DOCUMENTATION DETAILLEE DE L'EVALUATION LOGIC

Ce document présente la méthode d'évaluation de l'outil LOGIC afin de proposer des mesures objectives et indicatives de la satisfaction de chaque projet d'implantation aux regards des critères et sous-critères.

Le décret relatif aux implantations commerciales et ses arrêtés d'application identifient 4 critères et 8 sous-critères.

1. Principes généraux de l'évaluation

L'évaluation de la satisfaction d'un projet d'implantation au regard des critères de la loi s'appuie sur des indicateurs quantitatifs objectivant et traduisant, pour chaque sous-critère, la philosophie et les objectifs de la régulation[1].

SOUS-CRITERES	INDICATEURS	ÉCHELLE SPATIALE	NIVEAU DE DETAIL
Favoriser la mixité commerciale	Indice de mixité commerciale (**M_{com}**)	Commune	Analyse globale
Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	Taux d'équipement (**TE**)	Commune et Bassin de consommation	Analyse par type d'achat
Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir	Indice de mixité fonctionnelle (**M_f**)	Quartier statistique	Analyse globale
L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain	Poids commercial (**P**)	Nodule commercial	Analyse par type d'achat
La densité d'emploi	Densité d'emploi (**D_e**)	Site d'implantation	Analyse par type d'achat
La qualité et la durabilité de l'emploi	-	-	-
Mobilité durable	Indice de mobilité durable (**MD**)	Périmètres de proximité	Analyse par type d'achat
Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité	Fréquence de passage cumulée des bus (**F_{bus}**)	Périmètre de 350m autour du site	Analyse globale

[1] En ce qui concerne le critère 3.2 « qualité et durabilité de l'emploi », celui-ci n'a pas pu être objectivé et quantifié et, par conséquent, n'est pas évalué directement par l'outil.

Tableau 1

Dans un premier temps, ces indicateurs sont calculés à l'aide d'un système d'information géographique autour duquel l'outil LOGIC est construit. Ensuite, une fois la valeur de l'indicateur calculée, LOGIC la compare avec des valeurs de références déterminées à l'aide de bases de données de référence (LOGIC et MOVE) et sur le contexte territorial (SPF Economie STATBEL, SPF Finance CADASTRE, SRWT-TEC …).

2. Fonctionnement de l'évaluation d'un projet d'implantation

Ce point passe en revue de manière détaillée la méthode d'évaluation implémentée dans l'outil LOGIC pour chaque sous critère. Cet exercice est illustré à l'aide de l'exemple relativement simple de projet d'implantation suivant :

Un projet d'implantation de 2500 m² de surface de vente nette et générant 46 emplois directs souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m²

2.1. Favoriser la mixité commerciale

Statistiquement, LOGIC évalue la mixité commerciale d'une commune à l'aide d'une valeur synthétique calculée au départ de la contribution de chaque type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale.

En posant les conditions suivantes :

- **C_{alim}** = Exprimée en %, il s'agit de la part qu'occupent les biens de consommation courante dans la surface de vente totale de la commune ;
- **$C_{léger}$** = Exprimée en %, il s'agit de la part qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans la surface de vente totale de la commune ;
- **C_{lourd}** = Exprimée en %, il s'agit de la part qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans la surface de vente totale de la commune ;
- **$C_{alim} + C_{léger} + C_{lourd}$ = 100 %** de la surface de vente nette totale de la commune.

LOGIC définit la mixité commerciale à l'aide de l'indice **M_{com}** qui correspond à la moyenne de la valeur absolue des écarts entre les contributions des types de biens considérés deux à deux :

$$M_{com} = \frac{|(C_{alim}-C_{léger})|+|(C_{alim}-C_{lourd})|+|(C_{léger}-C_{lourd})|}{3}$$

La valeur de l'indice $\mathbf{M_{com}}$ varie entre 0 et 66. Une valeur proche de 0 signifie que la contribution de chaque type de biens dans la surface de vente nette totale de la commune est équivalente. Une valeur extrême de 66 signifie que la fonction commerciale de la commune est dominée en termes de surface de vente nette par un seul type de bien. Par sa taille et son mix commercial, un projet d'implantation commerciale va influencer la mixité commerciale de la commune au sein de laquelle il prend place. Les caractéristiques du projet vont donc modifier la valeur initiale de l'indice M_{com} de la commune. Celle-ci doit par conséquent être recalculée en intégrant dans la surface de vente nette de la commune les surfaces prévues dans le projet.

Une fois la valeur de l'indice $M_{com\text{-}projet}$ calculée en situation projet, celle-ci est comparée aux valeurs des communes de même classe dans la typologie des communes. Pour rappel, les communes de Wallonie ont été classées selon les caractéristiques de l'offre commerciale. Chaque classe se caractérise par une mixité commerciale moyenne spécifique. Dans le cadre de ce critère, l'objectif de la régulation est d'éviter qu'un projet d'implantation commerciale n'éloigne la commune de la mixité commerciale moyenne observée au sein de sa classe.

