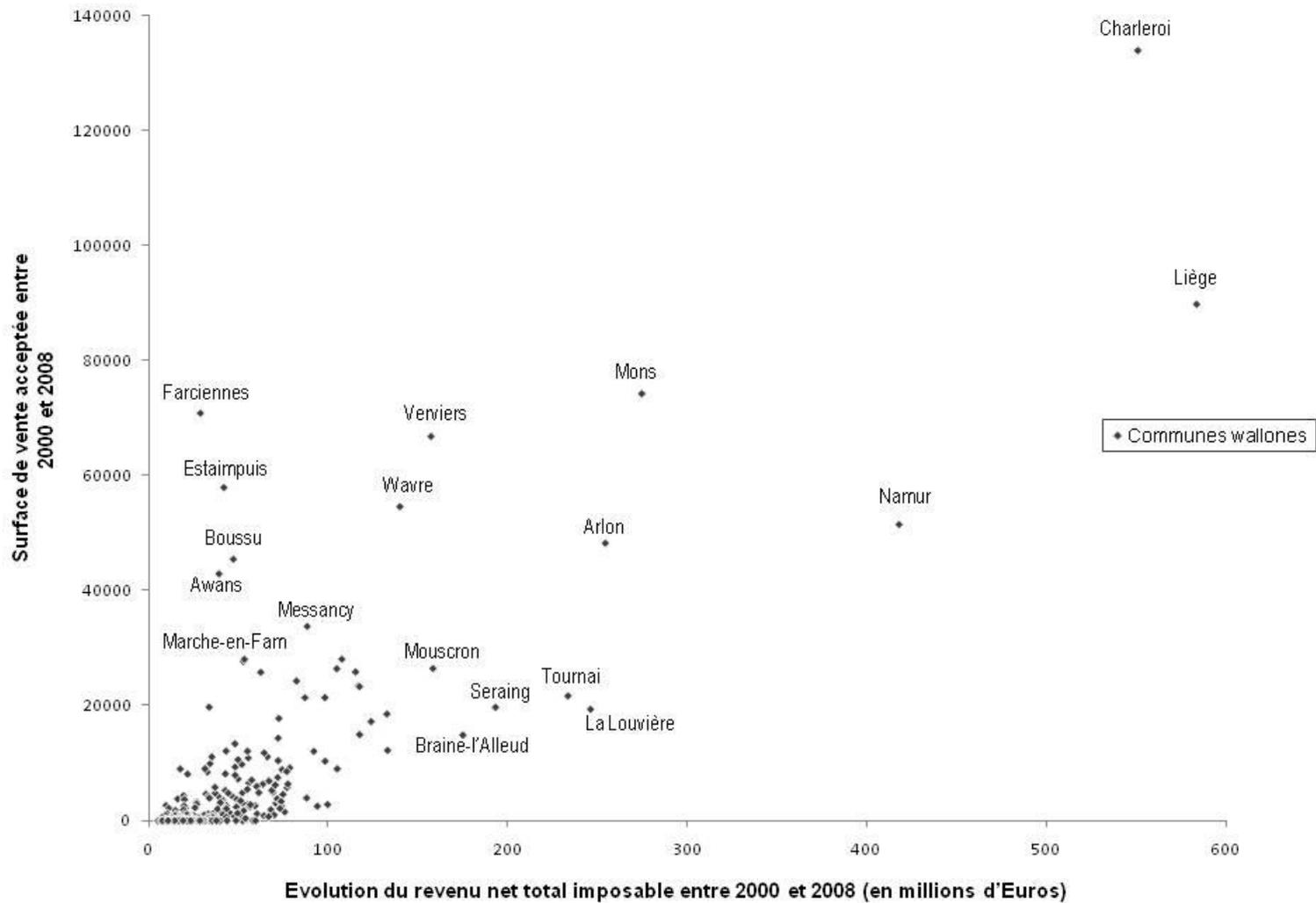
Les fluctuations démographiques dans les communes wallonnes ne représentent cependant qu'une mesure partielle de l'évolution de la demande dans celles-ci. L'évolution des revenus doit également être prise en compte. Le graphique 21 croise l'évolution du revenu net total (sans soustraction de l'inflation) et le nombre de mètres carrés acceptés. Il illustre donc l'ampleur de l'offre supplémentaire acceptée en fonction de l'évolution de la demande dans chaque commune. A propos des revenus, il convient de s'intéresser surtout à la position relative de chaque commune plutôt qu'aux valeurs absolues qui y sont associées. L'importance du pouvoir d'achat de la population locale dépensé dans les commerces de détail est en réalité bien plus faible. Il faut en effet tenir compte du fait qu'il convient de déduire l'inflation de ces valeurs et du fait que la part du budget des ménages affectés dépenses dans le commerce de détail a tendance à lentement décroître (sous l'effet de la croissance des dépenses de loisirs, d'énergie, de santé,...).

Le graphique permet toutefois de faire des comparaisons très intéressantes. Celles-ci peuvent se faire horizontalement ou verticalement. Lorsque les communes se situent plus ou moins sur une même ligne horizontale, cela veut dire qu'on y a accepté le même nombre de mètres carrés de surface de vente entre 2000 et 2008. Ensuite, on peut comparer leur variation de revenus totaux respectifs.

Prenons par exemple les communes ayant accepté une surface de vente entre 50 000 m<sup>2</sup> et 60 000 m<sup>2</sup>. On s'étonne tout de même de voir qu'une commune comme Estaimpuis se trouve sur le même niveau que des communes comme Wavre, Arlon et Namur. L'augmentation de la demande potentielle dans une commune comme Namur est pourtant de nombreuses fois supérieure à celle d'Estaimpuis. De plus, les villes voisines de Mouscron et de Tournai ont-elles aussi connu un nombre non négligeable de m<sup>2</sup> acceptés en comparaison de la croissance des revenus nets totaux dont leur population a bénéficié.

Une lecture verticale permet quant à elle de comparer des communes qui ont connu une croissance du potentiel de demande similaire, mais qui se différencient par le nombre de mètres carrés acceptés. Prenons par exemple les communes de La Louvière, Tournai, Arlon et Mons. L'évolution démographique et des revenus moyens par habitant fait que ces quatre communes voient le revenu total de leur population augmenter de manière similaire. Cependant, le nombre de mètres carrés de surface de vente accepté varie de 1 à 4.

Graphique 21 : relation entre la croissance des revenus net imposables et la surface de vente totale acceptée dans les communes wallonnes



Données : SPF économie (2009), CSEND, Commission Nationale pour la Distribution

Auteur : LEPUR – CPDT – Avril 2010

## 5. CRITÈRES MICROSPATIAUX

L'objectif principal de cette partie est de tester les critères préconisés par cette expertise au niveau microspatial basé sur l'accessibilité par les alternatives à la voiture, la mixité logement-commerce et également l'appartenance aux noyaux commerciaux lorsqu'il s'agit de commerce de biens semi-courants peu pondéreux<sup>4</sup>.

Pour ce faire, il conviendra de bien faire la distinction entre les différents types de commerces concernés par les demandes de permis socio-économiques, puisque les recommandations faites par l'expertise varient fortement d'un assortiment à un autre. En effet, tandis que la vente de biens pondéreux rend une localisation périphérique bien souvent nécessaire, une localisation facilement accessible à pied et par transports en commun pour les biens peu pondéreux est primordiale.

Les analyses ci-dessous se basent sur les résultats obtenus grâce au géocodage précis des demandes de permis et à leur croisement avec des données concernant l'accessibilité (étude des distances aux arrêts de bus et des fréquences cumulées sur ceux-ci), le nombre de logements dans des rayons de 400 et 700 mètres autour des projets commerciaux et l'inscription dans les noyaux commerçants existants. Comme il a été mentionné précédemment, une certaine sélection parmi les demandes a dû être opérée afin de ne prendre en compte que celles qui ont pu être localisées assez précisément.

Idéalement, il aurait aussi fallu pouvoir faire la distinction entre les trois types d'assortiment à l'intérieur des complexes commerciaux afin de pouvoir appliquer le critère microspatial approprié pour chaque demande. Malheureusement, les données des permis socio-économiques qui nous ont été fournies posaient des problèmes pour l'analyse des demandes associées aux complexes commerciaux. De 2000 à 2004, les données recueillies ne comportaient aucune d'information sur le mix commercial à l'intérieur des complexes. Seule l'information du nom de la firme fournit parfois une information sur l'assortiment. De 2005 à 2008, les noms des enseignes présentes dans le complexe sont mentionnés, mais les tailles relatives accordées à chacune d'elles restent inconnues et donc le mix commercial l'est également.

Puisque les demandes de permis concernant des complexes commerciaux représentent une grande part des demandes totales, il nous fallait néanmoins les intégrer dans cette analyse. Nous avons donc décidé de leur appliquer les tests appliqués à chacun des types d'assortiment. Lorsque les données nous permettent d'identifier la présence d'un assortiment dans un complexe, les tests des critères peuvent donc être commentés adéquatement.

Il est important de noter que les demandes de permis qui ont été acceptées ont pu être géocodées avec précision en plus grande proportion que les demandes refusées. Ceci provient du fait que les données existantes sur les demandes sont en général moins complètes lorsqu'une décision a été négative. Lorsque nous nous pencherons sur l'analyse des demandes refusées, il sera important de garder à l'esprit que les demandes analysées ici ne représentent qu'une plus ou moins grande partie de l'ensemble des demandes refusées totales. Pour les demandes acceptées, le géocodage précis concerne une bonne partie des projets si bien que les résultats des analyses microspatiales ont une bonne représentativité de la réalité.

---

<sup>4</sup> Initialement, il était également prévu de croiser les données géocodées des permis socio-économique avec les données du plan de secteur. Cependant, la précision des plans de secteurs numérisés n'était pas suffisante pour obtenir des résultats cohérents.

## 5.1 ÉTUDE DE LA MIXITÉ LOGEMENT-COMMERCE

Cette expertise a mis plusieurs fois en avant l'accent sur la nécessité d'une plus grande proximité entre la fonction commerciale et le logement dans l'optique d'une mixité des fonctions, primordiale si l'on veut favoriser les modes lents de transport. Pour évaluer le degré de mixité entre les nouveaux projets commerciaux apparus ces neuf dernières années et l'habitat, le principe est de calculer le nombre précis de logements autour des projets commerciaux ayant fait l'objet d'une demande de permis socio-économique. Pour ce faire, nous avons basé nos calculs sur les données à l'échelle la plus fine qu'il soit possible d'obtenir en matière de localisation de logements. Elles renseignent le nombre de logements pour chaque parcelle cadastrale. Précédemment une approximation avait dû être faite par manque de données (voir 7.2.1 dans Lambotte J-M, Pirart F. et Merenne B., 2010).

Pour rappel, le critère de mixité commerce-logement est évalué en fonction :

- du nombre de logements localisés dans un rayon de 400 mètres autour des commerces de biens de consommation courante ;
- du nombre de logements localisés dans un rayon de 700 mètres autour des commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux et pondéreux.

Les seuils minimums de logements à atteindre pour qu'un commerce respecte ce critère varient ensuite en fonction de la densité de population de la commune dans laquelle ce projet vient s'inscrire. La méthode de détermination des seuils préconisés s'est basée sur une étude statistique portant sur le nombre de parcelles cadastrales liées au commerce qui respectaient les seuils fixés à l'intérieur de chaque commune et sur une observation cartographique de l'effet des variations du seuil de logements. Le tableau 3 renseigne les seuils choisis pour les communes en fonction de la classe de densité à laquelle elles appartiennent et au type de bien concerné.

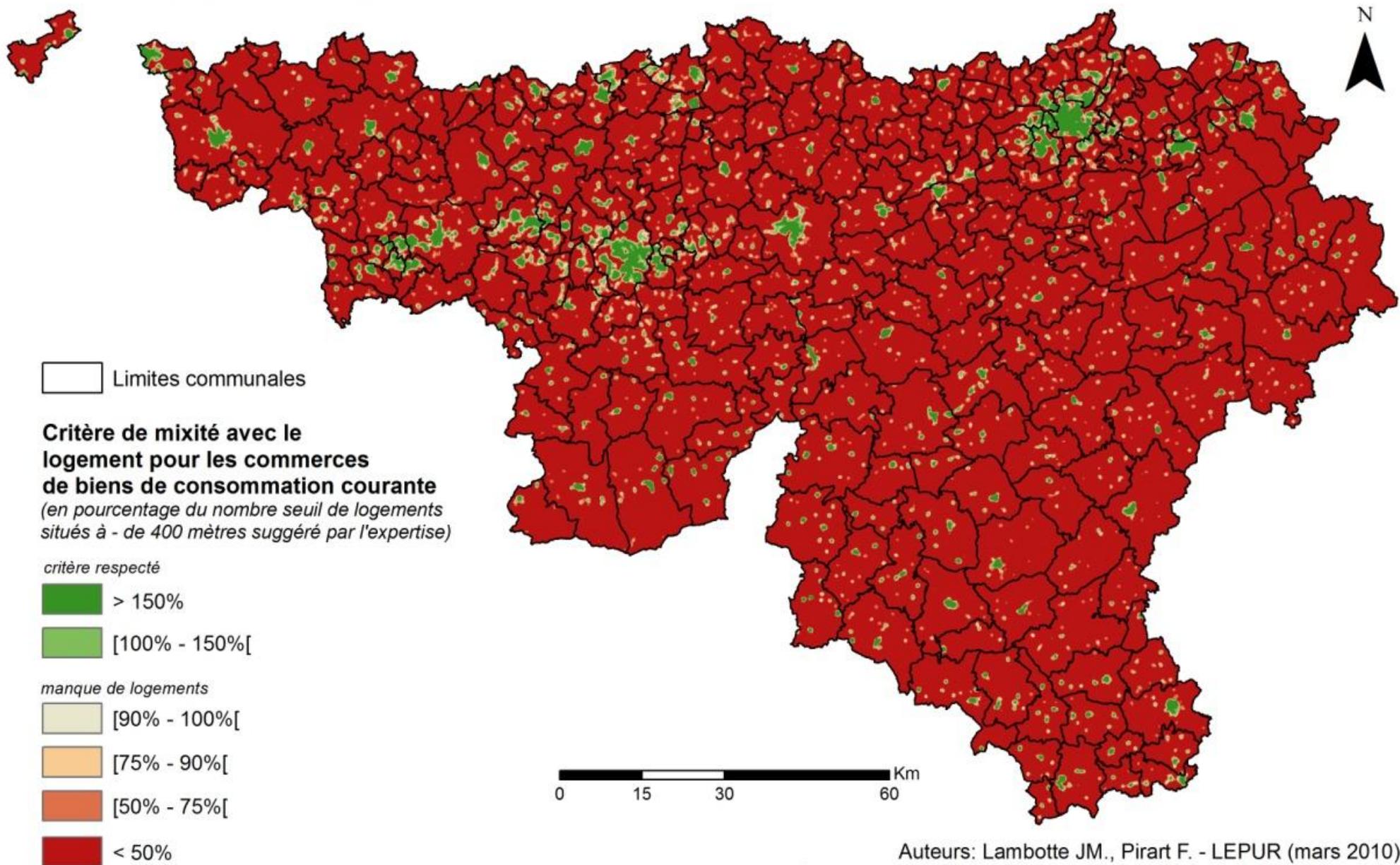
**Tableau 3 : Seuils proposés relatifs au nombre minimum de logements dans un rayon de 400 et de 700 m selon la classe de densité de la commune et le type de commerce**

Classe de densité (en hab/km <sup>2</sup> ) des 262 communes wallonnes	Seuil proposé pour les achats courants (en nombre de logements) sur base d'un rayon de 400 m	Seuil proposé pour les achats semi-courants (en nombre de logements) sur base d'un rayon de 700 m	
		Biens peu pondéreux	Biens pondéreux
De 20 à 35	80	150	100
De 35 à 50	100	200	120
De 50 à 75	120	250	150
De 75 à 100	150	300	200
De 100 à 150	180	400	250
De 150 à 200	210	500	300
De 200 à 300	250	600	350
De 300 à 500	300	900	400
De 500 à 900	350	1200	500
+ de 500	400	1500	600

Le résultat cartographique de ces seuils est assez intéressant et sûrement plus illustratif qu'un tableau. Les trois cartes suivantes, une par type de bien, mettent en évidence les parties du territoire wallon où les seuils préconisés sont respectés. La première carte ci-dessous (voir carte 8) montre que les seuils du nombre de logements situés à moins de 400 m proposés pour les commerces de biens de consommation courante permettent une dispersion relativement importante des zones où ce type de commerce serait autorisé.

