



VILLE D'ARLON
Belgique

DECLARATION ENVIRONNEMENTALE
relative au schéma communal de développement commercial d'Arlon
Conseil communal du 21 octobre 2021

Contenu de la déclaration environnementale

Lors de l'adoption définitive du projet de schéma communal de développement commercial (SCDC) et du rapport sur les incidences environnementales (RIE), le Conseil communal doit également approuver une déclaration environnementale. Celle-ci résume la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le schéma et dont le rapport sur les incidences environnementales, les observations et avis émis par les instances et le public consultés, ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du schéma tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées.

Le conseil communal détermine également les principales mesures de suivi des incidences non négligeables sur l'environnement de la mise en œuvre du schéma, afin notamment, d'être en mesure d'engager les actions correctrices qu'il juge appropriées au regard d'impacts négatifs imprévus.

Motivation de la stratégie retenue par le Conseil communal

Dans le cadre de l'élaboration du schéma communal de développement commercial, l'auteur de projet, le bureau AUGEO, a élaboré les trois phases du schéma, à savoir « le diagnostic », « les scénarios de développement » et « la stratégie et plan d'action ».

Le diagnostic a permis de mettre en avant la structuration du commerce sur l'ensemble du territoire de la commune, à savoir :

- le centre-ville : pôle commercial le plus important de la ville en terme de nombre de commerces, avec une prépondérance du secteur Horeca ;
- 4 pôles commerciaux périphériques : l'Hydrion, Posterie, Spetz et Sterpenich ;
- 2 axes commerciaux périphériques : Nationale 4 (entrée de ville côté Nord) et avenue de Longwy (côté Sud) ;
- Quelques sites d'activités commerciales dispersées à différents endroits de la ville.

L'offre commerciale à Arlon est non seulement importante en termes de superficie, mais également relativement complète en termes d'assortiments et de types de pôles pour une ville comme Arlon. Elle se caractérise également par une faible évasion commerciale.

Sur base de ce diagnostic, les 3 scénarios de développement possibles étaient les suivants :

- Maintien de l'attractivité actuelle au travers de l'optimisation de la structure existante ;
- Renforcement de l'attractivité globale, soit en poursuivant l'étalement, soit en concentrant le développement dans les pôles structurés existants ;
- Repositionnement de la Ville d'Arlon dans un rôle centralisateur ;

Sur base du diagnostic établi par l'auteur de projet et sur base de la constatation que l'attractivité commerciale est relativement bonne pour une ville de la taille de celle d'Arlon, la stratégie retenue par la commission de suivi du schéma commercial et le Conseil communal a été le maintien de l'attractivité actuelle à travers l'optimisation de la structure existante :

- Le pôle « Hypercentre et gare » ;
- Les pôles de retail park planifiés :
 - o Hydrion, avec spécialisation en équipement de la personne, et une possibilité de développement de maximum 1.600 m² dans ce secteur ;
 - o Sterpenich, avec spécialisation en équipement de la maison ;
 - o Taille des cellules de min 400 m² nets (pour les nouvelles implantations) ;
 - o Dans ces deux pôles, le développement de l'Horeca est exclu ;

- Les pôles d'axe :
 - o la Spetz, avec spécialisation en équipement de la maison, grandes surfaces alimentaires, combustibles et matériel de transport (concessionnaires automobiles et accessoires y compris) ;
 - o la Posterie, avec spécialisation en équipement de la maison et grandes surfaces alimentaires ;
 - o Taille des cellules de min 400 m² nets (pour les nouvelles implantations) ;
 - o Déplacement autorisé de plus petites cellules extérieures à tout pôle vers les pôles d'axe dans le respect de la spécialisation du pôle d'axe et pour autant qu'il y ait un projet de requalification de la cellule laissée inoccupée ;
 - o Exclusion du développement des secteurs de l'équipement de la personne, de l'hygiène-beauté-santé et des loisirs.

- Les axes de commerce individuel :
 - o Cet axe vise principalement la route de Bastogne ;
 - o Spécialisation en combustibles et matériel de transport (stations-services, concessionnaires automobiles, ...)

Etapas de la procédure

Le projet de schéma commercial a été adopté provisoirement une première fois par le Conseil communal du 20 juin 2019 et transmis au Gouvernement wallon afin que soit fixé le contenu du rapport sur les incidences environnementales.