D'un point de vue statistique :

- un projet modifie de manière significative la mixité commerciale de la commune si sa valeur d'indice $M_{com\text{-}projet}$ calculée en situation projet s'éloigne d'un écart-type de la moyenne de la classe dont la commune fait partie ;
- un projet modifie de manière extrême la mixité commerciale de la commune si sa valeur d'indice $M_{com\text{-}projet}$ calculée en situation projet s'éloigne de deux écarts-types de la moyenne de la classe dont la commune fait partie.

Exemple

Un projet de 2500 m² souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Calcul de la valeur de mixité commerciale de la commune

Les valeurs suivantes sont observées au sein de la commune X :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 3000 m² ;

- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 5000 m² ;

Par conséquent :

- $\mathbf{C_{alim}}$ = 20 %, $\mathbf{C_{léger}}$ = 30 %, $\mathbf{C_{lourd}}$ = 50 %
- $\mathbf{M_{com}}$ **= 20,00**

Étape 2 – Calcul de la valeur de mixité commerciale de la commune en situation projet

Les valeurs au sein de la commune X sont augmentées et valent :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 4000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 6000 m² ;

Par conséquent, en situation projet :

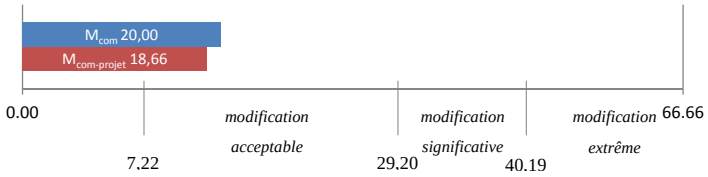
- $\mathbf{C_{alim\text{-}projet}}$ = 20 %, $\mathbf{C_{léger\text{-}projet}}$ = 32 %, $\mathbf{C_{lourd\text{-}projet}}$ = 48 %
- $\mathbf{M_{com\text{-}projet}}$ **= 18,66**

Étape 3 – Évaluation de l'impact du projet sur la mixité commerciale de la commune

Le projet d'implantation commerciale a légèrement augmenté la mixité commerciale de la commune X faisant passer la valeur de l'indice M_{com} de 20,00 à 18,66. Par ailleurs, la commune X fait partie de la classe « commune moyennement équipée ». La moyenne de la valeur de mixité commerciale de cette classe s'élève à 18,21 et l'écart type à 10,99. L'intervalle au sein duquel un projet ne modifie pas significativement la mixité commerciale de la commune est compris entre 7,22 et 29,20.

En conclusion, la valeur de mixité commerciale de la commune X en situation projet de 18,66 est comprise dans l'intervalle 7,22 – 29,20. Par conséquent, la modification de la mixité commerciale de la commune X suite à l'implantation du

projet n'est ni significative ni extrême. Cette modification est acceptable au regard du type de la commune X.



2.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Statistiquement, LOGIC évalue le risque de rupture d'approvisionnement de proximité au départ des valeurs de taux d'équipement par type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd).

En considérant les valeurs suivantes :

- **$S_{alim\text{-}com}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans la commune ;
- **$S_{léger\text{-}com}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans la commune ;
- **$S_{lourd\text{-}com}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans la commune ;
- **$S_{alim\text{-}bcalim}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le bassin de consommation courant au sein duquel se trouve la commune ;
- **$S_{léger\text{-}bcléger}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans le bassin de consommation semi-courant léger au sein duquel se trouve la commune ;
- **$S_{lourd\text{-}bclourd}$** = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans le bassin de consommation semi-courant lourd au sein duquel se trouve la commune ;
- **Pop_{com} =** Nombre d'habitants de la commune ;
- **Pop_{bcalim} =** Nombre d'habitants du bassin de consommation courant au sein duquel se trouve la commune ;
- **$Pop_{bcléger}$ =** Nombre d'habitants du bassin de consommation semi-courant léger au sein duquel se trouve la commune ;
- **$Pop_{bclourd}$ =** Nombre d'habitants du bassin de consommation semi-courant lourd au sein duquel se trouve la commune ;

LOGIC définit les valeurs de taux d'équipement suivantes (exprimées en m² pour 100 habitants):

- $TE_{alim\text{-}com} = \frac{S_{alim\text{-}com}}{Pop_{com}}$
- $TE_{léger\text{-}com} = \frac{S_{léger\text{-}com}}{Pop_{com}}$
- $TE_{lourd\text{-}com} = \frac{S_{lourd\text{-}com}}{Pop_{com}}$
- $TE_{alim\text{-}bc} = \frac{S_{alim\text{-}bcalim}}{Pop_{bcalim}}$
- $TE_{léger\text{-}bc} = \frac{S_{léger\text{-}bcléger}}{Pop_{bcléger}}$
- $TE_{lourd\text{-}bc} = \frac{S_{lourd\text{-}bclourd}}{Pop_{bclourd}}$

Par sa taille, un projet d'implantation commerciale va influencer le taux d'équipement de la commune et du bassin de consommation au sein desquels il prend place. Les caractéristiques du projet vont donc modifier la valeur initiale de TE de la commune et du bassin. Celle-ci doit par conséquent être recalculée en intégrant dans les surfaces de vente nette de la commune et du bassin les surfaces prévues dans le projet pour chaque type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd). Une fois les taux d'équipement calculés en situation projet, ceux-ci sont comparés aux valeurs des communes de même classe dans la typologie des communes (cf. fiche sur la typologie des communes) et aux valeurs des autres bassins de consommation. Pour rappel, les communes de Wallonie ont été classées selon les caractéristiques de l'offre commerciale. Chaque classe se caractérise par un taux d'équipement spécifique à chaque type de biens. Dans le cadre de ce critère, l'objectif de la régulation est d'éviter qu'un projet d'implantation commerciale n'éloigne la commune du taux moyen observé au sein de sa classe d'une part, et n'éloigne le bassin de consommation du taux moyen observé au sein de l'ensemble des bassins.