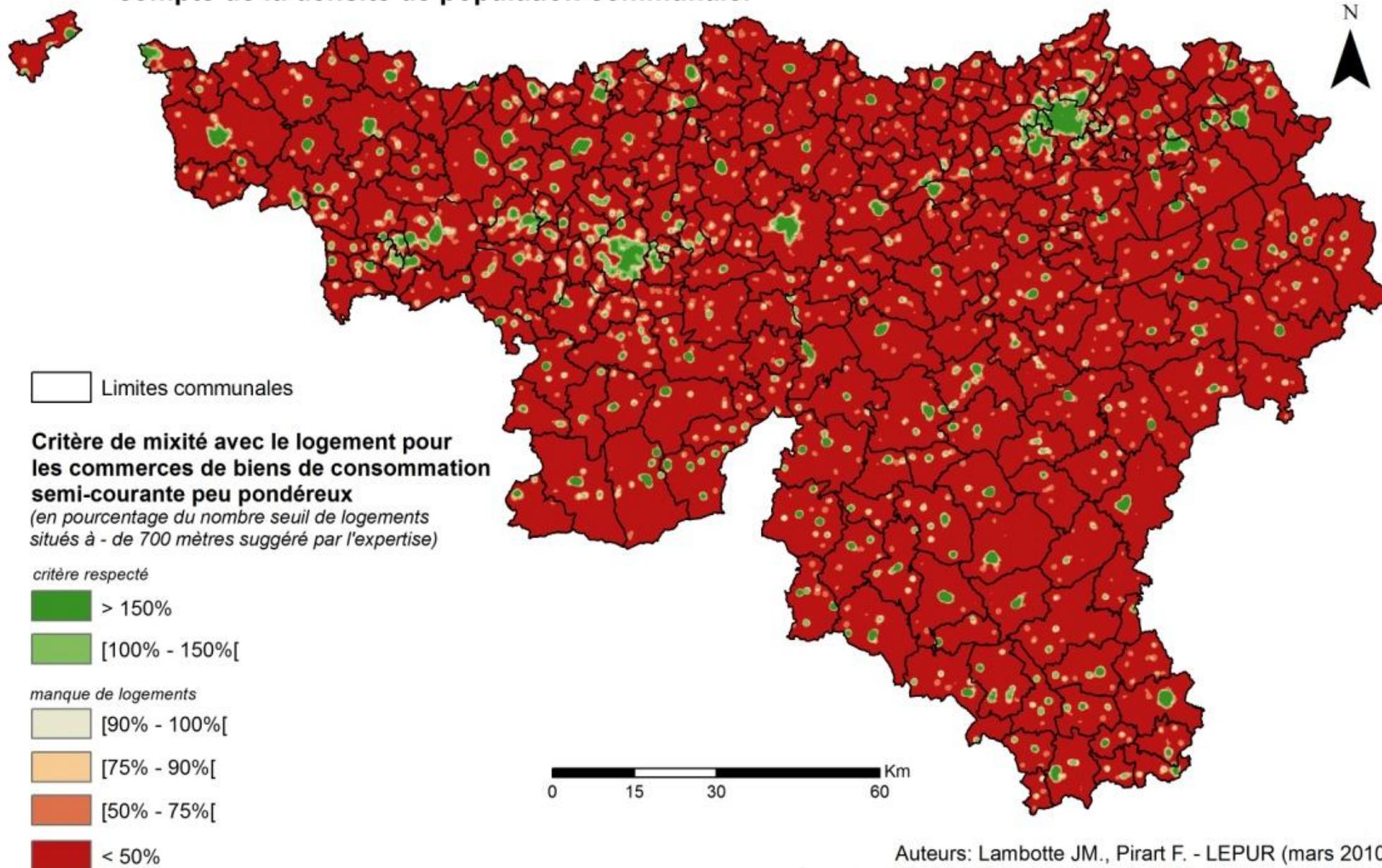
La carte suivante (voir carte 9) montre les résultats pour des seuils de logements à 700 m fixés pour les commerces de bien de consommation semi-courante peu pondéreux. On remarque que beaucoup moins de localités comportent une zone où ce critère est respecté.

**Carte 8 : Importance relative du nombre de logements dans un rayon de 400 m par rapport au seuil proposé pour les commerces de biens de consommation courante, tenant compte de la densité de population communale.**



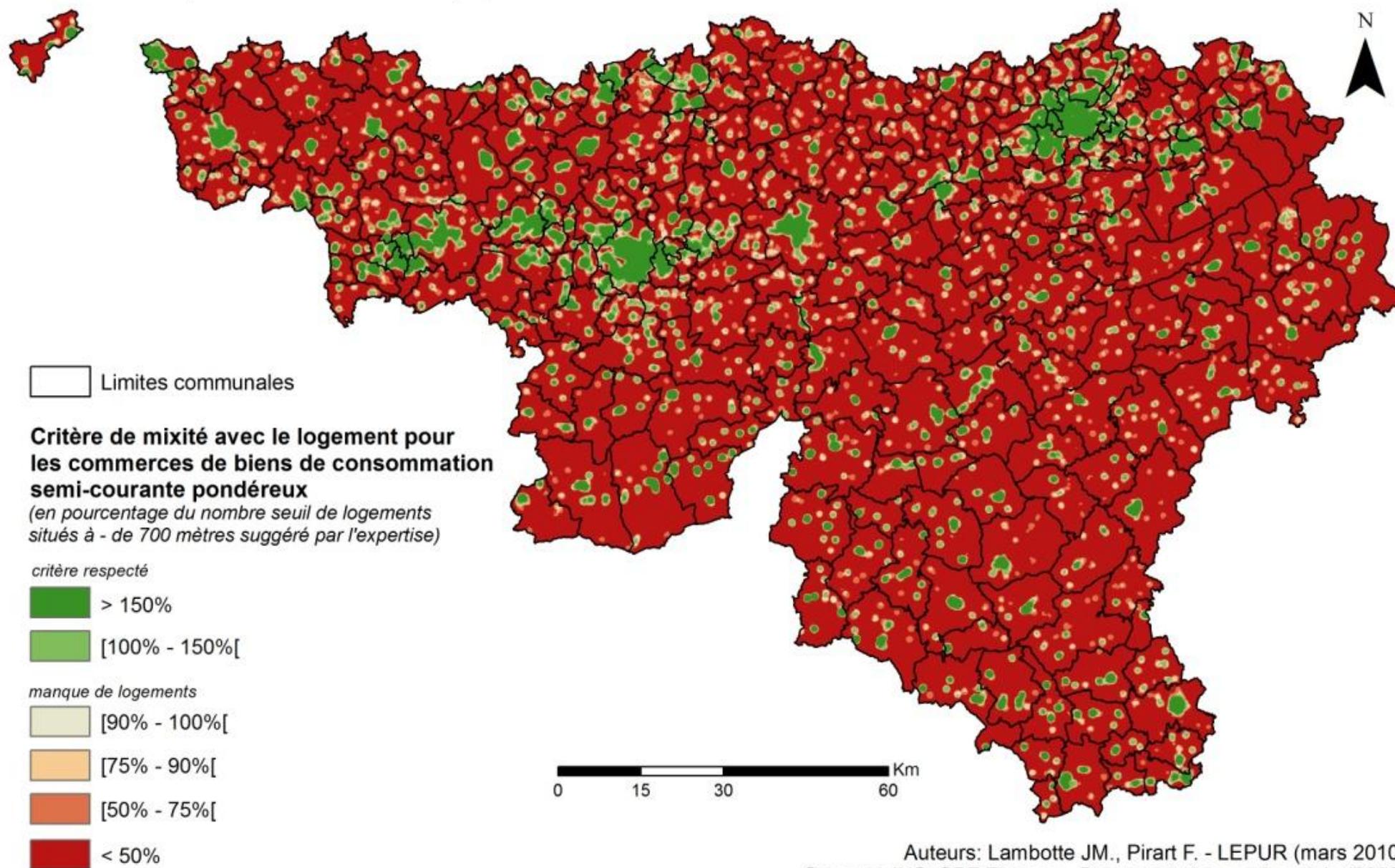
Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)  
Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

**Carte 9 : Importance relative du nombre de logements dans un rayon de 700 m par rapport au seuil proposé pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux, tenant compte de la densité de population communale.**



Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)  
Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

**Carte 10 : Importance relative du nombre de logements dans un rayon de 700 m par rapport au seuil proposé pour les commerces de biens de consommation semi-courante pondéré, tenant compte de la densité de population communale.**



Auteurs: Lambotte JM., Pirart F. - LEPUR (mars 2010)  
Sources: INS, SPF Finance - Documentation patrimoniale (2008)

La dernière carte (voir carte 10) ci-dessus représente les résultats montrant les zones d'acceptation pour les commerces de biens pondéreux. On remarque tout de suite que ces zones s'élargissent et se multiplient par rapport à celles des commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux.

Cette partie va à présent se pencher sur l'étude de la situation des demandes de permis socio-économique par rapport aux logements. Ceci revient à vérifier si les demandes de permis se situent à l'intérieur ou en dehors des zones de respect du critère de mixité commerce-logement.

### **5.1.1 Évaluation de la mixité logement-commerce pour les demandes concernant les commerces de biens de consommation courante**

#### ***Application du critère aux projets acceptés***

Cette expertise insiste pour que les commerces de biens de consommation courante se localisent le plus près possible de la population, ceci afin de favoriser l'utilisation de la marche à pied comme mode de déplacement privilégié. Comme l'indique le tableau 3, le seuil varie de 80 logements pour les communes les moins densément peuplées à 400 logements pour les communes les plus urbaines.

Cette partie de l'analyse se concentre sur les demandes de permis socio-économiques qui concernent ce type de commerce, et évalue dans quelle proportion les projets ayant fait l'objet d'une demande de permis socio-économiques acceptée durant la période d'analyse auraient respecté ce critère de mixité – basé sur un nombre minimum de logements devant se situer à moins de 400 m des implantations —. Seules les demandes de permis socio-économique qui ont pu être géocodées précisément sont considérées. Le tableau de l'annexe 3.2 présente les résultats obtenus pour les demandes concernant des nouvelles implantations acceptées durant les deux périodes d'analyse.

Entre 2000 et 2004, le géocodage précis nous permet d'analyser 21 demandes de permis pour l'implantation de nouveaux supermarchés qui ont été acceptées. Dans l'ensemble, nous pouvons observer que les projets rentrés respectaient assez bien le critère de mixité proposé dans cette expertise vu que 15 projets sur 21 (71%) sont au dessus du seuil. De plus, le nombre de logements à moins de 400 mètres dépasse de plus de 100 logements les seuils proposés dans plus de 50% des cas. Pour finir, remarquons qu'il ne manquerait que 17 logements à un projet comme celui de Chastres pour respecter notre critère. Dans ces cas précis, l'intégration de logements au projet commercial permettrait donc de résoudre le problème.

De 2005 à 2008, sur 70 demandes de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation courante acceptées, 32 respectent le critère de mixité et 38 ne le respectent pas. La proportion des projets situés à l'écart des logements augmente donc par rapport à la période précédente puisqu'il n'y a plus que 46% des projets acceptés qui respectent le seuil — contre 71% entre 2000 et 2004 —. En moyenne, il manque 123 logements à moins de 400 m de ces projets pour que le critère soit respecté, ce qui n'est pas négligeable. Parmi les projets les plus mal localisés au vu de ce critère de mixité, citons :

- un Delhaize à Namur autour duquel il n'y a que 95 logements dans un rayon de 400 mètres, contre les 350 proposés ;
- un Champion à Liège autour duquel il n'y a que 11 logements dans un rayon de 400 mètres, contre les 400 proposés ;
- un Lidl à Marche autour duquel il n'y a que 5 logements dans un rayon de 400 mètres, contre les 180 proposés.

Selon cette expertise, les projets de ce type sont tout bonnement à proscrire, car ils ne donnent aucune autre alternative à la population que de s'y rendre en voiture. Ainsi, prenons pour exemple le projet du Lidl de Marche-en-Famenne cité ci-dessus. Celui-ci s'inscrit dans le parc d'activité de la Pirire bien à l'écart de tout noyau d'habitat et il est impensable que les clients, ou que les employés qui y travaillent, s'y rendent par les modes lents.

Parmi les projets ne comptabilisant pas assez de logements au sens de ce critère, il en existe tout de même un bon nombre auxquels il ne manque qu'un faible pourcentage du seuil demandé. Ceux-ci auraient pu facilement dépasser le seuil en incluant quelques logements au projet commercial. Il ne faut donc pas nécessairement penser que le refus aurait été catégorique.

A l'inverse, comme pour les demandes de la période précédente, certains projets se trouvent entourés d'un nombre de logements considérable, bien au-delà des seuils proposés en vertu de la densité de chaque commune. Le nombre moyen de logements situés à moins de 400 mètres autour des projets qui respectent le seuil est de 380 logements. Dans les zones urbaines, le nombre de logements situé à proximité peut même aller jusqu'à 1919 pour un Aldi à Liège ou 1403 pour un proxy Delhaize à Nivelles. Ces projets commerciaux sont alors entourés d'une large population qui peut facilement s'y rendre à pied pour y effectuer ses achats quotidiens.

#### **Application du critère aux projets refusés**

Nous avons procédé à la même analyse pour les demandes de permis qui ont fait l'objet d'une décision finale défavorable. Ceci permet de voir si les projets refusés se trouvaient plus ou moins excentrés par rapport aux noyaux d'habitat.

Entre 2000 et 2004, sur 18 demandes de permis refusées seules 4 respectaient le critère de mixité logement-commerce. Ainsi, le pourcentage des demandes qui ont été refusées durant cette période et qui respectent le critère de mixité n'est que de 22%, contre les 71% des projets acceptés. Ces résultats indiquent que le critère microspatial de mixité, s'il avait été appliqué durant la période étudiée, aurait conduit plus ou moins à la même proportion de permis acceptés et refusés. Ceci sans tenir compte du respect de la hiérarchie urbaine.

Pour la période suivant la loi IKEA, 15 demandes de permis refusées ont été finement géocodées. Seules 3 d'entre elles concernaient des projets dont la localisation respectait le critère de mixité. Si l'on compte les demandes de permis acceptées et refusées pour cette période de 2005 à 2008, force est de constater que le critère de mixité logement-commerce appliqué au sens strict aurait conduit à 35 obtentions de permis contre les 70 octroyées dans la réalité.

#### **5.1.2 Évaluation de la mixité logement-commerce pour les demandes concernant les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux**

Le test du critère de mixité logement-commerce devient plus compliqué lorsque l'on considère les commerces de biens semi-courants peu pondéreux. Le premier problème, déjà évoqué précédemment, provient du fait que les nouveaux commerces de ce type s'inscrivent très souvent dans des complexes commerciaux, centres commerciaux, parcs commerciaux et galeries commerciales. Dès lors, les demandes d'implantation de ceux-ci sont reprises dans la base de données des permis socio-économique comme une création ou une extension de complexe commercial. Ne sont donc traités ici que des projets de ce type de commerce qui se sont implantés seuls. Le deuxième point problématique provient du fait que certains commerces comptent à la fois des produits pondéreux et des produits peu pondéreux. Citons Décathlon pour le sport, Dreamland et Broze pour le jouet, ou encore certains magasins spécialisés en articles pour animaux ou en électronique.

Le choix a été fait d'inclure la plupart des enseignes pour lesquelles nous considérons que la majorité des produits vendus sont peu pondéreux, ce qui implique que ces points de vente ont leur place dans les centres traditionnels. Il est préférable d'éviter qu'une de ces enseignes puisse prendre l'excuse de vendre en nombre limité des produits pondéreux afin d'aller se localiser plus en périphérie. Notons qu'une chaîne comme AS Adventure a bien pu développer une sous-enseigne City pour les centres-villes. De plus, il n'est pas strictement nécessaire que le client soit toujours en mesure de reprendre des biens pondéreux sur le site d'achat en voiture. Des formules de livraison à domicile pourraient très bien offrir une solution au manque d'accessibilité en voiture à l'intérieur des centres-villes.

### ***Application du critère aux projets acceptés***

Les résultats des analyses concernant les projets de nouveaux commerces de biens semi-courants peu pondéreux acceptés entre 2000 et 2008 sont tous résumés par les deux tableaux de l'annexe 3.3. Ceux-ci reprennent les résultats des tests sur les critères de mixité, d'accessibilité en bus et d'appartenance à un noyau commercial. Nous y reviendrons donc plus tard lorsque nous commenterons les deux autres critères microspatiaux qui concernent les commerces de ce type. Penchons-nous pour l'instant sur le critère de mixité.

Entre 2000 et 2004, 12 projets acceptés de nouvelle implantation de ce type de commerce ont pu être finement géocodés. On observe que seulement 5 des demandes respectent le seuil fixé de logements situés à moins de 700 mètres, soit 41%. Pour ces projets, le nombre de logements à proximité dépasse dans tous les cas de plus de 300 logements le seuil préconisé. Le projet le moins bien situé est celui du Décathlon dans la commune d'Ans. Bien évidemment, il s'agit d'un projet de 3 000 m<sup>2</sup> et il est plus problématique de trouver un site adéquat en centre-ville. Cependant, remarquons tout de même que le projet de la firme fun Company à Mouscron se trouve bien au dessus du seuil proposé (plus de 1 554 logements en plus que le nombre préconisé dans cette commune), alors que c'est un projet de 2 500 m<sup>2</sup>.