D'un point de vue statistique :

- un projet modifie de manière significative le taux d'équipement de la commune si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne d'un écart-type de la moyenne de la classe dont la commune fait partie ;
- un projet modifie de manière extrême le taux d'équipement de la commune si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne de deux écarts-types de la moyenne de la classe dont la commune fait partie ;
- un projet modifie de manière significative le taux d'équipement du bassin de consommation si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne d'un écart-type de la moyenne des bassins de consommation ;
- un projet modifie de manière extrême le taux d'équipement du bassin de consommation si sa valeur calculée en situation projet par type de biens s'éloigne de deux écarts-types de la moyenne des bassins de consommation ;

Exemple

Un projet de 2500 m² souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Calcul des taux d'équipement initiaux

Les valeurs suivantes sont observées au sein de la commune X :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 3000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 5000 m² ;
- Population de 10 000 habitants ;

La commune X se trouve dans le bassin de consommation courant A, dans le bassin de consommation semi-courant léger B et dans le bassin de consommation semi-courant lourd C. Les valeurs suivantes sont observées au sein des bassins A, B et C :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante dans le bassin A : 20 000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers dans le bassin B : 60 000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds dans le bassin C : 40 000 m² ;
- Population du bassin A : 40 000 habitants ;
- Population du bassin B : 100 000 habitants ;
- Population du bassin C : 80 000 habitants ;

Par conséquent :

- $TE_{alim\text{-}com}$= 20 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}com}$= 30 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}com}$= 50 m²/100hab
- $TE_{alim\text{-}bc}$= 50 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}bc}$= 60 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}bc}$= 50 m²/100hab

Étape 2 – Calcul des taux d'équipement en situation projet

Suite à l'implantation du projet, les valeurs de surface de vente nette au sein de la commune X sont augmentées et valent :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 2500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 4000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 6000 m² ;

L'augmentation concerne également les bassins de consommation A, B et C :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante dans le bassin A : 20 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers dans le bassin B : 61 000 m² ;

- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds dans le bassin C : 41 000 m² ;

Par conséquent, en situation projet :

- $TE_{alim\text{-}com}$= 25 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}com}$= 40 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}com}$= 60 m²/100hab
- $TE_{alim\text{-}bc}$= 51,25 m²/100hab
- $TE_{léger\text{-}bc}$= 61 m²/100hab
- $TE_{lourd\text{-}bc}$= 51,25 m²/100hab

Étape 3 – Évaluation de l'impact du projet sur les taux d'équipement

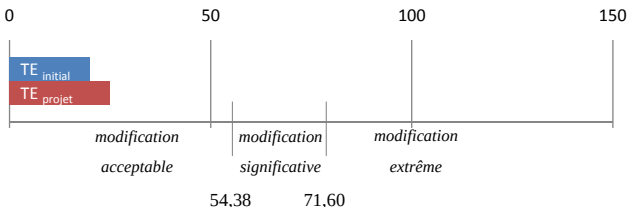
Le projet d'implantation commerciale a augmenté le taux d'équipement pour l'ensemble des types de biens de la commune X et des bassins de consommation A, B et C. La commune X fait partie de la classe « commune moyennement équipée » dont les valeurs de référence de taux d'équipement sont connues.

Par ailleurs, les valeurs de références de taux d'équipement des bassins de consommation sont également connues.

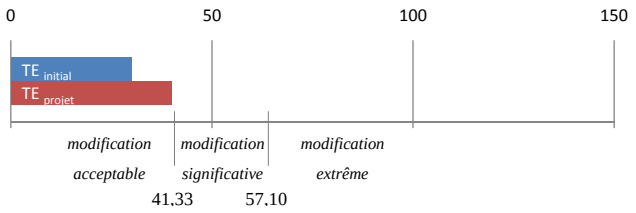
La comparaison des valeurs des taux d'équipement de la commune X et des bassins A,B et C aux valeurs de référence montre que l'augmentation du taux d'équipement suite à l'implantation du projet est acceptable à l'échelle communale pour tous les types de biens mais présente plusieurs problèmes à l'échelle des bassins de consommation. Dans le cas des biens courants et semi-courants lourds, le projet a permis de combler au niveau communal une situation de sous-offre commerciale. Par contre, l'augmentation des taux d'équipement suite à la réalisation du projet pose plusieurs problèmes à l'échelle des bassins de consommation. En matière de biens courants, le projet aggrave la situation déjà de suroffre extrême dans le bassin de consommation A. E

n matière de biens semi-courants légers, le projet complique la situation dans le bassin de consommation B déjà en suroffre significative. En matière de biens semi-courants lourds, l'augmentation est acceptable. Les 6 figures suivantes illustrent l'impact acceptable du projet en matière de taux d'équipement.