Les autres projets qui ne respectent pas le critère sont tout de même assez bien en dessous de ce que nous préconisons et ces projets se situent donc relativement en dehors des noyaux d'habitat principaux des communes.

Entre 2005 et 2008, nous analysons 37 demandes de permis. Sur celles-ci, on remarque que 16 respectent le critère de mixité, soit 43% des demandes acceptées. Cette proportion est relativement semblable à celle de la période précédente. Parmi ces demandes, on retrouve des grandes enseignes comme C&A, Point Carré, Intersport ou Brantano. Lorsque ces magasins de grandes chaînes s'implantent seuls – en dehors de complexes –, on peut donc souligner qu'une stratégie d'implantation en centre-ville leur permet de respecter les seuils préconisés. Durant cette période, soulignons que tous les magasins Intersport ont continué à s'implanter dans les centres à proximité du logement.

Six des demandes qui respectent le critère dépassent de plus de 1 000 logements les seuils préconisés, ce qui indique que le critère n'est pas irréaliste et qu'une implantation en centre-ville donne généralement des résultats bien supérieurs aux limites fixées.

Les demandes de permis acceptées durant la période 2005-2008 pour lesquelles le critère de mixité n'est pas respecté sont quant à elles au nombre de 21. Encore une fois, soulignons la présence d'enseignes comme Décathlon ou Dreamland parmi celles-ci. Ces deux projets ne comptent que respectivement 44 et 57 logements à moins de 700 m, soit seulement 10% des seuils fixés dans les communes où ces commerces sont venus s'inscrire. Ceci est très problématique du point de vue d'un bon aménagement du territoire, car l'assortiment présent dans ces deux magasins est également celui que l'on peut retrouver dans un centre commerçant traditionnel. Ainsi, les chiffres montrent que le projet de Décathlon à Theux qui se situe à la sortie de l'autoroute E42 n'offrira aucune autre alternative que de prendre sa voiture pour y accéder. Le centre-ville de Verviers offre pourtant des possibilités d'implantation pour ce magasin, ce qui permettrait aux clients et travailleurs de s'y rendre à pied, en bus ou même en train. De plus, l'implantation d'une telle enseigne au sein ou aux abords immédiats du centre commerçant devrait permettre de renforcer la fréquentation du centre-ville de ce pôle régional plutôt que de le déforcer.

Mais on ne trouve pas seulement des magasins de grande taille (supérieure à 1000 m<sup>2</sup>) parmi les projets d'implantation qui sont trop excentrés. La plupart des projets sont d'une taille avoisinant les 700 m<sup>2</sup>. Certes, il s'agit ici de tailles importantes pour des petites cellules commerciales caractérisant le centre-ville, mais il n'est tout de même pas impossible de trouver des sites plus au centre.

### ***Application du critère aux projets refusés***

Passons maintenant à l'analyse des demandes de permis qui ont été refusées durant les deux périodes d'analyse pour les nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux.

Entre 2000 et 2004, le nombre de projets refusés que nous avons géocodés précisément est de 13. Sur ces 13 demandes, seules 3 respectent le critère de mixité et les 10 autres sont en dessous des seuils fixés pour les communes d'implantation. La proportion des projets refusés qui ne respectaient pas le critère de mixité est donc relativement importante. Les décisions prises avant 2005 permettaient donc tout de même d'éviter l'implantation de commerce de biens semi-courants périphériques.

Entre 2005 et 2008, les résultats sont assez parlants. Seule, une demande de permis pour une nouvelle implantation isolée de ce type de commerce a été refusée. Il s'agit d'un Zoomart à Tournai auquel il manquait 129 logements pour respecter le critère de mixité. Autant dire que l'avènement de la loi IKEA a profité énormément à l'implantation de ces commerces, car c'est réellement la proportion des projets acceptés par rapport aux projets refusés qui a augmenté entre les deux périodes. De plus, on a pu observer que la majorité des implantations acceptées après 2005 se situent à l'écart des parties denses des zones d'habitat.

### **5.1.3 Évaluation de la mixité logement-commerce pour les demandes concernant les commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux**

Vis-à-vis du précédent type d'assortiment, les nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux requièrent un certain assouplissement du critère de mixité logement-commerce, car ce type de commerce nécessite bien souvent une bonne accessibilité en voiture, ainsi que d'espace de stockage et de vente assez important. Pour ce type de commerce, le tableau 3 indique que les seuils de nombre de logements à moins de 700 m des commerces préconisés varient de 100 à 600 en fonction des classes de densité des communes. Rappelons que ces seuils assez faibles amènent bien à l'élargissement des zones d'acceptation par rapport aux commerces de biens peu pondéreux (voir carte 10).

L'annexe 3.4 reprend l'ensemble des résultats des analyses pour les commerces de ce type.

### ***Application du critère aux projets acceptés***

Entre 2000 et 2004, 37 demandes d'implantation acceptées ont pu être géocodées précisément. Le test du critère de mixité indique que 19 projets respectent les seuils et que les 18 autres sont en deçà de ce qui est préconisé. Ainsi, 51% des demandes acceptées aurait rempli les conditions de proximité par rapport au logement.

Les demandes mal localisées au vu de ce test ne sont pas toutes loin de remplir le critère. 6 demandes, soit un tiers de celles qui sont trop éloignées des concentrations de logements, ont un déficit de moins de 50 logements pour satisfaire les exigences proposées dans le cadre de la présente expertise. Pour les autres, force est de constater que nous sommes trop loin des noyaux d'habitat. Pour 5 des projets ne respectant pas le critère, le déficit en logements est toutefois inférieur à 40 unités.

Entre 2005 et 2008, 65 demandes acceptées pour nouvelle implantation ont été géocodées avec précision, soit près du double que durant les cinq années précédentes. En définitive, on remarque que 39 demandes respectent tout de même le critère de mixité, contre 26 qui seraient jugées trop éloignées. Le pourcentage des demandes acceptées qui respectent le critère de mixité passe donc à 60%.

### ***Application du critère aux projets refusés***

Entre 2000 et 2004, on a pu géocoder 14 demandes de permis qui avaient obtenu un refus. Parmi celles-ci, on trouve 7 demandes qui respectent le critère de mixité, soit 50% des demandes non acceptées.

Pour la période de 2005 et 2008, on dénombre 14 demandes géocodées concernant l'implantation d'un commerce de biens semi-courants pondéreux refusées. Ici aussi, on trouve 7 demandes qui respectent le critère de mixité.

## **5.1.4 Évaluation de la mixité logement-commerce pour les demandes concernant les complexes commerciaux**

Les chiffres globaux des demandes de nouvelles implantations des complexes commerciaux montrent bien que la gestion des complexes commerciaux représente l'enjeu le plus important. Les nombres de mètres carrés de surface de vente qui leur sont octroyés dépassent de loin les surfaces demandées pour tous les autres types de commerces. Alors que le critère du respect de la hiérarchie urbaine permet de mettre un frein au surdimensionnement des projets, il est impératif que les critères microspatiaux soient également respectés. Il n'y a pas de raison qu'un projet composé d'un ensemble de commerces ne respecte pas les règles émises pour les commerces s'implantant seuls.

Cette partie va tester la localisation des nouveaux projets de complexe acceptés et refusés entre 2000 et 2008 par rapport aux critères proposés pour chacun des types de commerce. Ainsi, les résultats permettent de connaître quel mixte commercial serait accepté au vu de cette expertise à l'intérieur de ceux-ci. Les résultats sont présentés sous forme de tableau en annexe 3.5.

### ***Application du critère aux projets acceptés***

Durant la période 2000-2004, 28 nouveaux projets de complexe acceptés ont fait l'objet des tests microspatiaux. Selon nos résultats, 19 complexes respectent les seuils de logements à 400 et 700 mètres préconisés pour les trois types de commerce. Ceci indique que 68% des complexes acceptés respectait le critère de mixité quelque soit leur mix commercial. Vu le manque de données sur les enseignes, c'est bien évidemment difficile de connaître la composition de ces complexes pour cette période. Parmi les 19 complexes qui respectent ce critère relatif au nombre de logements, on peut citer le projet Ardenne Outlet du groupe Ram Euro Centers de Verviers (12 000 m<sup>2</sup>) qui a été accepté en 2003, après avoir subi un refus deux ans plus tôt.

On peut néanmoins remarquer que les projets de grande taille comme l'Hydrion à Arlon, le centre commercial Les Grands Prés à Mons ou encore le projet du Cora à Estaimpuis (50 000 m<sup>2</sup> demandés en 2003) se trouvent en deçà des seuils pour les trois types de commerce. Bien que d'importants projets résidentiels aux alentours du centre commercial des Grands Prés soient prévus, il serait quand même improbable qu'il respecte le critère de mixité proposé pour le commerce de biens de consommation semi-courante peu pondéreux.

Si on ne considère maintenant que le seuil applicable pour les projets de commerces de biens pondéreux, beaucoup plus de complexes respectent le critère. 24 complexes sur 28, soit 86% des demandes acceptées, respectent les seuils fixés pour ce type de commerce sans nécessiter l'ajout de logements complémentaires. Ces résultats montrent une fois encore que le critère de mixité n'est pas aussi restrictif qu'on pourrait le croire lorsque l'on analyse les demandes octroyées entre 2000 et 2004.

Passons maintenant à l'analyse du critère de mixité pour les années de 2005 à 2008. Le nombre de mètres carrés acceptés pour les complexes commerciaux a explosé (voir graphique 14, p.12). On examine ici 61 demandes de permis d'implantation acceptées sur cette période qui ont pu être géocodées avec précision. Sur l'ensemble de ces demandes, on dénombre seulement 22 complexes qui respectent les seuils de logements à 400 et 700 mètres préconisés pour les trois types de commerce, soit 36% des complexes.

Pour cette période, les données nous fournissent une information sur les enseignes présentes à l'intérieur des complexes. Ceci nous permet donc d'aller un peu plus loin dans l'analyse que pour la période précédente. Sur base des enseignes présentes dans les complexes, les résultats résumés en annexe 3.5. nous permettent d'affirmer que 27 des 61 demandes acceptées, soit 44%, respectent le critère de mixité préconisé.

Soulignons tout de même que les cinq projets de nouveau complexe qui sont les mieux localisés au vu du critère de mixité logement-commerce entre 2005 et 2008 sont tous des projets de plus de 5 500 m<sup>2</sup> de surface de vente. Le projet commercial qui comptabilise le maximum de logements à 400 et 700 mètres est le complexe de 25 600 m<sup>2</sup> de ForumInvest à Verviers. Le projet de 6 000 mètres carré de l'SPRL la grande Récré qui a été accepté à Grivegnée se classe deuxième pour le commerce de biens semi-courant. Un autre gros projet bien situé par rapport au logement est celui de Foruminvest à Charleroi. Celui-ci représente une augmentation de 48 000 m<sup>2</sup> de surface de vente en plein centre-ville. Cependant, si ces projets sont des bons exemples en termes de mixité/proximité avec le logement, ils sont en revanche discutables en termes de dimensionnement et donc de respect de la hiérarchie urbaine.

Il est bien entendu souhaitable que les grands projets commerciaux soient mieux intégrés dans le tissu urbain. Cependant, la proximité/mixité entre un projet d'envergure avec le logement n'assure cependant pas que les parts modales alternatives à la voiture soient importantes. En effet, la zone de chalandise des implantations de plus de 15 000 m<sup>2</sup> de commerce est très étendue. Par conséquent, la proportion des clients s'y rendant à pied ou à vélo car résidant à proximité immédiate est relativement bien plus faible que pour des petits magasins de quartier, qui peuvent souvent tirer une part importante de leur chiffre d'affaire de la population locale. C'est aussi pour cette raison que cette expertise insiste pour que ce type de projet jouisse d'une bonne accessibilité en bus, au même titre que les commerces de biens de consommation semi-courante isolés.

Penchons-nous à présent sur les demandes situées trop à l'écart des noyaux d'habitat. Les résultats font apparaître que 23 projets de complexe acceptés de 2005 à 2008, soit 38%, ne respectent les seuils de mixité pour aucun des types de commerce. Parmi celles-ci, on retrouve des gros projets comme celui de la Citadelle à Farciennes (70 000 m<sup>2</sup>), du Cora d'Estaimpuis (55 400 m<sup>2</sup>), du projet de Redevco à Awans (11 300 m<sup>2</sup>) ou encore du projet de Bouygues Immobilier à Assesse (19 300 m<sup>2</sup>). Ce type de projet qui pose tant de problèmes à l'heure actuelle en termes de bon aménagement du territoire serait donc rejeté sur base du critère microspatial de mixité. A ajouter à cela le critère de respect de la hiérarchie urbaine, il nous semble logique que ces projets totalement dépendants de la voiture et souvent surdimensionnés soient proscrits.

Notons tout de même que bien d'autres projets de plus petite taille ont été acceptés alors qu'ils sont trop excentrés vis-à-vis des noyaux d'habitat au vu du critère proposé. Ainsi, un grand nombre de petits complexes d'un, deux ou trois commerces sont venus s'implanter trop à l'écart des logements. Par exemple, on remarque que pas moins de 13 complexes de moins de 2 500 m<sup>2</sup> ne respectent pas non plus le critère de mixité, quel que soit l'assortiment.

A l'avenir, les critères microspatiaux avancés devraient permettre de définir strictement quel type de commerce peut ou ne peut pas composer un complexe donné. Il sera nécessaire que le mix commercial, en termes de type de biens, d'un complexe ne puisse évoluer par la suite vers du vêtement ou de l'alimentaire que si les seuils requis pour ces assortiments sont respectés.

#### ***Application du critère aux projets refusés***

Pour les années de 2000 à 2004, le nombre de demandes refusées est plus important que celui des demandes acceptées pour l'implantation de nouveaux complexes commerciaux. 30 projets sont refusés. Au vu du critère de mixité, un tiers de ces demandes respectaient les seuils de mixité pour l'ensemble des types de biens.

Les résultats pour les années 2005 à 2008 sont par contre très contrastés par rapport à ceux de la période précédant la loi IKEA. Le nombre des demandes refusées concernant des nouvelles implantations de complexe chute fortement. Cependant, notons que le manque de données exactes sur l'adresse exacte de ces projets fait qu'on n'a pu géocoder que 5 projets (sur 9 refusés) correctement. Notons qu'aucun d'entre eux ne respectait le critère de mixité. Il n'empêche que les résultats obtenus démontrent que l'apparition de la loi IKEA a incontestablement tout simplement impliqué qu'une proportion très importante des permis de nouveaux complexes commerciaux a été acceptée alors que ceux-ci se situaient dans leur majorité à l'écart des noyaux d'habitat.

## 5.2 INSCRIPTION DES DEMANDES DANS LES NOYAUX EXISTANTS

Les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux (vêtements, chaussures, jouets, CDs, etc.) occupent traditionnellement une place importante dans les noyaux commerçants du centre-ville et jouent un rôle non négligeable dans l'attractivité de ceux-ci.

Cette partie va nous permettre d'évaluer dans quelle mesure les nouveaux projets de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux ayant fait l'objet d'une demande de permis socio-économique entre 2000 et 2008 sont venus s'inscrire dans les noyaux commerçants existants. Pour cette analyse, nous nous sommes basés sur le travail de délimitation des noyaux commerçants réalisé à partir des données cadastrales (voir Annexe 7 point c du 4.4.1). La méthodologie qui a été suivie consistait, dans un premier temps, à attribuer à chaque dossier de demande la taille, exprimée en nombre de parcelles commerciales, du noyau dans lequel le nouveau commerce venait s'inscrire. Ensuite, cette valeur a été comparée au nombre de cellules commerciales qui composent le noyau de plus grande taille dans la commune d'implantation.

Pour rappel, la délimitation des contours et le regroupement en noyaux commerciaux ont été réalisés sur base des données du cadastre et d'un système d'information géographique. À l'avenir, nous pensons qu'un meilleur monitoring et qu'une cartographie de l'offre commerciale sur base de données telle que celles du SEGEFA permettront une meilleure évaluation de ce critère.

Cette étude d'appartenance aux noyaux existants ne concerne évidemment que les demandes de permis rentrées pour les commerces en biens de consommation semi-courante peu pondéreux. Nous incluons également ici une discussion des résultats obtenus pour les complexes commerciaux précisément géocodés, dans la mesure où ceux-ci accueillent souvent des commerces de ce type.

Les résultats pour ce critère figurent dans les annexes 3.3 pour les commerces de biens peu pondéreux et 3.5 pour les complexes. Les deux dernières colonnes des tableaux renseignent respectivement :

- le nombre de cellules commerciales formant le noyau dans lequel le nouveau commerce ou complexe vient s'inscrire,
- la différence, exprimée en nombre de "cellules commerciales", entre la taille du noyau le plus important de la commune et la taille du noyau dans lequel le projet s'inscrit.

Notons qu'il n'est pas nécessaire que le projet s'inscrive dans le plus grand noyau commercial de la commune (dernière colonne = 0) pour que le commerce ou complexe remplisse le présent critère. Dans les communes importantes, il se peut que plusieurs noyaux de taille suffisante existent et on s'intéresse donc plus au nombre de cellules du noyau dans lequel le projet s'insère. Cependant, dans les communes plus petites ou plus rurales, il n'existe souvent qu'un noyau commercial adéquat pour accueillir du commerce de biens de consommation semi-courante peu pondéreux et il est important que le projet vienne s'insérer dans celui-ci.

### 5.2.1 Évaluation du critère d'appartenance à un noyau commercial existant pour les demandes concernant les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux

#### *Application du critère aux projets acceptés*

Pour rappel, les résultats de l'annexe 3.3. ont déjà fait l'objet d'une analyse pour le critère de la mixité logement-commerce. Reprenons maintenant les mêmes tableaux et intéressons-nous aux deux dernières colonnes.

Entre 2000 et 2004, sur les 12 demandes de permis concernant l'implantation d'un nouveau commerce de biens de consommation semi-courante peu pondéreux, 3 sont situées dans le plus grand noyau commercial de la commune. Vu qu'ils remplissaient déjà les conditions du critère de mixité, nous savons également qu'il s'agit de noyaux commerçants qui se trouvent entourés de nombreux logements rendant l'utilisation de la marche à pied ou du vélo aisée. Par contre, les deux autres projets qui respectaient le critère de mixité sont localisés en dehors des noyaux commerçants principaux des communes.

Dans un cas comme celui de l'Euroshoe Unie à Malmédy, on observe qu'il se situe tout de même dans un noyau commercial composé de 21 magasins. Ce n'est évidemment pas beaucoup en comparaison avec le noyau commercial du centre de Malmédy qui en compte 225. Cependant, une analyse cartographique montre qu'il ne manquait finalement qu'une centaine de mètres pour le petit noyau de 21 cellules soit agrégé avec les commerces du centre-ville. Ceci indique qu'une discussion est possible pour ce critère, au même titre que pour l'accessibilité en bus.

Entre 2005 et 2008, 6 des 16 nouveaux projets acceptés qui respectaient le critère de mixité se localisent dans les noyaux commerciaux de plus grande taille des communes. Ceux-là ne portent pas à discussion. Encore une fois, les noyaux qui sont jugés trop petits pour accueillir ce type de commerce peuvent très bien être à une toute petite distance des noyaux centraux, mais juste un peu trop loin que pour être agglomérés avec ceux-ci. Cependant, un examen visuel de la localisation des noyaux en question indique presque toujours que nous sommes dans une structure commerciale organisée le long d'axes urbains importants qui offre une bonne accessibilité par la voiture. Ainsi, bien que situés à proximité de noyaux d'habitat, ces commerces ne sont tout de même pas dans une localisation centrale idéale.

Nous pourrions donc considérer que les projets qui veulent se localiser dans des noyaux commerçants qui ne sont qu'à une faible distance des noyaux principaux doivent venir s'insérer au plus près de ceux-ci.

#### ***Application du critère aux projets refusés***

Entre 2000 et 2004, sur les 13 demandes de permis refusées concernant des implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux, aucune ne s'insérait dans un noyau commercial important. De 2005 à 2008, la seule demande refusée est également bien en dehors d'une polarité commerciale traditionnelle.

### **5.2.2 Évaluation du critère d'appartenance à un noyau commercial existant pour les demandes concernant les complexes commerciaux**

#### ***Application du critère aux projets acceptés***

Pour rappel, 19 demandes de permis socio-économique acceptées entre 2000 et 2004 respectaient le critère de mixité pour l'ensemble des trois types de biens. Confrontés au critère d'appartenance aux noyaux commerciaux traditionnels, on remarque que 10, soit plus de la moitié, de ces projets se situent dans les plus grands noyaux commerciaux des communes d'implantation. Parmi les 9 autres projets de nouveaux complexes acceptés, certains ne seraient pas nécessairement rejetés. Par exemple, un petit complexe du Group GI International de 1575 m<sup>2</sup> dans la commune de Liège sur le dessus de la côte de Robermont se situe dans un noyau bien plus petit que le noyau formé par les commerces de l'hypercentre – qui comporte plus de 1900 cellules –, mais qui constitue tout de même une polarité commerciale secondaire pour la population locale. Par contre, des projets comme celui de la société Dherte SA localisé en périphérie du centre d'Ath se verraient refuser la possibilité de comporter ce type d'assortiment sur base du présent critère.

Entre 2005 et 2008, on comptabilisait 22 demandes de permis sur 61 acceptées qui respectaient le critère de mixité pour les trois types d'assortiment. Parmi celles-ci, seulement 7 sont situés à l'intérieur des plus grands noyaux commerciaux des communes d'implantation. Les autres projets sont souvent bien loin d'être dans des noyaux de grande taille.

Une discussion pourrait évidemment se faire pour des projets tels que celui de la société Grande Récré dans la commune de Liège. Ce projet de complexe fait partie d'un noyau composé de 245 cellules commerciales. Celui-ci s'étend en rive droite de la Meuse grossièrement du début de l'avenue Grétry (quartier du Longdoz) et s'arrête près de la Place Georges Ista (quartier des Vennes). Il est plus étendu que le noyau commercial traditionnel au sens propre qu'il comporte (rue Grétry). Là où ce projet est implanté, les commerces y sont assez espacés (1,6 km de long au total) et il est improbable que les chalands le parcourent à pied de bout en bout. Ce profil de noyau n'est donc pas l'idéal pour le commerce de biens de consommation semi-courante peu pondéreux. Cependant, sa localisation en ville est sans conteste bien meilleure que celle des noyaux commerciaux éloignés des noyaux d'habitat.

Force est de constater que presque tous les autres projets de nouveau complexe se sont localisés en dehors des polarités existantes. Or, d'après les données pour cette période d'analyse, un grand nombre de complexes acceptés abritent des commerces de biens de consommation semi-courants peu pondéreux. En effet, 41 des 61 complexes acceptés entre 2005 et 2008 comportent une ou plusieurs enseignes vendant ce type de biens. Parmi ces complexes, seuls 7 respecteraient le critère d'appartenance à un noyau commercial traditionnel.

Les deux critères d'accessibilité et de mixité ensemble auraient donc entraîné une diminution du nombre de complexes pouvant comporter des commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux de 83 %. Les promoteurs de ce genre de complexe devront donc à l'avenir changer de stratégie de localisation ou faire en sorte que leurs complexes n'accueillent plus que des commerces de biens pondéreux qui ont leur place en dehors des noyaux pour autant qu'ils respectent les autres critères.

#### ***Application du critère aux projets refusés***

Entre 2000 et 2004, nous avons déjà observé que 10 projets sur les 30 refusés au total respectaient le critère de mixité. Au vu du critère d'inscription dans un noyau commercial traditionnel, 4 parmi ces 10 projets respectent sans problème les conditions puisqu'ils s'insèrent dans le plus gros noyau communal.

Pour la période qui a suivi l'adoption de la loi IKEA, nous avons déjà souligné le peu de nombre de projets refusés. Sur les 5 projets géocodés précisément, dont nul ne respecte déjà le critère de mixité, aucun n'appartient à un noyau commercial traditionnel.

### **5.3 ACCESSIBILITÉ EN BUS DES NOUVEAUX PROJETS COMMERCIAUX**

Cette partie de l'analyse permet de caractériser les localisations des demandes de permis socio-économique en termes d'accessibilité par les alternatives à la voiture et de conclure le test des critères microspatiaux de mixité/accessibilité préconisés pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux, pondéreux et pour les complexes qui contiennent ce genre de commerces.

Cette expertise préconise que ces projets se situent le long des lignes de bus qui ont une bonne fréquence, permettant aux clients et employés de pouvoir s'y rendre par ce mode lorsqu'ils résident au-delà d'une distance réalisable à pied ou à vélo. Nous proposons dès lors d'examiner si l'arrêt situé à moins de 500 m du projet est desservi par une ou plusieurs lignes dont la fréquence cumulée correspond à une certaine fraction de la fréquence de la ligne la plus fréquente du réseau circulant au sein de la commune en question (voir voir 4.1. p.50 dans Lambotte J-M, Pirart F. et Merenne B., 2009).

Les seuils choisis varient en fonction du type de bien. Pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux, il est nécessaire qu'au moins un arrêt de bus soit situé à moins de 500 mètres du projet commercial et que la fréquence cumulée des lignes qui y passent soit supérieure ou égale à 100 % de la fréquence de la ligne la plus fréquente dans la commune d'implantation. Pour les commerces de biens semi-courants pondéreux, ce seuil descend à 75 %.

Gardons bien à l'esprit que le critère d'accessibilité en bus et le critère d'appartenance à un noyau commercial traditionnel sont, certes, deux critères à respecter au mieux, mais que ceux-ci ouvriront sans doute la porte à des négociations lorsque les seuils seront légèrement en dessous de ce qui est préconisé. Le seuil de mixité logement-commerce doit, quant à lui, à notre avis être respecté strictement, surtout que les seuils que nous préconisons ne sont pas aussi restrictifs qu'ils pourraient l'être.

#### **5.3.1 Évaluation de l'accessibilité en bus pour les demandes concernant les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux et les complexes commerciaux**

Nous allons maintenant examiner les demandes concernant les nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux et celles des complexes commerciaux qui contiennent ce type de commerce. Pour ces projets, c'est la combinaison des trois critères microspatiaux qui est préconisée.

On a déjà pu observer que la combinaison des deux critères de mixité et d'appartenance aux noyaux traditionnels réduisait fortement le nombre de projets qui auraient été acceptés par rapport aux années précédentes, surtout en comparaison avec les années qui ont suivi l'apparition de la loi IKEA. On pourrait penser qu'un troisième critère resserrerait encore un peu plus la visse. Cependant une observation attentive des résultats présentés dans les annexes 3.3. et 3.5. ne fait ressortir que ce critère d'accessibilité en bus ne décline presque aucun projet commercial qui respectait déjà les deux autres critères. Au pire, la fréquence cumulée est inférieure de 10 % au seuil préconisé pour l'un ou l'autre projet.

Concrètement les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux localisés à proximité suffisante du logement et qui s'insèrent dans des noyaux commerciaux traditionnels respectent dans une très grande majorité des cas le critère d'accessibilité en bus. Toutefois, si la combinaison des trois critères n'entraîne pas nécessairement de refus supplémentaire pour les biens peu pondéreux, cela ne veut pas dire que l'accessibilité en bus n'apporte rien à l'analyse. En fait, ce critère permet d'objectiver la décision d'accepter ou non certains projets situés dans des noyaux commerciaux comportant moins de cellules que les plus grands noyaux commerciaux des communes. En effet, lorsqu'un de ces noyaux commerciaux bénéficie d'une bonne accessibilité en bus, ce dernier bénéficie d'un a priori bien plus favorable que les noyaux périphériques de même taille ne qui n'ont pas une bonne desserte.

### **5.3.2 Évaluation de l'accessibilité en bus pour les demandes concernant les commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux**

Pour les commerces de biens de consommation pondéreux, le critère d'accessibilité en bus est à appliquer avec le critère de mixité uniquement. Bien que le seuil fixé est 25 % moins strict que pour les commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux. Il diminue quand même le nombre de projets qui seraient acceptés par l'application du seul critère de mixité.

Entre 2000 et 2004, le test du critère de mixité a fait ressortir 19 projets sur 37 respectant les seuils du nombre de logements dans un rayon de 700 mètres. Les résultats pour le critère d'accessibilité en bus nous indiquent tout de même que seulement 15 de ces projets sont également assez bien desservis par des lignes de bus. Généralement, ce sont les projets qui respectaient le critère mixité de justesse qui sont en deçà du seuil fixé pour la fréquence relative des bus.

Toujours pour la même période précédant la nouvelle loi IKEA, nous avons signalé durant l'analyse de la mixité que 6 projets acceptés n'avaient qu'un petit déficit de logements pour respecter les seuils. Il faut mettre en avant que le critère d'accessibilité en bus de 4 de ces projets est quant à lui largement respecté. Ainsi, on peut affirmer qu'il ne manquerait que quelques logements liés à un projet commercial pour que ces demandes de permis soient acceptées.

Entre 2005 et 2008, 39 des 65 demandes acceptées respectaient le critère de mixité, soit 60 % d'entre elles. Le critère d'accessibilité en bus est ici un facteur relativement limitant puisque les résultats montrent que 14 de ces demandes dont la localisation est jugée assez proche des noyaux d'habitat ne bénéficient pas d'une assez bonne desserte en bus. Le nombre des demandes respectant les deux critères descend donc à 25. Néanmoins, 10 projets sont tout de même situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de bus où la fréquence cumulée est comprise entre 50 % et 75 % de la fréquence de la ligne la plus fréquente. Ainsi, un refus catégorique n'est tout de même pas prôné, car une faible augmentation de la fréquence à ces arrêts permettrait à ces projets commerciaux de répondre aux deux critères microspatiaux.

## 5.4 CONCLUSION DES TESTS DES CRITÈRES MICROSPATIAUX

Un des objectifs majeurs de cette analyse des permis socio-économiques était de pouvoir tester l'application des critères microspatiaux préconisés sur les demandes de permis des années précédentes. Les résultats obtenus ont permis de connaître dans quelle mesure les décisions prises par le passé respectaient les critères de mixité, d'accessibilité et d'appartenance aux noyaux commerciaux traditionnels. Ainsi, on a pu s'apercevoir qu'un bon nombre de demandes acceptées pour des nouveaux projets entre 2000 et 2008 n'auraient pas pu l'être au vu des seuils de logements à proximité, d'accessibilité au bus ou d'insertion dans un noyau commercial existant que cette expertise propose.

Nous proposons de faire un rapide résumé de l'impact que les critères microspatiaux auraient eu pour chacun des types de commerces étudiés.

### ***Impact sur les demandes de commerces de biens de consommation courante***

Entre 2000 et 2004, 71 % des demandes acceptées respectaient le critère de mixité. De plus, un projet commercial à Chastres aurait pu être accepté si celui-ci comprenait une petite vingtaine de nouveaux logements. Si on ajoute les 4 projets refusés qui respectent le critère de mixité à ces 16 projets, on s'aperçoit que l'application des règles émises dans cette expertise aurait admis l'acceptation de 20 demandes de nouvelle implantation. Ainsi, le test effectué sur les demandes précisément géocodées pour cette période indique qu'un nombre quasi identique de projets aurait pu faire l'objet d'une décision favorable, pour autant que le dimensionnement de ces 20 commerces de biens de consommation courante ne posait pas de problème du point de vue du respect du critère de hiérarchie urbaine.

Le test de mixité se montre beaucoup plus sévère pour la période 2005-2008. 32 demandes sur 72 respectent le critère de manière stricte, soit 46 %. Une dizaine d'autres projets sont en dessous du seuil, mais comptabilisent un déficit de logements assez faible — pas plus qu'une cinquantaine de logements manquants dans des communes relativement denses —. Parmi les demandes refusées, 3 respectent le critère. Au final, en plus de ces trois dossiers éventuellement récupérés, 43 de 72 demandes acceptées durant cette période, soit 59 %, auraient pu faire l'objet d'une décision favorable, sous condition qu'une dizaine d'entre eux aient la possibilité d'inclure des logements.

Les résultats montrent que le critère de mixité cause bien plus de problèmes aux demandes de permis d'implantation de commerces de biens de consommation courante pour la période qui a suivi l'apparition de la loi IKEA. A partir de 2005, les projets de commerces d'achats courants se sont donc localisés plus à l'écart des noyaux d'habitat.

### ***Impact sur les demandes de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux***

Les critères préconisés par cette expertise visent à ne plus permettre aux commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux de continuer à se développer en périphérie des concentrations de logements, hors des noyaux commerçants existants et loin d'une bonne desserte en bus. C'est pour ce type d'assortiment que l'on propose d'être le plus stricte afin de favoriser l'implantation de ces commerces en des lieux qui favorisent le recours aux alternatives à la voiture et afin de redynamiser les noyaux commerçants traditionnels en vu notamment d'une amélioration de l'image de marque des villes wallonnes.

Pour les années de 2000 à 2004, on a pu observer que seulement 3 demandes sur 12 respectaient strictement les critères de mixité et d'appartenance à un noyau commercial traditionnel. L'étude du critère de bus nous a quant à lui indiqué qu'un projet, bien qu'il appartienne à un petit noyau secondaire, bénéficiait d'une bonne accessibilité en bus et qu'il serait donc envisageable de l'accepter. Au final, on peut dire que seulement 4 des 12 demandes acceptées sur cette période auraient pu obtenir une décision favorable.