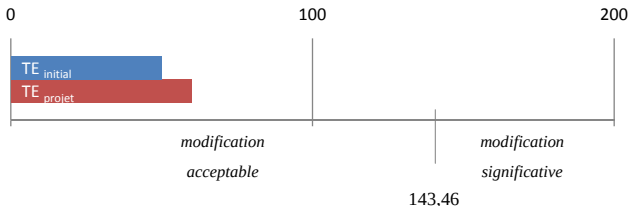
1. Taux d'équipement en biens **<u>courants</u>** de la **commune** X (m²/100hab)



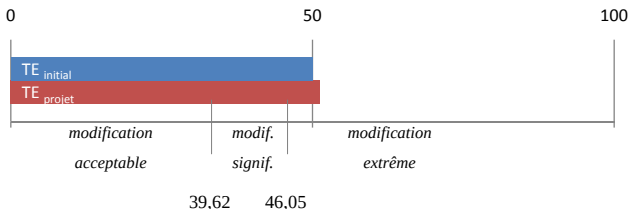
2. Taux d'équipement en biens **<u>semi-courants légers</u>** de la **commune** X (m²/100hab)



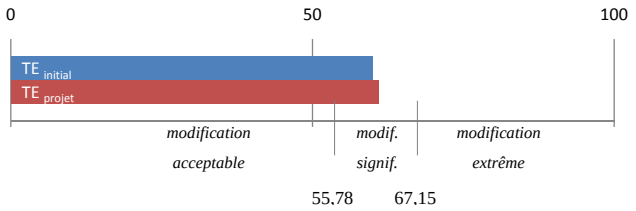
3. Taux d'équipement en biens **semi-courants lourds** de la **commune** X (m²/100hab)



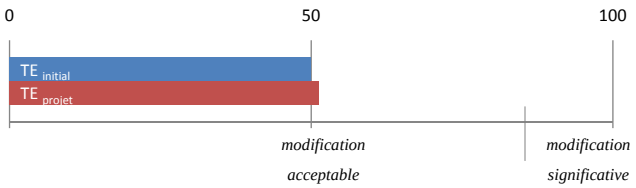
4. Taux d'équipement en biens **courant** du **bassin de consommation** A (m²/100hab)



5. Taux d'équipement en biens **semi-courants légers** du **bassin de consommation** B (m²/100hab)



6. Taux d'équipement en biens **semi-courants lourds** du **bassin de consommation** C (m²/100hab)



2.3. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir

LOGIC vérifie l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines au départ d'une caractérisation de la mixité fonctionnelle de l'environnement urbain du projet. Dans le cadre de l'évaluation de ce critère, LOGIC définit l'environnement urbain comme l'espace délimité par le quartier statistique au sein duquel est implanté le projet ainsi que les quartiers statistiques situés à une distance euclidienne (« à vol d'oiseau ») de moins de 250 mètres du projet.

Concrètement, LOGIC se base sur un calcul à l'échelle des quartiers statistiques[2] de l'espace qu'occupe chaque fonction urbaine dans la superficie du quartier. Ce calcul se base lui-même sur les données du cadastre en regroupant les natures cadastrales en 6 grandes catégories de fonction :

1. Logement ;
2. Bâtiment agricole ;
3. Industrie et artisanat ;
4. Commerce et service ;
5. Lieu public et infrastructure ;
6. Espace non bâti.

En posant les conditions suivantes :

- $\mathbf{C_{log}}$ = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le logement dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- $\mathbf{C_{ser}}$ = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le service et/ou le commerce de détail dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- $\mathbf{C_{inf}}$ = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le bâtiment public ou

[2] Le quartier statistique (ou secteur statistique) est l'unité territoriale de base du territoire belge pour laquelle des statistiques sont collectées – Statbel, SPF Economie

l'infrastructure publique dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;

- **C_{ind}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est l'activité industrielle dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- **C_{agr}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales dont la nature principale est le bâtiment agricole dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet ;
- **C_{nb}** = Exprimée en %, il s'agit de la part cumulée qu'occupent les parcelles cadastrales non bâties dans la superficie totale de l'environnement urbain du projet.

LOGIC définit la mixité fonctionnelle à l'aide de l'indice **M_f** qui correspond à la contribution des logements et des principales fonctions urbaines dans l'urbanisation de l'environnement urbain :

$$M_f = \frac{|(C_{log}-C_{nb})|+|((C_{ser}+C_{inf})-C_{nb})|+|(C_{log}-(C_{ind}+C_{agr}))|+|((C_{ser}+C_{inf})-(C_{ind}+C_{agr}))|}{4}$$

La valeur de l'indice **M_f** varie entre 0 et 50. Une valeur proche de 0 signifie que l'environnement urbain est presque entièrement dévolu aux fonctions urbaines comme le logement, les services, les bureaux, les commerces et les bâtiments publiques. *A contrario*, une valeur extrême proche de 50 signifie que l'environnement urbain est dépourvu de fonctions urbaines parce qu'il s'agit soit d'un espace peu bâti soit d'un espace industriel. Des valeurs référence ont été établies pour chaque type d'achat au départ d'une mise en perspective de l'indice de mixité fonctionnelle avec la localisation de l'offre commerciale actuelle.

D'un point de vue statistique :

- Pour un type d'achat donné, un projet provoque une rupture d'équilibre significative entre les différentes fonctions urbaines si l'indice de mixité fonctionnelle de l'environnement urbain est supérieur d'un écart-type à la moyenne wallonne ;
- Pour un type d'achat donné, un projet provoque une rupture d'équilibre extrême entre les différentes fonctions urbaines si l'indice de mixité fonctionnelle de l'environnement urbain est supérieur de deux écarts-type à la moyenne wallonne ;

<u>Exemple</u>

Un projet de 2500 m² souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Délimitation de l'environnement urbain

Sur base de la localisation parcellaire du projet, LOGIC délimite l'environnement urbain du projet par les quartiers statistiques A (quartier d'implantation du projet), B et C (quartiers situés à moins de 250 mètres du projet).

Étape 2 – Caractérisation de l'environnement urbain

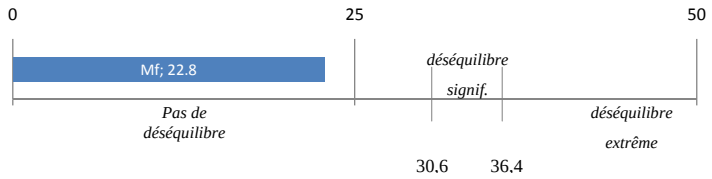
Le tableau suivant reprend la surface occupée par chacune des 6 catégories de fonction pour chaque quartier statistique concerné par le projet. L'addition des surfaces des quartiers A, B et C permet de caractériser l'environnement urbain du projet (dernière colonne du tableau) et de calculer l'indice de mixité fonctionnelle : **M_f = 22,8**

Surface occupée (m²)	Quartier A	Quartier B	Quartier C	Environnement urbain du projet	
Logement	10 000	480 000	250 000	740 000	**33,5 %**
Bâtiment agricole	0	3 000	4 000	7 000	**0,4 %**
Industrie et artisanat	160 000	6 500	2 000	168 500	**7,6 %**
Commerce et service	10 000	13 500	7 000	30 500	**1,4 %**
Lieu public et infrastructure	1 000	40 500	71 000	112 500	**5,1 %**
Non bâti	319 000	356 500	476 000	1 151 500	**52,1 %**
Total	500 000	900 000	810 000	2 210 000	**100,0 %**

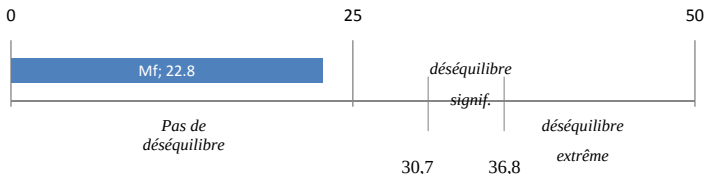
Étape 3 – Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines

Le projet d'implantation commerciale est localisé dans un environnement fonctionnel caractérisé par un indice de mixité fonctionnelle de 22,8. Au regard des valeurs de référence, le projet semble être adapté à son environnement urbain. En effet, quel que soit le type d'achat, aucune rupture d'équilibre entre fonctions urbaines n'est observée :

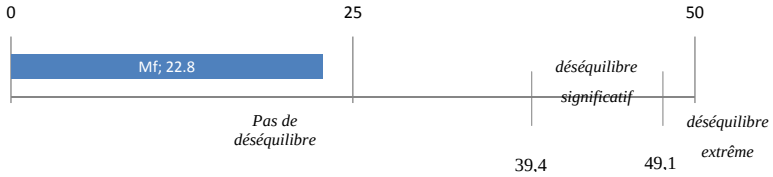
1. Courant



2. Semi-courant léger



3. Semi-courant lourd



2.4. L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et/ou dans la dynamique propre du modèle urbain

LOGIC évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant la taille du projet à la taille du nodule commercial au sein duquel il prend place. Concrètement, le rapport entre la surface de vente nette du projet avec celle du nodule commercial est calculé par type de biens de consommation (courant, semi-courant léger et semi-courant lourd). L'identification du nodule commercial auquel est associé le projet est réalisée sur base d'un périmètre de 250 mètres autour du projet. Dans ce périmètre, la distance minimale entre les parcelles cadastrales du projet et les parcelles cadastrales du (ou des) nodule commercial permet d'identifier le nodule commercial associé (notamment lorsqu'il y a plusieurs nodules commerciaux dans le périmètre). Si la distance euclidienne entre le projet et le nodule commercial le plus proche excède les 350 mètres, aucun nodule commercial n'est associé au projet.