Pour la période suivante, les résultats en annexe nous ont montré que seulement 6 demandes acceptées sur 37 respectaient strictement les deux critères de mixité et d'appartenance au plus grand noyau de la commune d'implantation. L'application du critère d'accessibilité en bus permet ici aussi d'identifier un projet (La grande récré à Charleroi) qui se trouve dans un noyau commercial relativement important et qui bénéficie d'une desserte en bus de qualité. Au final, 7 demandes de permis acceptées durant la période 2005-2008 auraient pu recevoir un avis favorable après application des critères préconisés, soit seulement **19 %** de ceux qui avaient été acceptés durant cette période. A condition d'implanter plus d'une centaine de logements à proximité, 3 autres projets acceptés dans la commune de Libramont auraient pu peut-être être admis bien qu'ils soient localisés dans un noyau secondaire.

### ***Impact sur les demandes de commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux***

Entre 2000 et 2004, sur 37 demandes acceptées concernant l'implantation de commerce de biens de consommation semi-courante pondéreux, 15 respectaient les seuils en termes de logements situés à moins de 700 m et de fréquence cumulée de bus à moins de 500 m. Si l'on ajoute les 4 demandes qui avaient été refusées sur cette période, on peut dire que les critères de mixité et de l'accessibilité par le bus auraient permis l'acceptation de **51 %** de ce qui a été accepté pendant ces 5 années.

Sur la période 2005-2008, une application stricte des deux critères conduirait à une diminution de 78 % des permis pouvant faire l'objet d'une décision favorable. Cependant, notons qu'il ne manquait que quelques bus à 15 % des demandes acceptées sur cette période pour satisfaire les deux critères. Au mieux, même après négociation possible sur le seuil des fréquences des lignes de bus, **63 %** des demandes qui ont été acceptées auraient été **refusées**.

Ainsi, on peut une nouvelle fois dire que les projets commerciaux apparus après la loi IKEA se sont localisés généralement plus loin des noyaux d'habitat et bénéficient d'une moins bonne accessibilité au réseau des bus que les projets des années précédentes.

### ***Impact sur les demandes de complexes commerciaux***

L'étude des complexes a montré qu'on faisait vraiment face à deux cas de figure totalement différents selon la période considérée. Entre 2000 et 2004, on remarque que 10 demandes sur 28 (36 %) des complexes acceptés respectent les critères microspatiaux quel que soit leur mix commercial. De plus, deux autres projets à Liège et Moucron qui sont situés dans des noyaux de plus petite taille pourraient également être acceptés, car ils bénéficient d'une bonne accessibilité en bus. Finalement, en comptant également les complexes refusés sur cette période qui respectaient les critères préconisés, on pourrait selon les critères de cette expertise, arriver à un taux d'acceptation de plus de 50 % des demandes acceptées durant l'application de la loi cadenas.

Le mix commercial n'étant pas connu pour cette période – vu le manque d'information sur les enseignes formant le complexe —, ce pourcentage calculé sur base des critères les plus stricts sous-estime sans doute le nombre de complexes qui auraient pu bénéficier d'une décision favorable. Dans l'absolu, les demandes pour la période avant 2005 concernaient donc de nouveaux complexes qui respectaient pour une courte majorité les critères de mixité et d'accessibilité par les alternatives à la voiture.

À l'inverse, les demandes acceptées de 2005 à 2008 concernent des projets de complexes globalement beaucoup moins bien localisés au vu de la présente expertise. Sur 61 demandes correctement géocodées, seulement 7 respectaient les critères pour les trois types d'assortiment. Ainsi, seulement 11 % des projets pourrait accueillir les trois types de commerce en regard des critères proposés.

Les données sur le nom des enseignes à l'intérieur des complexes nous permettent ici d'aller plus loin et d'adapter la combinaison des critères adéquate. Ainsi, sur base des seuils proposés, 14 demandes de projets acceptées entre 2005 et 2008 respectent les critères microspatiaux, soit **23 %** de l'ensemble des 61 demandes. Seulement deux de plus pourraient également être négociables.

## BIBLIOGRAPHIE

LAMBOTTE J.-M., PIRART F. ET MERENNE-SCHOUMAKER B. (2009) *Expertise Implantations commerciales – Annexe 7 relative aux propositions de critères relatifs aux implantations commerciales*, CPDT, LEPUR-ULg

LAMBOTTE J.-M., PIRART F. ET MERENNE-SCHOUMAKER B. (2010) *Expertise Implantations commerciales — Note de travail annexe au 1er État d'avancement Mars 2010*, CPDT, LEPUR-ULg

VAN HECKE E. (1998) Actualisation de la hiérarchie urbaine en Belgique, in : *Extrait du Bulletin du Crédit Communal*, n°205. pp. 54-55

## ANNEXES

### Annexe 3.1 : Inscription des demandes de permis socio-économique dans les communes classées dans la Hiérarchie de Van Hecke, leur statut de pôle du SDER\* et leur évolution démographique

HIÉRARCHIE DE VAN HECKE	Population 1/1/2008	Croissance population 2000-08 (absolu)	Croissance population 2000-08 (relatif)	Surface de vente acceptée entre 2000 et 2008					
				Biens courants	Biens semi-courants peu pondéreux	Biens semi-courants pondéreux	Complexes	Total	Total par 1000 hab
<b>grande ville</b>	<b>391695</b>	<b>5229</b>	<b>1,4%</b>	<b>17763</b>	<b>1668</b>	<b>32774</b>	<b>171606</b>	<b>223811</b>	<b>571,39</b>
Charleroi	201593	766	0,4%	11300	1168	15560	105953	133981	664,61
Liège	190102	4463	2,4%	6463	500	17214	65653	89830	472,54
<b>ville régionale</b>	<b>426348</b>	<b>8108</b>	<b>1,9%</b>	<b>19178</b>	<b>1431</b>	<b>80105</b>	<b>181287</b>	<b>282001</b>	<b>661,43</b>
Arlon	26929	2138	8,6%	826	0	19789	27656	48271	1792,5
Verviers	54519	1371	2,6%	1343	0	15693	49805	66841	1226
Mons	91152	217	0,2%	4196	148	15772	54171	74287	814,98
Namur	107939	2520	2,4%	5709	1283	20159	24375	51526	477,36
Tournai	68193	814	1,2%	5825	0	4092	11781	21698	318,19
La Louvière	77616	1048	1,4%	1279	0	4600	13499	19378	249,67
<b>petite ville bien équipée a</b>	<b>205171</b>	<b>9152</b>	<b>4,7%</b>	<b>9230</b>	<b>5266</b>	<b>46285</b>	<b>119491</b>	<b>180272</b>	<b>878,64</b>
Wavre	32784	1751	5,6%	142	442	7060	46979	54623	1666,1
Marche-en-Famenne	17134	744	4,5%	1248	725	2545	23133	27651	1613,8
Huy	20295	1239	6,5%	2922	919	5276	15183	24300	1197,3
Nivelles	25035	1284	5,4%	1556	0	2383	19499	23438	936,21
Ath	27586	2156	8,5%	1388	680	5742	7159	14969	542,63
Mouscron	53760	1268	2,4%	1591	2500	19972	2414	26477	492,5
Eupen	18408	892	5,1%	383	0	3307	5124	8814	478,81
Montigny-le-Tilleul	10169	-182	-1,8%	0	0	0	0	0	0
<b>petite ville moyennement équipée b</b>	<b>131446</b>	<b>8535</b>	<b>6,9%</b>	<b>9389</b>	<b>9954</b>	<b>40984</b>	<b>47779</b>	<b>108106</b>	<b>822,44</b>
Libramont-Chevigny	10052	775	8,4%	1569	3159	8236	15093	28057	2791,2
Bastogne	14577	1186	8,9%	1967	3238	9499	3089	17793	1220,6
Dinant	13186	451	3,5%	503	814	2697	6907	10921	828,23
Malmedy	11943	799	7,2%	202	720	3727	4684	9333	781,46
Waremmes	14306	1116	8,5%	2692	1048	3798	3573	11111	776,67
Spa	10549	216	2,1%	541	975	4493	2143	8152	772,77
Ciney	15317	865	6,0%	319	0	1200	10265	11784	769,34
Ottignies-LLN	30283	2903	10,6%	1695	0	5968	10901	18564	613,02
Virton	11233	224	2,0%	220	0	2566	1389	4175	371,67
<b>petite ville faiblement équipée c</b>	<b>387222</b>	<b>14245</b>	<b>3,8%</b>	<b>16615</b>	<b>7829</b>	<b>52858</b>	<b>119939</b>	<b>197241</b>	<b>509,37</b>
Andenne	24815	1286	5,5%	1297	1004	1938	22201	26440	1065,5
Gembloux	22430	1946	9,5%	515	0	4236	21134	25885	1154
Philippeville	8627	688	8,7%	0	0	2784	7138	9922	1150,1
Binche	32675	485	1,5%	1395	1616	8334	11970	23315	713,54
Hannut	14724	1482	11,2%	240	1744	5061	2135	9180	623,47
Waterloo	29448	462	1,6%	1700	1765	2889	10883	17237	585,34
Couvin	13576	327	2,5%	1609	0	3928	1725	7262	534,91
Sambreville	27170	-27	-0,1%	715	0	4859	8792	14366	528,74
Jodoigne	12763	1280	11,1%	2281	0	3065	999	6345	497,14
Braine-l'Alleud	37728	2469	7,0%	838	0	1993	12051	14882	394,46

\* Les pôles du SDER sont les communes présentant un fond gris clair dans le tableau

Péruwelz	16941	74	0,4%	1435	0	1048	3468	5951	351,28
Soignies	25871	1289	5,2%	1399	100	5500	2010	9009	348,23
Seraing	61657	1100	1,8%	166	1600	3144	14811	19721	319,85
Saint-Vith	9242	301	3,4%	102	0	2750	0	2852	308,59
Saint-Ghislain	22708	612	2,8%	2447	0	543	0	2990	131,67
Chimay	9944	185	1,9%	271	0	0	622	893	89,803
Visé	16903	286	1,7%	205	0	786	0	991	58,629
<b>commune non urbaine bien équipée A</b>	<b>765210</b>	<b>16438</b>	<b>2,2%</b>	<b>50331</b>	<b>13063</b>	<b>98867</b>	<b>183586</b>	<b>345847</b>	<b>451,96</b>
Messancy	7620	718	10,4%	1145	5820	17943	8885	33793	4434,8
Boussu	20192	133	0,7%	1782	100	0	43601	45483	2252,5
Bouillon	5501	36	0,7%	1892	0	0	6201	8093	1471,2
Bertrix	8211	157	1,9%	131	0	6762	4203	11096	1351,4
Aywaille	11227	1162	11,5%	696	0	4333	7053	12082	1076,2
Beauraing	8540	444	5,5%	647	0	3410	4398	8455	990,05
Aubange	15333	670	4,6%	1568	0	2460	8190	12218	796,84
Châtelet	35755	303	0,9%	2090	162	2191	23652	28095	785,76
Ans	27550	22	0,1%	1691	0	2840	16861	21392	776,48
Neufchâteau	6700	533	8,6%	500	0	0	4141	4641	692,69
Thuin	14675	72	0,5%	982	0	3849	4962	9793	667,33
Herstal	37685	1393	3,8%	1818	5982	2104	11498	21402	567,92
Tubize	22945	1484	6,9%	917	0	1248	9889	12054	525,34
Lessines	18146	968	5,6%	600	0	6732	1535	8867	488,65
Florennes	10882	214	2,0%	520	0	4717	0	5237	481,25
Herve	16755	286	1,7%	2749	0	3965	796	7510	448,22
Fléron	16161	270	1,7%	1350	0	3164	2023	6537	404,49
Saint-Hubert	5811	84	1,5%	900	0	950	356	2206	379,62
Leuze-en-Hainaut	13331	300	2,3%	0	0	4379	492	4871	365,39
Courcelles	30034	328	1,1%	1640	0	1905	6795	10340	344,28
Erquelines	9607	-106	-1,1%	1916	0	0	1327	3243	337,57
Walcourt	17805	965	5,7%	2161	0	3000	599	5760	323,5
Rochefort	12097	350	3,0%	2095	0	1410	0	3505	289,74
Fleurus	22267	-113	-0,5%	3092	0	2332	950	6374	286,25
Comines-Warneton	17651	87	0,5%	2315	0	2567	0	4882	276,58
Durbuy	10780	864	8,7%	1981	999	0	0	2980	276,44
Amay	13280	293	2,3%	385	0	0	3271	3656	275,3
La Calamine	10566	445	4,4%	355	0	990	1555	2900	274,47
Morlanwelz	18813	384	2,1%	541	0	2514	1866	4921	261,57
Frarneries	20727	48	0,2%	1980	0	2588	0	4568	220,39
Quaregnon	18789	-389	-2,0%	960	0	2733	0	3693	196,55
Braine-le-Comte	20698	1614	8,5%	811	0	2189	933	3933	190,02
Beloeil	13538	312	2,4%	570	0	0	1812	2382	175,95
Enghien	12481	1618	14,9%	1551	0	0	339	1890	151,43
Dour	16899	34	0,2%	807	0	1584	0	2391	141,49
Chaufontaine	20940	333	1,6%	1306	0	0	1505	2811	134,24
Welkenraedt	9343	542	6,2%	0	0	1202	0	1202	128,65
Rixensart	21571	300	1,4%	1442	0	1077	0	2519	116,78
Manage	22460	648	3,0%	595	0	426	1479	2500	111,31
Florenville	5446	-100	-1,8%	219	0	300	26	545	100,07
Vielsalm	7405	223	3,1%	0	0	703	0	703	94,936
Stavelot	6705	226	3,5%	308	0	300	0	608	90,679
Fontaine-l'Evêque	16797	-171	-1,0%	1175	0	0	0	1175	69,953
Flémalle	24963	-814	-3,2%	0	0	0	1520	1520	60,89
Saint-Nicolas	22600	-501	-2,2%	0	0	0	873	873	38,628
Colfontaine	20044	-436	-2,1%	148	0	0	0	148	7,3838
Esneux	13065	-113	-0,9%	0	0	0	0	0	0
Houffalize	4819	318	7,1%	0	0	0	0	0	0
<b>commune non urbaine ayant un équipement moyen B</b>	<b>458674</b>	<b>16929</b>	<b>3,8%</b>	<b>33808</b>	<b>2020</b>	<b>36792</b>	<b>153948</b>	<b>226568</b>	<b>493,96</b>
Farciennes	10998	-338	-3,0%	54	0	0	70827	70881	6444,9
Soumagne	15747	1140	7,8%	301	0	1876	23645	25822	1639,8
Ch-lez-Herlemont	14164	255	1,8%	1171	0	9094	3115	13380	944,65
Gerpennes	12033	-17	-0,1%	606	825	1390	7797	10618	882,41
Dison	14527	549	3,9%	1323	275	0	10514	12112	833,76

Blégnny	13004	622	5,0%	1067	0	0	6848	7915	608,66
Jemeppe-s-Sambre	18162	639	3,6%	1509	0	2950	5981	10440	574,83
Wanze	12938	912	7,6%	1304	920	3268	1574	7066	546,14
Sprimont	13211	785	6,3%	1884	0	2487	2532	6903	522,52
Bassenge	8483	307	3,8%	863	0	1057	2341	4261	502,3
Theux	11763	593	5,3%	0	0	5040	400	5440	462,47
Fosses-la-Ville	9476	726	8,3%	980	0	1616	1616	4212	444,49
Oupeye	23669	-51	-0,2%	3770	0	1490	3294	8554	361,4
Perwez	7773	716	10,1%	1144	0	1448	0	2592	333,46
Habay	8026	1058	15,2%	1200	0	941	450	2591	322,83
Court-Saint-Etienne	9607	861	9,8%	1428	0	0	1635	3063	318,83
Genappe	14405	648	4,7%	590	0	0	3218	3808	264,35
Grâce-Hollogne	21813	-690	-3,1%	899	0	400	3980	5279	242,01
Eghezée	14742	1328	9,9%	1278	0	0	2060	3338	226,43
Beyne-Heusay	11857	196	1,7%	1840	0	397	364	2601	219,36
Etalle	5469	579	11,8%	1106	0	0	0	1106	202,23
Paliseul	5089	83	1,7%	0	0	909	0	909	178,62
Lobbès	5585	65	1,2%	944	0	0	0	944	169,02
Grez-Doiceau	12607	780	6,6%	2125	0	0	0	2125	168,56
La Hulpe	7344	401	5,8%	0	0	0	1132	1132	154,14
Bernissart	11612	179	1,6%	1621	0	0	0	1621	139,6
Waimès	6816	313	4,8%	0	0	902	0	902	132,34
Pepinster	9574	282	3,0%	1163	0	0	0	1163	121,47
Quiévrain	6569	-144	-2,1%	785	0	0	0	785	119,5
Anderlues	11613	73	0,6%	658	0	550	0	1208	104,02
Frasnes-lez-Anvaing	11064	192	1,8%	211	0	0	625	836	75,56
Lasne	14043	531	3,9%	0	0	977	0	977	69,572
Momignies	5156	28	0,5%	252	0	0	0	252	48,875
Braine-le-Château	9580	586	6,5%	457	0	0	0	457	47,704
Pont-à-Celles	16467	386	2,4%	706	0	0	0	706	42,874
Beaumont	6815	238	3,6%	274	0	0	0	274	40,205
Antoing	7567	86	1,1%	235	0	0	0	235	31,056
Comblain-au-Pont	5401	212	4,1%	60	0	0	0	60	11,109
Honnelles	5026	-26	-0,5%	0	0	0	0	0	0
Ittre	6137	486	8,6%	0	0	0	0	0	0
La Roche-en-Ardenne	4351	244	5,9%	0	0	0	0	0	0
Plombières	9781	420	4,5%	0	0	0	0	0	0
Yvoir	8610	696	8,8%	0	0	0	0	0	0
<b>commune non urbaine faiblement équipée C</b>	<b>691009</b>	<b>38623</b>	<b>5,9%</b>	<b>41907</b>	<b>3289</b>	<b>72363</b>	<b>128977</b>	<b>246536</b>	<b>356,78</b>
Estaimpuis	9872	334	3,5%	0	0	2550	55401	57951	5870,2
Awans	8758	488	5,9%	150	674	26526	15587	42937	4902,6
Assesse	6299	307	5,1%	0	0	0	19747	19747	3134,9
Nandrin	5688	312	5,8%	2016	610	3613	2783	9022	1586,1
St-Georges-s-Meuse	6571	-214	-3,2%	909	100	7978	0	8987	1367,7
Aubel	4146	295	7,7%	890	864	380	2210	4344	1047,8
Hotton	5109	219	4,5%	2422	0	1340	0	3762	736,35
Mont-Saint-Guibert	6637	766	13,0%	2262	251	490	1801	4804	723,82
Verlaine	3690	261	7,6%	1648	0	995	0	2643	716,26
Bièvre	3162	22	0,7%	1162	0	998	0	2160	683,11
Butgenbach	5610	60	1,1%	672	0	3010	0	3682	656,33
Burdinne	2895	186	6,9%	1800	0	0	0	1800	621,76
Raeren	10312	762	8,0%	2372	0	3293	535	6200	601,24
Ferrières	4533	325	7,7%	114	0	2435	0	2549	562,32
Lontzen	5267	257	5,1%	1200	0	1166	550	2916	553,64
Aiseau-Prezles	10744	-187	-1,7%	0	0	0	5797	5797	539,56
Floreffe	7567	475	6,7%	1395	0	300	2235	3930	519,36
Neupré	9685	172	1,8%	1750	509	2533	0	4792	494,79
Tenneville	2610	161	6,6%	192	0	1046	0	1238	474,33
Baelen	4156	304	7,9%	0	0	0	1887	1887	454,04
Jalhay	8040	543	7,2%	1805	0	1327	0	3132	389,55
Chièvres	6408	402	6,7%	172	0	0	2070	2242	349,88
Hélécine	3147	299	10,5%	600	0	480	0	1080	343,18
Wellin	2990	153	5,4%	-219	0	1124	0	905	302,68

Profondeville	11501	760	7,1%	700	0	2750	0	3450	299,97
Chaumont-Gistoux	11155	1014	10,0%	0	0	0	2780	2780	249,22
Rendeux	2358	141	6,4%	306	281	0	0	587	248,94
Hamoir	3620	110	3,1%	899	0	0	0	899	248,34
Ohey	4457	394	9,7%	641	0	423	0	1064	238,73
Les Bons Villers	8994	266	3,0%	599	0	0	1440	2039	226,71
Jurbise	9746	517	5,6%	582	0	0	1549	2131	218,65
Nassogne	5093	333	7,0%	0	0	1061	0	1061	208,33
Chastre	6891	404	6,2%	1431	0	0	0	1431	207,66
Rebecq	10237	360	3,6%	206	0	1850	0	2056	200,84
Incourt	4739	625	15,2%	937	0	0	0	937	197,72
Villers-la-Ville	9853	761	8,4%	1740	0	0	0	1740	176,6
Fexhe-le-Ht-Clocher	3046	116	4,0%	0	0	525	0	525	172,36
Remicourt	5191	438	9,2%	816	0	0	0	816	157,2
Villers-le-Bouillet	6175	522	9,2%	0	0	874	0	874	141,54
Orp-Jauche	8054	617	8,3%	1071	0	0	0	1071	132,98
Anthisnes	4003	122	3,1%	0	0	0	520	520	129,9
Pecq	5340	183	3,5%	688	0	0	0	688	128,84
Sombreffe	7801	496	6,8%	80	0	0	875	955	122,42
Crisnée	2906	322	12,5%	353	0	0	0	353	121,47
Vaux-sur-Sûre	4876	700	16,8%	550	0	0	0	550	112,8
Tinlot	2436	252	11,5%	0	0	0	270	270	110,84
Hastière	5418	442	8,9%	180	0	354	0	534	98,56
Amel (Amblève)	5345	276	5,4%	525	0	0	0	525	98,223
Walhain	6160	748	13,8%	595	0	0	0	595	96,591
Ham-Heure-Nalines	13372	119	0,9%	0	0	604	675	1279	95,648
Chiny	5122	237	4,9%	0	0	434	0	434	84,733
Fernelmont	6860	562	8,9%	566	0	0	0	566	82,507
Sivry-Rance	4703	197	4,4%	388	0	0	0	388	82,501
Quévy	7734	260	3,5%	620	0	0	0	620	80,166
Le Roeulx	8019	88	1,1%	600	0	0	0	600	74,822
Havelange	4981	359	7,8%	0	0	369	0	369	74,082
Cerfontaine	4624	290	6,7%	0	0	335	0	335	72,448
Trois-Ponts	2529	183	7,8%	179	0	0	0	179	70,779
Beauvechain	6621	422	6,8%	449	0	0	0	449	67,815
Lens	4119	327	8,6%	269	0	0	0	269	65,307
Tellin	2399	170	7,6%	143	0	0	0	143	59,608
Seneffe	10729	201	1,9%	620	0	0	0	620	57,787
Brunehaut	7740	294	3,9%	380	0	0	0	380	49,096
Rumes	5066	2	0,0%	234	0	0	0	234	46,19
Ouffet	2613	139	5,6%	115	0	0	0	115	44,011
Lierneux	3366	49	1,5%	115	0	0	0	115	34,165
Mettet	12233	916	8,1%	399	0	0	0	399	32,617
<b>Engis</b>	<b>5769</b>	<b>80</b>	<b>1,4%</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>26,001</b>
Ellezelles	5784	204	3,7%	150	0	0	0	150	25,934
Anhée	7014	243	3,6%	0	0	0	0	0	0
Attert	4944	826	20,1%	0	0	0	0	0	0
Berloz	2854	234	8,9%	0	0	0	0	0	0
Bertogne	3048	324	11,9%	0	0	0	0	0	0
Braives	5660	308	5,8%	0	0	0	0	0	0
Brugelle	3446	102	3,1%	0	0	0	0	0	0
Bullange	5471	184	3,5%	0	0	0	0	0	0
Burg-Reuland	3948	161	4,3%	0	0	0	0	0	0
Celles	5452	37	0,7%	0	0	0	0	0	0
Clavier	4266	146	3,5%	0	0	0	0	0	0
Dalhem	6647	502	8,2%	0	0	0	0	0	0
Daverdisse	1366	6	0,4%	0	0	0	0	0	0
Doische	2914	74	2,6%	0	0	0	0	0	0
Donceel	2883	230	8,7%	0	0	0	0	0	0
Ecaussinnes	10373	753	7,8%	0	0	0	0	0	0
Erezée	2929	184	6,7%	0	0	0	0	0	0
Estinnes	7502	-19	-0,3%	0	0	0	0	0	0
Faimes	3614	459	14,5%	0	0	0	0	0	0
Fauvillers	2116	278	15,1%	0	0	0	0	0	0
Flobecq	3287	93	2,9%	0	0	0	0	0	0

Froidchapelle	3599	284	8,6%	0	0	0	0	0	0
Gedinne	4458	114	2,6%	0	0	0	0	0	0
Geer	2979	409	15,9%	0	0	0	0	0	0
Gesves	6565	798	13,8%	0	0	0	0	0	0
Gouvy	4826	245	5,3%	0	0	0	0	0	0
Hamois	6752	290	4,5%	0	0	0	0	0	0
Hensies	6726	-56	-0,8%	0	0	0	0	0	0
Herbeumont	1559	125	8,7%	0	0	0	0	0	0
Héron	4656	461	11,0%	0	0	0	0	0	0
Houyet	4494	61	1,4%	0	0	0	0	0	0
Juprelle	8619	474	5,8%	0	0	0	0	0	0
La Bruyère	8477	641	8,2%	0	0	0	0	0	0
Léglise	4341	640	17,3%	0	0	0	0	0	0
Libin	4707	366	8,4%	0	0	0	0	0	0
Limbourg	5680	185	3,4%	0	0	0	0	0	0
Lincet	3040	234	8,3%	0	0	0	0	0	0
Manhay	3229	344	11,9%	0	0	0	0	0	0
Marchin	5160	225	4,6%	0	0	0	0	0	0
Martelange	1566	138	9,7%	0	0	0	0	0	0
Meix-devant-Virton	2724	33	1,2%	0	0	0	0	0	0
Merbes-le-Château	4119	87	2,2%	0	0	0	0	0	0
Modave	3753	165	4,6%	0	0	0	0	0	0
Mont-de-l'Enclus	3429	257	8,1%	0	0	0	0	0	0
Musson	4296	403	10,4%	0	0	0	0	0	0
Olné	3782	51	1,4%	0	0	0	0	0	0
Onhaye	3139	128	4,3%	0	0	0	0	0	0
Oreye	3549	232	7,0%	0	0	0	0	0	0
Ramillies	5945	650	12,3%	0	0	0	0	0	0
Rouvroy	2067	190	10,1%	0	0	0	0	0	0
Sainte-Ode	2345	164	7,5%	0	0	0	0	0	0
Saint-Léger	3200	8	0,3%	0	0	0	0	0	0
Silly	8013	542	7,3%	0	0	0	0	0	0
Somme-Leuze	4750	580	13,9%	0	0	0	0	0	0
Stoumont	2996	123	4,3%	0	0	0	0	0	0
Thimister-Clermont	5430	355	7,0%	0	0	0	0	0	0
Tintigny	3778	342	10,0%	0	0	0	0	0	0
Trooz	7731	42	0,5%	0	0	0	0	0	0
Viroinval	5739	116	2,1%	0	0	0	0	0	0
Vresse-sur-Semois	2801	-9	-0,3%	0	0	0	0	0	0
Wasseiges	2582	341	15,2%	0	0	0	0	0	0
<b>Total général</b>	<b>3456775</b>	<b>117259</b>	<b>3,5%</b>	<b>198221</b>	<b>44520</b>	<b>461028</b>	<b>1106613</b>	<b>1810382</b>	<b>523,72</b>

**Annexe 3.2 : Résultats se rapportant au respect du critère de mixité des fonctions pour les demandes de permis acceptées entre 2000 et 2008 concernant des projets de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation courante.**

**DEMANDES DE 2000 à 2004**

Firme demandeuse	Année	Commune dans laquelle le projet commercial s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements situés à – de 400m des projets d'implantation	Seuil du nombre de logements situés à — 400m proposé selon la densité de population communale	Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil
Granier SA	2002	NAMUR	1260	1408	350	1058
Echo SA	2001	LIEGE	1000	1450	400	1050
Comp. Immo. du Sud SA	2002	DISON	747	1311	400	911
Comp. Immo. du Sud SA	2004	VERVIERS	755	983	400	583
Disbo	2000	BOUILLON	1041	527	100	427
Odyssey SA	2000	BEYNE-HEUSAY	836	807	400	407
Oupeye shopping SA	2001	OUPEYE	1200	739	350	389
I.T.M. SA	2002	CHARLEROI	999	701	400	301
Lidl Belgium	2004	TOURNAI	600	534	300	234
Aldi	2000	CHARLEROI	783	566	400	166
Nicolay P	2000	SAINT-HUBERT	900	284	120	164
I.T.M. SA	2001	AUBANGE	811	458	300	158
Colruyt	2002	BINCHE	1215	446	350	96
Euro 33 SPRL	2004	CHAUDFONTAINE	800	420	350	70
Doutrepont G	2002	PEPINSTER	800	366	300	66
Amaudis SA	2000	CHASTRE	896	233	250	-17
Colruyt	2000	ERQUELINNES	1300	154	250	-96
MSM GMBH	2000	RAEREN	600	82	180	-98
MSM GMBH	2001	RAEREN	1000	82	180	-98
Tremblez D	2004	PERWEZ	390	88	210	-122
Laurus SA	2003	BLEGNY	825	121	350	-229

**DEMANDES DE 2005 à 2008**

Enseigne concernée	Année	Commune dans laquelle le projet commercial s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements situés à – de 400m des projets d'implantation	Seuil du nombre de logements situés à — 400m proposé selon la densité de population communale	Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil
Aldi	2007	LIEGE	847	2319	400	1919
Proxymarché	2007	NIVELLES	812	1703	300	1403
Super GD	2006	MONS	500	1279	350	929
Lidl	2008	FLEURUS	999	1025	300	725
Hard Discounter	2006	BINCHE	885	1001	350	651
Lidl	2006	BRAINE-L'ALLEUD	688	996	350	646
Lidl	2006	MONS	936	958	350	608
Intermarché	2008	LIEGE	588	988	400	588
Tournay Food	2007	TOURNAI	980	843	300	543
Lidl	2005	HERSTAL	938	830	400	430
Intermarché	2006	TOURNAI	900	720	300	420
Lidl	2006	LIEGE	951	774	400	374
Super GB Partner	2005	CHARLEROI	992	731	400	331
Eurospar	2006	DURBUY	1591	442	120	322
Aldi	2005	GRACE-HOLLOGNE	899	665	350	315
Lidl	2006	FONTAINE-L'EVEQUE	960	625	350	275
GB	2007	HABAY	1200	349	150	199
Lediscout	2007	BOUSSU	850	580	400	180
Intermarché	2008	CHARLEROI	663	578	400	178
Aldi — Renmans	2006	RIXENSART	924	566	400	166
Lidl	2006	CHARLEROI	999	559	400	159
Aldi — Renmans	2006	FRAMERIES	1000	506	350	156
Intermarché	2006	PECQ	688	340	210	130
Lidl	2006	CHARLEROI	699	519	400	119
Intermarché	2008	WALCOURT	620	278	180	98

Leader Price	2005	COURCELLES	975	447	350	97
Intermarché	2008	LIEGE	596	474	400	74
AD Delhaize	2006	TOURNAI	980	340	300	40
AD Delhaize	2006	HOTTON	983	181	150	31
AD Delhaize	2005	WANZE	924	277	250	27
Aldi — Renmans	2007	FOSES-LA-VILLE	907	223	210	13
Lidl	2006	COMINES-WARNETON	885	255	250	5
Intermarché	2007	PERUWELZ	900	249	250	-1
Okay	2006	ORP-JAUCHE	600	204	210	-6
GB Contact	2005	BOUILLON	730	74	100	-26
Aldi — Renmans	2005	AMAY	931	323	350	-27
Smatch	2008	CHARLEROI	486	359	400	-41
Intermarché	2005	HERVE	999	207	250	-43
Délicasch	2008	LIBRAMONT-CHEVIGNY	960	76	120	-44
GB	2008	ENGHIEN	1100	255	300	-45
Lidl	2005	COURT-SAINT-ETIENNE	998	254	300	-46
Leader Price	2007	BEYNE-HEUSAY	950	346	400	-54
Smatch	2008	NEUPRE	550	246	300	-54
Lidl	2005	SPRIMONT	999	154	210	-56
Intermarché	2007	BERNISSART	620	194	250	-56
GB Contact	2006	BIEVRE	969	13	80	-67
Proxy Delhaize	2008	JALHAY	815	83	150	-67
Champion	2005	MONT-SAINT-GUIBERT	998	231	300	-69
Aldi — Renmans	2005	OUPEYE	722	278	350	-72
Okay	2006	LE ROEULX	600	138	210	-72
AD Delhaize	2005	ETALLE	922	32	120	-88
GB	2007	LONTZEN	1200	112	210	-98
Aldi — Renmans	2005	FRASNES-LEZ-ANVAING	625	3	150	-147
Brasserie Vanuxeem	2005	COMINES-WARNETON	1389	102	250	-148