Par conséquent, considérant les valeurs suivantes :

- $\mathbf{S_{alim\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le projet ;
- $\mathbf{S_{alim\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le projet ;
- $\mathbf{S_{léger\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans le projet ;

- $\mathbf{S_{lourd\text{-}projet}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans le projet ;
- $\mathbf{S_{alim\text{-}nodule}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation courante dans le nodule commercial au sein duquel se trouve le projet ;
- $\mathbf{S_{léger\text{-}nodule}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante légers dans le nodule commercial au sein duquel se trouve le projet ;
- $\mathbf{S_{lourd\text{-}nodule}}$ = Exprimée en m², il s'agit de la surface de vente nette qu'occupent les biens de consommation semi-courante lourds dans le nodule commercial au sein duquel se trouve le projet ;
- $\mathbf{S_{projet} = S_{alim\text{-}projet} + S_{léger\text{-}projet} + S_{lourd\text{-}projet}}$;
- $\mathbf{S_{nodule} = S_{alim\text{-}nodule} + S_{léger\text{-}nodule} + S_{lourd\text{-}nodule}}$;

Le poids du projet dans le nodule commercial par type de biens de consommation est défini de la manière suivante :

- $P_{alim} = \frac{S_{alim\text{-}projet}}{S_{alim\text{-}nodule}}$
- $P_{léger} = \frac{S_{léger\text{-}projet}}{S_{léger\text{-}nodule}}$
- $P_{lourd} = \frac{S_{lourd\text{-}projet}}{S_{lourd\text{-}nodule}}$
- $P_{total} = \frac{S_{projet}}{S_{nodule}}$

Dans le cadre de ce critère, l'objectif de la régulation est d'éviter qu'un projet d'implantation commerciale ne déstructure, par une taille inadaptée, le nodule commercial dans lequel il prend place.

D'un point de vue statistique :

- L'insertion de l'implantation commerciale est significativement déstructurante si la valeur de son poids global ou de son poids pour un type de biens de consommation (courant ou semi-léger ou semi-courant lourd) est comprise dans l'intervalle [0,2 – 0,4[;
- L'insertion de l'implantation commerciale est extrêmement déstructurante si la valeur de son poids global ou de son poids pour un type de biens de consommation (courant ou semi-léger ou semi-courant lourd) est supérieur ou égale à 0,4 ou si le projet n'est associé à aucun nodule commercial

Les projets qui s'inscrivent dans la vision stratégique de la commune telle que définie dans son schéma local de développement commercial ou plus largement dans un schéma de structure communal doivent être favorisés. Les projets qui s'en écartent significativement doivent être évités.

Exemple

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Identification de l'environnement commercial

Sur base de la localisation parcellaire du projet, LOGIC l'associe au nodule commercial A car celui-ci est le plus proche du projet et est situé à moins de 250 mètres de ce dernier.

Étape 2 – Calcul du poids commercial du projet

Considérant les valeurs de surfaces de vente nettes du nodule commercial A :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 750 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 3 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 3 000 m² ;

- Surface de vente nette totale en biens de consommation : 7 250 m².

Le poids commercial du projet au niveau local atteint les valeurs suivantes :

- P_{alim} = 0,66 ;
- $P_{léger}$ = 0,28 ;
- P_{lourd} = 0,33 ;
- P_{total} = 0,34 ;

Étape 3 – Évaluation de l'insertion de l'implantation commerciale

D'une manière générale, avec un poids de 34 % du nodule commercial A, l'insertion du projet est significativement déstructurante. L'évaluation est identique par type de biens de consommation et est même extrêmement déstructurante en matière de biens de consommation courante.

2.5. La densité d'emploi

Exprimée en emplois par millier de m², la densité d'emploi $\mathbf{D_e}$ est le rapport entre le nombre d'emplois sur site et la surface de vente nette du projet commercial. Elle doit être calculée séparément pour l'ensemble des types d'achat prévus dans l'implantation (biens de consommation courante, biens de consommation semi-courante légers, biens de consommation semi-courante lourds) sur base des superficies commerciales et des emplois prévus pour chaque type d'achat. Dans le cas où un nombre d'emplois ne peut être directement alloué aux différents types d'activité, il peut être réparti sur base des proportions de superficies commerciales prévues pour ces derniers. Ceci pourrait être le cas par exemple pour des emplois liés à une activité de gardiennage partagée par l'ensemble des commerces de l'implantation.

Ainsi, d'un point de vue statistique :

- Pour un type d'achat donné, la densité d'emploi du projet est significativement faible si elle est inférieure de moins de 5 emplois à la valeur basse de l'intervalle de la moyenne wallonne ;
- Pour un type d'achat donné, la densité d'emploi du projet est extrêmement faible si elle est inférieure de plus de 5 emplois à la valeur basse de l'intervalle de la moyenne wallonne ;

Exemple

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette générant 46 emplois souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;

- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Il devrait par ailleurs générer les emplois suivants :

- 13 emplois dans le domaine des biens de consommation courante ;
- 18 emplois dans le domaine des biens de consommation semi-courante légers ;
- 15 emplois dans le domaine des biens de consommation semi-courante lourds ;

Étape 1 – Calcul des densités d'emploi du projet

La densité d'emploi totale et par type d'achat :

- $D_{e\text{-}tot}$ = 18,4 emplois/1000m² ;
- $D_{e\text{-}alim}$ = 26,0 emplois/1000m² ;
- $D_{e\text{-}léger}$ = 18,0 emplois/1000m² ;
- $D_{e\text{-}lourd}$ = 15,0 emplois/1000m²

Étape 2 – Évaluation de l'importance de la densité d'emploi du projet

Le projet présente des valeurs de densité d'emploi satisfaisantes et conformes aux moyennes wallonnes en ce qui concerne les achats courants et semi-courants lourds. Par contre, la densité d'emploi en matière d'achat semi-courant léger est relativement faible.