Intermarché	2005	WALHAIN	595	54	210	-156
Proxy Delhaize	2008	FERNELMONT	566	21	180	-159
AD Delhaize	2005	GREZ-DOICEAU	995	87	250	-163
Aldi — Renmans	2007	RAEREN	772	10	180	-170
Lidl	2006	MARCHE-EN-FAMENNE	999	5	180	-175
AD Delhaize	2005	VERLAINE	875	34	210	-176
Aldi — Renmans	2008	QUIEVRAIN	785	121	300	-179
Aldi — Renmans	2006	CHAUMONT-GISTOUX	800	66	250	-184
Proxy Delhaize	2008	COMINES-WARNETON	750	51	250	-199
Aldi	2006	AUBEL	750	34	250	-216
Leader Price	2006	HUY	960	81	300	-219
Okay	2007	FLEURUS	600	65	300	-235
colruyt	2005	VILLERS-LA-VILLE	1450	5	250	-245
Super GB Partners	2005	SAINT-GHISLAIN	1200	46	300	-254
Delhaize	2006	NAMUR	999	95	350	-255
Champion ou Leader Price	2006	LIEGE	999	11	400	-389

Sources : CND, CSEND, 2000-08 ; SPF – Documentation Patrimoniale 2008 ; CPDT 2004 (fréquences des bus)

**Annexe 3.3 : Résultats se rapportant au respect des critères de mixité, d'accessibilité en bus et d'appartenance aux noyaux commerciaux pour les demandes de permis acceptées entre 2000 et 2008 concernant des projets de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux.**

**DEMANDES DE 2000 à 2004**

Firme demandeuse	Année	Commune dans laquelle le projet s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements à – de 700m des projets d'implantation	Seuil du nombre de logements à – 700m proposé selon la densité de population communale	Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil	Respect du critère d'accessibilité en bus en fonction du % que la fréquence cumulée à – de 500 m représente par rapport à la ligne la plus fréquente	Taille du noyau commercial dans lequel le projet s'inscrit	Différence entre la taille du plus grand noyau de la commune et celui dans lequel vient s'inscrire le projet
d.o.d. SA	2004	BINCHE	986	3207	1200	2007	fréq ≥ 200% oui	383	0
Fun company nv	2003	MOUSCRON	2500	3054	1500	1554	fréq ≥ 150% oui	495	0
Pecotex mode nv	2002	BASTOGNE	797	1247	300	947	fréq ≥ 100% oui	287	0
Beyork SA	2002	SERAING	900	2008	1500	508	fréq ≥ 50% non	0	261
Euroshoe unie	2003	MALMEDY	720	739	400	339	fréq ≥ 150% oui	21	225
Lottin sprl	2000	FLORENNES LIBRAMONT-CHEV	367	192	300	-108	fréq < 50% non	2	107
pic sprlu	2002	MALMEDY VILLERS-LE-BOUIL	530	105	250	-145	fréq < 50% non	0	56
Lemaire distribution sa	2000	MALMEDY VILLERS-LE-BOUIL	313	38	400	-362	fréq ≥ 90% non	1	245
Sevadepannage SA	2002	HUY	272	74	500	-426	fréq ≥ 50% non	0	13
Laruelle & rousseau	2001	AWANS	809	312	900	-588	fréq ≥ 100% oui	11	228
Pacha business SA	2004	ANS	474	151	900	-749	fréq ≥ 75% non	3	8
Decathlon SA	2003	ANS	2995	630	1500	-870	fréq < 50% non	62	31

## DEMANDES DE 2005 à 2008

Enseigne concernée	Année	Commune dans laquelle le projet commercial s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements à – de 700m des projets d'implantation	Seuil du nombre de logements à – 700m proposé selon la densité de population communale	Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil	Respect du critère d'accessibilité en bus en fonction du % que la fréquence cumulée à – de 500 m représente par rapport à la ligne la plus fréquente	Taille du noyau commercial dans lequel le projet s'inscrit	Différence entre la taille du plus grand noyau de la commune et celui dans lequel vient s'inscrire le projet
AS Adventure City Store	2006	LIEGE	500	10131	1500	8631	fréq ≥ 200% oui	1954	0
New Look	2008	NAMUR	1283	6036	1200	4836	fréq ≥ 200% oui	739	0
Point Carre	2005	WAREMME	747	2666	900	1766	fréq ≥ 200% oui	157	0
Intersport	2008	LESSINES	750	2048	600	1448	fréq ≥ 100% oui	177	0
Intersport	2006	SPA	480	1774	600	1174	fréq ≥ 200% oui	3	281
Intersport	2006	BASTOGNE	814	1400	300	1100	fréq ≥ 200% oui	0	287
Point Carre	2007	ANDENNE	900	1552	600	952	fréq ≥ 200% oui	14	164
Jouet Broze	2005	BASTOGNE	793	940	300	640	fréq < 50% non	287	0
Brantano	2006	HANNUT LIBRAMONT-CHEV	746	1062	500	562	fréq ≥ 100% oui	0	175
JBC	2006	HANNUT LIBRAMONT-CHEV	996	701	250	451	fréq ≥ 150% oui	6	50
La Grande Recre	2005	CHARLEROI	860	1922	1500	422	fréq ≥ 200% oui	113	869
C&A	2006	BASTOGNE	824	418	300	118	fréq < 50% non	16	271
C&A	2006	BASTOGNE	824	418	300	118	fréq < 50% non	16	271
Voltis	2006	WATERLOO	734	1617	1500	117	fréq ≥ 75% non	3	201
Brantano	2005	WATERLOO	542	1584	1500	84	fréq ≥ 90% non	204	0
Point Carre	2007	ATH	680	659	600	59	fréq < 50% non	0	330
Zoomart	2006	LIEGE LIBRAMONT-CHEV	750	1463	1500	-37	fréq ≥ 50% non	27	1927
Casa	2006	HANNUT LIBRAMONT-CHEV	550	183	250	-67	fréq ≥ 150% oui	26	30
Herck jouets	2007	HANNUT LIBRAMONT-CHEV	998	401	500	-99	fréq ≥ 75% non	19	156
Point Carre	2005	HANNUT LIBRAMONT-CHEV	750	148	250	-102	fréq ≥ 150% oui	26	30
Frimousse, Douret	2006	HANNUT LIBRAMONT-CHEV	655	145	250	-105	fréq ≥ 150% oui	26	30

Domini-Baby	2008	ANDERLUES	550	1084	1200	-116	fréq ≥ 200%	oui	7	100
Animal Garden	2005	RAEREN	835	202	400	-198	fréq ≥ 75%	non	2	14
C&A	2006	DINANT	814	146	400	-254	fréq ≥ 50%	non	9	211
Tom & Co	2006	GERPINNES	695	336	600	-264	fréq ≥ 90%	non	90	0
Tom & Co	2006	GERPINNES	695	336	600	-264	fréq ≥ 90%	non	90	0
Shoe Discount	2005	GERPINNES	825	308	600	-292	fréq ≥ 90%	non	7	83
Decathlon	2008	THEUX	3400	44	400	-356	fréq < 50%	non	0	76
Marbaise	2006	WAVRE	442	809	1200	-391	fréq ≥ 100%	oui	0	406
Dreamland	2006	ATH	2300	57	600	-543	fréq < 50%	non	0	330
Tom & Co	2006	SAINT-GHISLAIN	750	289	900	-611	fréq ≥ 100%	oui	0	119
JBC Mode	2006	SERAING	850	830	1500	-670	fréq ≥ 50%	non	64	197
Primo	2008	TOURNAI	841	219	900	-681	fréq ≥ 100%	oui	43	648
Poils et Plumes	2008	NIVELLES	585	204	900	-696	fréq ≥ 150%	oui	0	351
Promo Fashion	2007	HERSTAL	552	739	1500	-761	fréq ≥ 100%	oui	29	302
Suferconfex	2006	HERSTAL	900	699	1500	-801	fréq ≥ 100%	oui	29	302
Babykid	2007	NAMUR	780	14	1200	-1186	fréq < 50%	non	0	739

Sources : CND, CSEND, 2000-08 ; SPF – Documentation Patrimoniale 2008 ; CPDT 2004 (fréquences des bus)

**Annexe 3.4 : Résultats se rapportant au respect des critères de mixité et d'accessibilité en bus pour les demandes de permis acceptées entre 2000 et 2008 concernant des projets de nouvelles implantations de commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux.**

**DEMANDES DE 2000 à 2004**

Firme demandeuse	Année	Commune dans laquelle le projet commercial s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements à – de 700m des projets d'implantation	Seuil du nombre de logements à – 700m proposé selon la densité de population communale	Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil	Respect du critère d'accessibilité en bus en fonction du % que la fréquence cumulée à – de 500 m représente par rapport à la ligne la plus fréquente
Tradinoord SA	2004	NIVELLES	950	2291	400	1891	fréq ≥ 75% Oui
gmx experience sprl	2003	HUY	1047	2136	400	1736	fréq ≥ 200% Oui
Serdis SA	2004	GEMBLOUX	1547	2015	350	1665	fréq ≥ 200% Oui
M. lissoir philippe	2000	LIEGE	500	2090	600	1490	fréq ≥ 150% Oui
Brocantique sprl	2003	CINEY	1200	1613	200	1413	fréq ≥ 200% Oui
Waudresport SA	2000	CHARLEROI	1515	1798	600	1198	fréq ≥ 200% Oui
La grande misaine sprl	2004	WATERLOO	810	1773	600	1173	fréq ≥ 90% Oui
Klinkenberg michel SA	2001	LIEGE	462	1596	600	996	fréq ≥ 50% Non
Omega music mons SA	2003	MONS	600	1474	500	974	fréq ≥ 150% Oui
Curci-Jentges	2002	AUBANGE	1003	1270	400	870	fréq ≥ 150% Oui
ets flamand	2001	HUY	932	1041	400	641	fréq ≥ 75% Oui
Alexandre et cie ets. SA	2002	RIXENSART	1077	1141	600	541	fréq ≥ 100% Oui
Foret materiel SA	2002	THUIN	1437	731	300	431	fréq ≥ 200% Oui
Gaffina SA	2000	GRACE-HOLLOGNE	400	910	500	410	fréq ≥ 100% Oui
Galerie du meuble sprl	2002	MONS	675	835	500	335	fréq ≥ 90% Oui
Tournesol SA	2004	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMO	3200	817	500	317	fréq < 50% Non
Tournesol SA	2002	CHARLEROI	4000	890	600	290	fréq ≥ 100% Oui
Deflandre Samuel	2004	TENNEVILLE	1046	158	100	58	fréq < 50% Non
Poncelet Jean-Paul	2001	ROCHEFORT	450	162	150	12	fréq < 50% Non
Bous	2003	SAINT-VITH	750	139	150	-11	fréq ≥ 150% Oui

Dema SA	2004	HERVE	1570	324	350	-26	fréq ≥ 100%	Oui
Haesen-vrijens SA	2000	BASSENGE	1057	317	350	-33	fréq < 50%	Non
Jo Leboutte	2001	AYWAILLE	1500	217	250	-33	fréq ≥ 100%	Oui
Dema SA	2002	COUVIN	1029	113	150	-37	fréq ≥ 200%	Oui
Sud garden sprl	2002	WALCOURT	1050	203	250	-47	fréq ≥ 90%	Oui
Leboutte & cie sprl	2002	HOTTON	1340	137	200	-63	fréq ≥ 100%	Oui
Menuiserie st-andre sprl	2004	MONT-SAINT-GUIBERT	490	300	400	-100	fréq ≥ 75%	Oui
Kroell SA	2000	VIRTON	708	142	250	-108	fréq ≥ 100%	Oui
Meubles Prohl sprl	2001	LONTZEN	1166	167	300	-133	fréq ≥ 150%	Oui
Repro classic pgmbh	2001	BUTGENBACH	1120	15	150	-135	fréq ≥ 200%	Oui
Leroy Merlin SA	2002	NAMUR	4000	344	500	-156	fréq < 50%	Non
Alpha confort SA	2001	FOSSES-LA-VILLE	1616	131	300	-169	fréq ≥ 75%	Oui
Declercq Christian	2004	LASNE	977	168	350	-182	fréq ≥ 100%	Oui
Eurogros	2001	MOUSCRON	10000	325	600	-275	fréq < 50%	Non
Euro-confort SA	2004	HERVE	1400	44	350	-306	fréq < 50%	Non
Ikea belgium s.a	2004	ARLON	17849	5	350	-345	fréq < 50%	Non
Goldie SA	2000	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-	5968	118	600	-482	fréq < 50%	Non

## DEMANDES DE 2005 à 2008

Enseigne concernée	Année	Commune dans laquelle le projet commercial s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements à – de 700m des projets d'implantation	Seuil du nombre de logements à – 700m proposé selon la densité de population communale	Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil	Respect du critère d'accessibilité en bus en fonction du % que la fréquence cumulée à – de 500 m représente par rapport à la ligne la plus fréquente
Habitat	2005	LIEGE	1482	10055	600	9455	fréq ≥ 200% Oui
Chine Belle	2008	CHARLEROI	1200	4266	600	3666	fréq ≥ 200% Oui
Pas connue	2006	LIEGE	955	4233	600	3633	fréq ≥ 150% Oui
Literie Mobireve	2007	MOUSCRON	700	2824	600	2224	fréq ≥ 50% Non
Hubo	2006	BINCHE	2114	2582	500	2082	fréq ≥ 100% Oui
Trafic	2005	CHATELET	1496	2506	600	1906	fréq ≥ 200% Oui
Unique Deco	2008	KELMIS/LA CALAMINE	990	2340	500	1840	fréq ≥ 200% Oui
Dinod'ungo	2006	CHARLEROI	990	2095	600	1495	fréq ≥ 100% Oui
Home Market	2006	NAMUR	995	1832	500	1332	fréq ≥ 100% Oui
Trafic	2006	SOUMAGNE	1480	1578	500	1078	fréq ≥ 100% Oui
Centre du Matelas	2007	WANZE	750	1242	350	892	fréq ≥ 200% Oui
Dema	2008	SAINT-HUBERT	950	1029	150	879	fréq ≥ 200% Oui
Hubo	2007	MOUSCRON	2372	1360	600	760	fréq ≥ 50% Non
Pas connue	2005	LIBRAMONT-CHEVIGNY	934	881	150	731	fréq ≥ 200% Oui
Trafic	2006	DURBUY	999	795	150	645	fréq ≥ 200% Oui
Trafic	2007	JODOIGNE	1500	936	300	636	fréq ≥ 200% Oui
Skyviewshop	2008	MOUSCRON	550	1223	600	623	fréq < 50% Non
Trafic	2006	VIRTON	999	869	250	619	fréq ≥ 150% Oui
Magasin de Meubles	2008	LIEGE	800	1200	600	600	fréq ≥ 150% Oui
Ets Hoorne	2005	REBECQ	650	926	350	576	fréq ≥ 75% Oui
Trafic	2007	OUPEYE	1490	1021	500	521	fréq < 50% Non
Ava Papiers	2008	HERSTAL	920	1056	600	456	fréq ≥ 100% Oui
Befays Evolution	2005	JEMEPPE-SUR-SAMBRE	800	796	400	396	fréq ≥ 100% Oui

aveve Hobby Vert	2005	BINCHE	1920	819	500	319	fréq ≥ 50%	Non
Tournesols	2008	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMO	5594	817	500	317	fréq < 50%	Non
Troc.com	2008	PROFONDEVILLE	950	620	350	270	fréq ≥ 100%	Oui
Chris Oliver	2008	NAMUR	850	706	500	206	fréq ≥ 50%	Non
Ferdinand Georges	2005	CHARLEROI	1000	779	600	179	fréq ≥ 100%	Oui
Trafic	2008	DOUR	1584	559	400	159	fréq ≥ 50%	Non
Moline Habitat	2006	PALISEUL	909	279	120	159	fréq ≥ 150%	Oui
Facq Mons	2008	MONS	950	641	500	141	fréq ≥ 50%	Non
K.M. Matériaux	2005	JALHAY	996	336	200	136	fréq ≥ 100%	Oui
Maison Lecocq	2006	WAIMES	525	275	150	125	fréq ≥ 50%	Non
Aveve hobby vert	2006	LIEGE	1760	680	600	80	fréq ≥ 50%	Non
Trafic	2006	HUY	1352	456	400	56	fréq ≥ 50%	Non
Home Market	2006	LIBRAMONT-CHEVIGNY	900	202	150	52	fréq ≥ 150%	Oui
Pepinieres Raunet	2007	HAM-SUR-HEURE-NALINNE	604	391	350	41	fréq ≥ 100%	Oui
Monsieur Bricolage	2007	FLORENNES	4350	230	200	30	fréq < 50%	Non
Orga	2005	WELLIN	716	139	120	19	fréq ≥ 50%	Non
Aveve	2008	ROCHEFORT	960	138	150	-12	fréq < 50%	Non
Hubo	2007	FLEURUS	2332	386	400	-14	fréq < 50%	Non
Max Spirit of Home	2005	MALMEDY	877	227	250	-23	fréq ≥ 150%	Oui
Krefel	2005	LIBRAMONT-CHEVIGNY	1700	114	150	-36	fréq ≥ 150%	Oui
Trafic	2007	COUVIN	1494	113	150	-37	fréq ≥ 200%	Oui
Mr Bricolage	2006	BIEVRE	998	24	100	-76	fréq < 50%	Non
Trafic	2006	HANNUT	1585	222	300	-78	fréq ≥ 75%	Oui
Facq	2008	WAVRE	500	391	500	-109	fréq ≥ 50%	Non
Trafic	2006	SOIGNIES	1584	228	350	-122	fréq ≥ 100%	Oui
Troc.Com	2008	COUVIN	1200	24	150	-126	fréq ≥ 90%	Oui
Anthemis	2005	TOURNAI	826	270	400	-130	fréq < 50%	Non
Au Poisson d'Or	2007	ESTAIMPUIS	2550	262	400	-138	fréq < 50%	Non
Monsieur Bricolage	2008	SPA	2164	199	350	-151	fréq ≥ 100%	Oui

Trafic	2007	NANDRIN	1445	138	300	-162	fréq ≥ 100%	Oui
La Jardinerie	2007	MORLANWELZ	2514	408	600	-192	fréq ≥ 90%	Oui
Ixina	2007	NAMUR	602	297	500	-203	fréq < 50%	Non
Ets Guilmin	2006	MARCHE-EN-FAMENNE	995	18	250	-232	fréq < 50%	Non
Chamick	2008	AWANS	2090	159	400	-241	fréq ≥ 100%	Oui
Hortiplant — Pessieux	2007	PROFONDEVILLE	1800	105	350	-245	fréq < 50%	Non
Bio Nat	2008	WELKENRAEDT	820	104	400	-296	fréq < 50%	Non
Spa Bois	2007	SPA	2120	54	350	-296	fréq ≥ 100%	Oui
Hubo	2007	SAINT-GEORGES-SUR-MEU	2505	92	400	-308	fréq ≥ 200%	Oui
Lacroix — Hobby Nature	2006	HERVE	818	32	350	-318	fréq < 50%	Non
Induscabel	2007	BRAINE-L'ALLEUD	940	164	500	-336	fréq ≥ 90%	Oui
Euro-Confort	2008	NAMUR	557	158	500	-342	fréq < 50%	Non
Meubles Nikkelly	2005	MOUSCRON	4250	151	600	-449	fréq < 50%	Non

Sources : CND, CSEND, 2000-08 ; SPF – Documentation Patrimoniale 2008 ; CPDT 2004 (fréquences des bus)

**Annexe 3.5 : Résultats se rapportant au respect des critères de mixité, d'accessibilité en bus et d'appartenance aux noyaux commerciaux pour les demandes de permis acceptées entre 2000 et 2008 concernant des projets de nouvelles implantations de complexes commerciaux.**

**DEMANDES DE 2000 à 2004**

Firme demandeuse	Année	Commune dans laquelle le nouveau projet s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements à – de			Seuil du nombre de logements proposé selon la densité de population communale*			Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil			Respect du critère d'accessibilité en bus en fonction du % que la fréquence cumulée à – de 500 m représente par rapport à la ligne la plus fréquente	Taille du noyau commercial dans lequel le projet s'inscrit	Différence entre la taille du plus grand noyau de la commune et celui dans lequel vient s'inscrire le projet
				400m	700 m		C	S-C PP	S-C Pond	C	S-C PP	S-C Pond			
Ram Euro Centers	2003	Verviers Braine-	12500	732	3713		400	1500	600	332	2213	3313	fréq ≥ 200%	984	0
Paneuropean retail SA	2004	l'alleud	4723	973	3412		350	1200	500	623	2212	2912	fréq ≥ 200%	220	0
Point Carre	2003	Bastogne	655	997	1963		150	300	200	847	1663	1763	fréq ≥ 200%	287	0
lucma invest nv	2003	Herstal	2056	1009	3034		400	1500	600	609	1534	2434	fréq ≥ 200%	331	0
Sobelim invest n.v	2002	Lessines	687	920	2007		250	600	350	670	1407	1657	fréq ≥ 100%	177	0
t.v. mouscroen	2001	Mouscron	1100	698	2634		400	1500	600	298	1134	2034	fréq ≥ 100%	23	472
Group gl international nv	2001	Liège	1575	955	2474		400	1500	600	555	974	1874	fréq ≥ 100%	44	1910
Immocar SA	2003	Tubize	2214	979	2043		350	1200	500	629	843	1543	fréq ≥ 200%	194	0
Immobiliere dumonceau SA	2003	Thuin	870	575	1262		210	500	300	365	762	962	fréq ≥ 100%	65	0
Dherte SA	2004	Ath	2294	470	1291		250	600	350	220	691	941	fréq ≥ 50%	1	329
Magasins demars SA	2004	Beauraing Libramont-	1404	473	854		100	200	120	373	654	734	fréq ≥ 200%	105	0
Cremer georges SA	2000	Chevigny	2676	378	881		120	250	150	258	631	731	fréq ≥ 200%	6	50
Homme fashion sprl	2004	Ciney	775	316	856		150	300	200	166	556	656	fréq ≥ 100%	1	9
Databuild sa	2004	Morlanwelz	2048	595	1986		400	1500	600	195	486	1386	fréq ≥ 150%	8	110
Covee nv	2004	Eghezee	593	503	817		180	400	250	323	417	567	fréq ≥ 90%	25	0
Immo power SA	2000	Boussu	21000	704	1726		400	1500	600	304	226	1126	fréq ≥ 150%	45	87
Petesch Francis sprl	2000	Fleron	1349	559	1689		400	1500	600	159	189	1089	fréq ≥ 100%	196	0

Sani-Tobel sprl	2001 La Hulpe	560	504	1041	300	900	400	204	141	641	fréq ≥ 100%	1	81
Super G sa	2004 Anthisnes	520	205	416	180	400	250	25	16	166	fréq ≥ 100%	1	4
Entrepôts de la famenne SA	2003 Marche Libramont-	3438	34	338	180	400	250	-146	-62	88	fréq ≥ 150%	19	206
Ardenne diesel	2002 Chevigny	810	51	170	120	250	150	-69	-80	20	fréq ≥ 150%	26	30
Tahon sprl	2002 Oupeye	3294	479	1047	350	1200	500	129	-153	547	fréq < 50%	24	11
Store Invest nv	2004 la Calamine	1555	289	983	350	1200	500	-61	-217	483	fréq ≥ 150%	2	103
cdh SA	2002 Arlon Braine-	26459	34	179	250	600	350	-216	-421	-171	fréq ≥ 50%	0	252
Property & Advice sprl	2002 l'Alleud	1644	276	712	350	1200	500	-74	-488	212	fréq ≥ 100%	14	206
Les grands pres SA	2002 Mons	22018	52	420	350	1200	500	-298	-780	-80	fréq ≥ 150%	0	829
CORA SA	2003 Estaimpuis	50028	11	131	300	900	400	-289	-769	-269	fréq < 50%	0	68
Immo colonster SA	2000 Liege	3695	149	531	400	1500	600	-251	-969	-69	fréq ≥ 75%	12	1942

## DEMANDES DE 2005 à 2008

Firme demandeuse et information sur le(s) type(s) d'enseigne présents dans les complexes considérés**	Année	Commune dans laquelle le nouveau projet s'inscrit	Surface de vente acceptée	Nombre de logements à moins de		Seuil du nombre de logements proposé selon la densité de population communale*			Respect seuil = différence entre nombre de logements mesuré et la valeur seuil			Respect du critère d'accessibilité en bus en fonction du % que la fréquence cumulée à – de 500 m représente par rapport à la ligne la plus fréquente	Taille du noyau commercial dans lequel le projet s'inscrit	Différence entre la taille du plus grand noyau de la commune et celui dans lequel vient s'inscrire le projet
				400m	700 m	C	S-C PP	S-C Pond	C	S-C PP	S-C Pond			
ForumInvest	123	2006 Verviers	25681	2458	6461	400	1500	600	2058	4961	5861	fréq ≥ 200%	984	0
Grande Recre Belgique	123	2006 Liege	6000	1908	6012	400	1500	600	1508	4512	5412	fréq ≥ 150%	245	1709
Fonciere Verviers Defays	13	2008 Verviers	5600	1956	4862	400	1500	600	1556	3362	4262	fréq ≥ 200%	984	0
Groupe Foruminvest	123	2006 Charleroi	48155	1681	4228	400	1500	600	1281	2728	3628	fréq ≥ 200%	982	0
Bouygues immobilier	123	2007 Charleroi	6267	690	4132	400	1500	600	290	2632	3532	fréq ≥ 200%	1	981
Premaman sa	2	2008 Verviers	1101	691	3362	400	1500	600	291	1862	2762	fréq ≥ 100%	28	956
LEDI bvba	1	2007 Charleroi	987	1094	2664	400	1500	600	694	1164	2064	fréq ≥ 200%	4	978
PIOCHEUR nv	2	2007 Wavre	1188	816	2348	350	1200	500	466	1148	1848	fréq ≥ 200%	406	0
Immo Dison sa	123	2006 Dison	6026	545	2378	400	1500	600	145	878	1778	fréq ≥ 200%	13	971
COQ FONTAINE SPRL	12	2007 Ans	779	969	2322	400	1500	600	569	822	1722	fréq ≥ 150%	0	93
Dillies sa	?	2007 Tournai Libramont-	800	501	1709	300	900	400	201	809	1309	fréq ≥ 200%	0	691
Cremer Immobiliere sa	12	2006 Chevigny	6406	378	881	120	250	150	258	631	731	fréq ≥ 200%	6	50
Intervest Retail nv	13	2008 Andenne	3509	327	1212	250	600	350	77	612	862	fréq ≥ 100%	0	178
De Vlier sa	13	2007 Andenne	5071	331	1202	250	600	350	81	602	852	fréq ≥ 100%	0	178
EQUILIS sa	2	2007 Philippeville Saint-	1670	273	642	120	250	150	153	392	492	fréq ≥ 200%	72	0
Aldi sa	12	2006 Nicolas	873	703	1891	400	1500	600	303	391	1291	fréq ≥ 150%	0	120
De Vlier sa	123	2007 Nivelles	12465	128	1269	300	900	400	-172	369	869	fréq < 50%	0	351
Bladani sprl	12	2007 Boussu	1990	722	1855	400	1500	600	322	355	1255	fréq ≥ 150%	45	87
Anglia INVEST sprl	13	2008 Peruwelz	2090	385	950	250	600	350	135	350	600	fréq ≥ 200%	3	157

Blokker nv	23	2006	Soumagne	1525	536	1489	350	1200	500	186	289	989	fréq ≥ 100%	130	0
Property&Advice sprl	23	2008	Soumagne	20580	317	1442	350	1200	500	-33	242	942	fréq ≥ 100%	0	130
Property&Advice sprl	12	2006	Thuin	998	327	731	210	500	300	117	231	431	fréq ≥ 200%	4	61
Retail Estates sa	23	2006	Marche	2400	99	574	180	400	250	-81	174	324	fréq ≥ 200%	19	206
JBC nv	2	2007	Ath	1700	278	774	250	600	350	28	174	424	fréq < 50%	0	330
115 ESTATE sa	2	2007	Waterloo	3405	596	1539	400	1500	600	196	39	939	fréq ≥ 90%	204	0
Immo-Sambre sa	123	2007	Charleroi	6102	285	1527	400	1500	600	-115	27	927	fréq ≥ 200%	0	982
Salons L.Y.F.	3	2007	Mons	2533	566	1159	350	1200	500	216	-41	659	fréq ≥ 90%	3	826
BONELLI Angelo	2	2007	la Louviere	612	410	1448	400	1500	600	10	-52	848	fréq ≥ 150%	67	77
Immo-Construction sprl	23	2006	Marche	8609	116	318	180	400	250	-64	-82	68	fréq < 50%	0	225
Data Build Invest sa	13	2007	Bouillon	2870	20	65	100	200	120	-80	-135	-55	fréq ≥ 75%	0	97
Aldi sa	13	2005	Aywaille	2293	36	205	180	400	250	-144	-195	-45	fréq ≥ 100%	12	158
Cuisines Belgica SPRL	3	2008	Ciney	1585	9	104	150	300	200	-141	-196	-96	fréq ≥ 100%	11	-1
Databuild Projects sa	2	2006	Couvin	884	6	24	120	250	150	-114	-226	-126	fréq ≥ 90%	0	110
Thomas & Piron sa	12	2006	Bertrix	3928	14	18	120	250	150	-106	-232	-132	fréq < 50%	2	116
Gillard sa	3	2005	Dinant	3954	22	154	180	400	250	-158	-246	-96	fréq ≥ 50%	2	218
Bouygues Immobilier	?	2007	Assesse	19340	5	23	150	300	200	-145	-277	-177	fréq < 50%	1	5
Benelux Master Build sa	123	2005	Sprimont	2144	9	150	210	500	300	-201	-350	-150	fréq ≥ 90%	8	36
Stasi sa	3	2006	Gerpennes	5812	69	237	250	600	350	-181	-363	-113	fréq ≥ 90%	0	90
Finsbury Properties sa	23	2007	Nandrin	2350	65	110	210	500	300	-145	-390	-190	fréq ≥ 100%	0	13
De Vlier sa	12	2006	Chaumont-Gistoux	1980	87	171	250	600	350	-163	-429	-179	fréq ≥ 100%	1	28
Lupo Francesco	2	2005	Braine-le-Comte	933	98	138	250	600	350	-152	-462	-212	fréq ≥ 150%	2	214
New Mecco sa	123	2008	Hollogne	3980	242	729	350	1200	500	-108	-471	229	fréq ≥ 100%	0	45
Bulena nv	123	2005	Huy	8445	76	416	300	900	400	-224	-484	16	fréq ≥ 100%	0	239
Solifo sa	12	2008	Aubel	2210	27	72	250	600	350	-223	-528	-278	fréq ≥ 100%	0	71
SWPI sa	?	2005	Namur	1710	215	668	350	1200	500	-135	-532	168	fréq ≥ 50%	0	739
Padem sa	123	2005	Wavre	29438	128	623	350	1200	500	-222	-577	123	fréq ≥ 50%	0	406
Vromman Guy	?	2006	Mont-st-Guibert	973	161	301	300	900	400	-139	-599	-99	fréq ≥ 75%	2	31
Redevco Retail scs	23	2005	Awans	11372	119	297	300	900	400	-181	-603	-103	fréq ≥ 75%	11	0

Burgland Invest sa	12	2008	Waterloo	3693	260	862	400	1500	600	-140	-638	262	fréq ≥ 75%	5	199
Les Parkings Rivoli sa	23	2007	Charleroi	998	209	824	400	1500	600	-191	-676	224	fréq ≥ 150%	10	972
New Vanden Borre sa	3	2008	Mons	1550	72	509	350	1200	500	-278	-691	9	fréq ≥ 150%	0	829
JBC nv	2	2006	Liege	1259	167	802	400	1500	600	-233	-698	202	fréq ≥ 50%	62	1892
NOUT. T. sprl	123	2007	Mons	8194	148	487	350	1200	500	-202	-713	-13	fréq < 50%	0	829
Bouygues Immobilier sa	?	2005	Chatelet Mont-st-	18054	225	776	400	1500	600	-175	-724	176	fréq ≥ 150%	0	281
Agrotec sa	2	2006	Guibert	828	9	159	300	900	400	-291	-741	-241	fréq < 50%	1	32
CORA sa	123	2007	Estaimpuis Braine-	55401	11	131	300	900	400	-289	-769	-269	fréq < 50%	0	68
PP PROPERTIES sa	2	2007	l'Alleud	4964	112	425	350	1200	500	-238	-775	-75	fréq ≥ 150%	0	220
Distri-Invest sa	2	2006	Liège	2504	351	715	400	1500	600	-49	-785	115	fréq ≥ 50%	2	1952
De Vlier nv	123	2008	Ans	12600	174	688	400	1500	600	-226	-812	88	fréq < 50%	62	31
EGPI sprl	3	2007	Jemeppe	5706	6	19	300	900	400	-294	-881	-381	fréq < 50%	0	39
Distriland Immobiliere sa	2	2006	Seraing	1150	275	538	400	1500	600	-125	-962	-62	fréq ≥ 50%	64	197
Lidl Belgium	13	2006	Mons	2162	39	231	350	1200	500	-311	-969	-269	fréq ≥ 150%	13	816
Citadelle sa	123	2005	Farciennes	70827	124	450	400	1500	600	-276	-1050	-150	fréq ≥ 100%	0	63

\* C veut dire qu'il s'agit des chiffres concernant les commerces de biens de consommation courante. S-C PP et S-C Pond représentent des abréviations respectivement pour les biens semi-courants peu pondéreux et semi-courants pondéreux.

\*\* Les données récoltées pour la période de 2005 à 2008 comprenaient, à l'instar de celles fournies pour la période précédente, une information sur les enseignes composant le complexe. Les chiffres 1,2 et 3 repris dans le tableau indiquent la présence des différents type de commerce : 1 = commerces de biens de consommation courante, 2 = commerces de biens de consommation semi-courante peu pondéreux et 3 = commerces de biens de consommation semi-courante pondéreux.

Sources : CND, CSEND, 2000-08 ; SPF – Documentation Patrimoniale 2008 ; CPDT 2004 (fréquences des bus)