2.6. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ce sous-critère vise à garantir que les emplois créés par la nouvelle implantation commerciale seront durables et de qualité. Ces deux caractéristiques sont difficiles à appréhender en raison du nombre et de l'évolutivité des facteurs qui peuvent les influencer. Il n'apparait donc pas possible de définir automatiquement les conditions de travail à considérer comme durables et de qualité.

<u>Attention</u>, LOGIC n'évalue donc pas le projet sur ce critère car il ne dispose pas d'éléments suffisamment objectifs pour se positionner.

2.7. Mobilité durable

D'un point de vue plus pratique, LOGIC évalue la durabilité de la mobilité générée par le projet en quantifiant la présence de logements à proximité de ce dernier. Dans un premier temps, LOGIC définit trois périmètres pertinents au regard des objectifs généraux du SRDC (notamment la réduction des distances effectuées en voiture pour réaliser ses achats) et liés aux trois types d'achat (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) :

1. Périmètre « courant » : isochrone de 350 mètres au départ du projet ;
2. Périmètre « semi-courant léger » : isochrone de 3 kilomètres au départ du projet ;
3. Périmètre « semi-courant lourd » : isochrone de 10 kilomètres au départ du projet.

Ces périmètres respectent les mesures mises en évidence par l'enquête MOVE selon lesquelles plus la fréquence d'achat est faible plus la distance qu'accepte de parcourir un consommateur pour effectuer cet achat est longue. La logique de ce critère consiste donc bien à rapprocher des consommateurs les équipements les plus fréquentés et générant le plus de flux (afin de diminuer l'impact environnemental de ces derniers).

Dans un second temps, LOGIC calcule le nombre de logements dans chacun des périmètres au départ des données du cadastre et les rapporte à la taille du projet (en m² de surface de vente nette). Exprimé en logements par m² de surface de vente nette, LOGIC détermine ainsi un indice de mobilité durable MD pour chaque type d'achat :

- $MD_{alim} = \frac{\text{Nbre logements du périmètre "courant"}}{S_{alim\text{-}projet}}$
- $MD_{léger} = \frac{\text{Nbre logements du périmètre "semi-courant léger"}}{S_{léger\text{-}projet}}$
- $MD_{lourd} = \frac{\text{Nbre logements du périmètre "semi-courant lourd"}}{S_{lourd\text{-}projet}}$

Enfin, LOGIC compare les valeurs obtenues à des valeurs de référence déterminées selon la proximité à la fonction d'habitat de l'offre commerciale actuelle.

D'un point de vue statistique :

- Pour un type d'achat donné, un projet est significativement défavorable aux objectifs de mobilité durable fixés par le SRDC si son indice de mobilité durable est inférieur d'un écart-type de la moyenne wallonne ;
- Pour un type d'achat donné, un projet est extrêmement défavorable aux objectifs de mobilité durable fixés par le SRDC si son indice de mobilité durable est inférieur de deux écarts-type de la moyenne wallonne ;

<u>Exemple</u>

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;

- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

Étape 1 – Identification et quantification des périmètres de proximité

Le projet est concerné par les trois périmètres de proximité suivants :

- Périmètre « courant » : 300 logements dans l'isochrone des 350 mètres ;
- Périmètre « semi-courant léger » : 9000 logements dans l'isochrone des 3 kilomètres ;
- Périmètre « semi-courant lourd » : 32000 logements dans l'isochrone des 10 kilomètres.

Étape 2 – Calcul des indices de mobilité durable

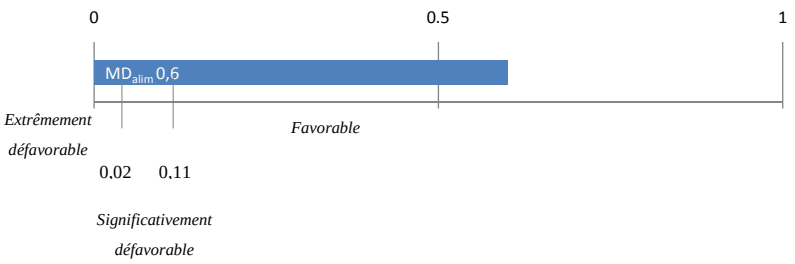
Le projet se caractérise par les trois indices de mobilité durable suivants :

- MD_{alim} : 0,6 log/m²
- $MD_{léger}$: 18 log/m²
- MD_{lourd} : 32 log/m²

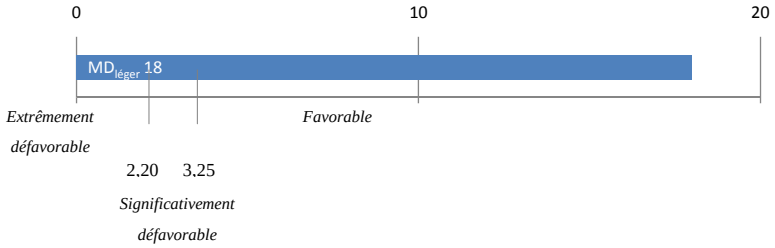
Étape 3 – Évaluation de la mobilité durable du projet

Les valeurs d'indices de mobilité durable sont, quel que soit le type d'achat, largement supérieure aux moyennes wallonnes (voir graphiques suivants). Suite à sa taille modeste et sa proximité aux zones d'habitat, le projet s'intègre dans les objectifs de mobilité durable du SRDC.

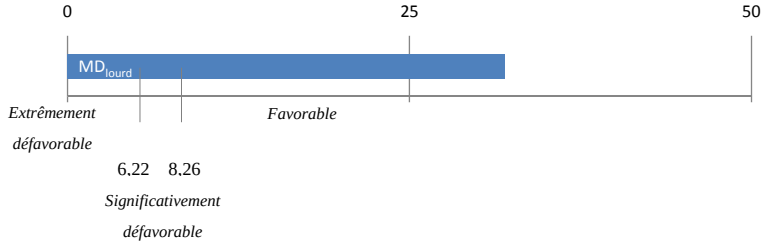
1. Courant



2. Semi-courant léger



3. Semi-courant lourd



2.8. Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité

Deux aspects de l'accessibilité doivent donc être pris en compte : l'accès par les transports en commun et l'adéquation de la voirie environnante au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale. **<u>Attention</u>, pour ce sous-critère, LOGIC n'évalue le projet que sur le volet lié à l'accessibilité en transport en commun ». En ce qui concerne le volet lié à l'adéquation de la voirie d'accès et des aires de stationnement, LOGIC renvoie à la note d'incidences en matière de mobilité que le demandeur a joint à son dossier.**

LOGIC évalue l'accessibilité en transport en commun du projet au départ de la fréquence de passage des bus aux arrêts situés à moins de 350 mètres du projet. Ce calcul de la fréquence cumulée $\mathbf{F_{bus}}$ des lignes de bus se fait en plusieurs étapes :

1. LOGIC identifie les arrêts de bus situés à une distance euclidienne de moins de 350 mètres des parcelles composants le projet ;
2. LOGIC individualise les lignes de bus desservant les arrêts identifiés à l'étape 1 ;

3. LOGIC somme les passages du samedi[3] des lignes de bus identifiées et individualisées à l'étape deux.

La valeur obtenue est ensuite comparée à des valeurs de référence déterminée selon le type de commune sur base de l'accessibilité en transport en commun de l'offre commerciale actuelle (voir tableau suivant). Á noter que l'évaluation ne concerne que les projets dotés d'une surface de vente nette en biens de consommation courante et semi-courante légers. L'évaluation de l'accessibilité en transport en commun pour les biens de consommation semi-courante lourds n'est donc pas réalisée par LOGIC car jugée peu pertinente.

Fréquence de passage de bus cumulée F_{bus}	Moyenne wallonne	Faiblesse significative	Faiblesse extrême
Commune d'agglomération	210	105	53
Commune bien équipée	55	28	14
Autre type de commune	25	12	6

Ainsi, d'un point de vue statistique :

- Pour un type de commune donné, l'accessibilité en transport en commun du projet est significativement faible si la fréquence de passage de bus cumulée est inférieure à 50 % de la fréquence moyenne wallonne ;
- Pour un type de commune donné, l'accessibilité en transport en commun du projet est extrêmement faible si la fréquence de passage de bus cumulée est inférieure à 75 % de la fréquence moyenne wallonne ;

Exemple

Un projet de 2500 m² de surface de vente nette souhaite s'implanter au sein de la commune X. Il se compose de la manière suivante :

- Surface de vente nette en biens de consommation courante : 500 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante légers : 1000 m² ;
- Surface de vente nette en biens de consommation semi-courante lourds : 1000 m² ;

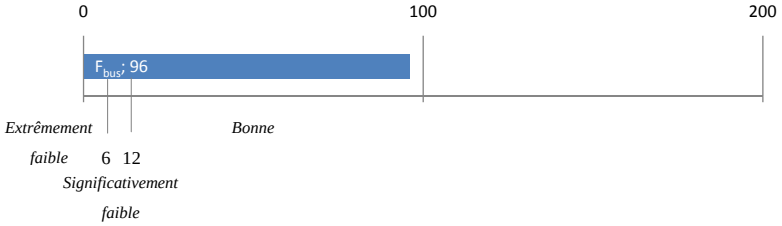
Étape 1 –Quantification de la fréquence de passage cumulée de bus

Deux arrêts de bus se situent à moins de 350 mètres du projet. Ceux-ci se caractérisent de la manière suivante :

[3] La fréquence de passage du samedi reflète mieux l'accessibilité en transport en commun d'un lieu commerçant car elle évite une surestimation de la fréquence de passages liés au ramassage scolaire durant les jours de semaine.

- Arrêt 1 : Ligne 23 (60 passages le samedi), Ligne 4 (30 passages le samedi) et Ligne 78b (6 passages le samedi) ;
- Arrêt 2 : Ligne 23 (60 passages le samedi) et Ligne 4 (30 passages le samedi).

Le projet est donc concerné par trois lignes de bus distinctes : la ligne 23, la ligne 4 et la ligne 78b. Ces trois lignes cumulent le samedi 96 passages.

Étape 2 –Évaluation de l'accessibilité en transport en commun

Par rapport au type de commune dans lequel s'implante le projet, l'accessibilité en transport en commun du projet d'implantation commerciale est bonne. La fréquence cumulée de 96 passages le samedi est largement supérieure à la moyenne wallonne de 25 passages pour ce type de commune.