Le rapport sur les incidences environnementales a été élaboré et le projet de schéma de développement commercial a été adapté de manière à intégrer les recommandations formulées dans le rapport sur les incidences environnementales. Une copie du projet de schéma commercial avec mise en couleur des adaptations apportées suite au rapport sur les incidences environnementales est jointe en annexe.

Ces deux documents (SCDC adapté et RIE) ont ensuite été approuvés une seconde fois provisoirement par le Conseil communal du 25 février 2021, qui a également décidé de les soumettre à enquête publique et à la consultation de diverses instances (Fonctionnaire des Implantations commerciales, Fonctionnaire délégué, Pôle Environnement et Observatoire du Commerce). Le Gouvernement wallon a établi la liste des communes sur le territoire desquelles l'enquête publique devait avoir lieu et a également décidé de transmettre le dossier pour avis à différentes instances luxembourgeoises.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 mai 2021 au 28 juin 2021 et a donné lieu à une réclamation de la S.A. Arlimmo, propriétaire du parc commercial de l'Hydrion.

L'avis de l'Observatoire du Commerce a été rendu le 12 avril 2021 et est favorable.

Le SPW – Economie et Emploi – a transmis par courrier électronique du 21 septembre 2021 à la Ville d'Arlon les avis qu'il a réceptionnés dans le cadre de la consultation transfrontalière, constituant essentiellement des recommandations :

- un courrier du 19 mai 2021 émanant du Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire ;

- un courriel du 17 juin 2021 émanant du Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Economie – Direction Générale des Classes moyennes ;

- une délibération du Conseil communal du 28 juin 2021 de la Commune de Beckerich ;
- un courrier du 30 juin 2021 émanant de la Commune de Steinfort.

Le projet de schéma commercial a dès lors été adapté en fonction des remarques émises lors de l'enquête publique. Une copie du projet de schéma commercial avec mise en couleur des adaptations apportées suite à l'enquête publique est jointe en annexe.

Le projet de schéma tient donc compte tant des considérations environnementales que des observations et avis émis pendant l'enquête publique, comme requis par la procédure.

Prise en compte des observations et avis émis pendant l'enquête publique

Les tableaux ci-après synthétisent les remarques émises pendant l'enquête publique et la manière dont le projet de schéma en tient compte.

1) Observatoire du Commerce

| N° | Objet | Commentaire ou adaptation proposée par l'auteur de projet | Adaptation du SCDC |
|----|---|--|--------------------|
| 1. | L'Observatoire regrette que l'étude ait été réalisée il y a quelques années. | <p>La procédure d'élaboration et d'approbation du SCDC telle prévue par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales nécessite un certain nombre d'étapes qui rendent la procédure assez longue.</p> <p>Le SCDC a toutefois été adapté de manière à intégrer les nouvelles cellules commerciales installées entretemps dans le pôle de Sterpenich et dans le retail park de l'Hydrion.</p> | Oui – pages 6 et 7 |
| 2. | Concernant le pôle de Sterpenich, l'Observatoire s'interroge, au vu du contexte arlonais et du fait qu'il s'agit d'une polarité excentrée, de la pertinence d'intégrer une réserve foncière de 0,6 ha au périmètre actuel. | L'intégration de cette réserve foncière a été retirée du SCDC. | Oui – page 16 |
| 3. | Concernant le retail park de l'Hydrion, l'Observatoire estime qu'une diversification du mix commercial doit être tolérée tant au niveau des achats courants que semi-courants légers ou semi-courants lourds, et qu'il convient de ne pas y développer que des commerces d'équipement de la personne. | Les modifications successives du mix commercial de l'Hydrion ont réduit significativement la part de l'équipement de la personne dans son offre commerciale, gommant petit à petit ce rôle spécifique et augmentant le mix commercial. Le SCDC acceptera les achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds, tout en convenant que l'Hydrion reste un nodule spécialisé dans l'équipement léger, comme repris dans le schéma régional de développement commercial. L'équipement léger devra | Oui – page 16 |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | dès lors rester majoritaire dans son mix commercial. | |
| 4. | L'Observatoire demande que la terminologie « Polarité d'axe » soit employée à la place de « Pôle d'axe » car les notions de pôle et d'axe ont des significations précises qui ne peuvent être combinées. | La terminologie « Pôle d'axe » a été remplacée par « Polarité d'axe ». | Oui – pages 2, 8, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 32 |

2) S.A. ARLIMMO

| N° | Objet | Commentaire ou adaptation proposée par l'auteur de projet | Adaptation du SCDC |
|----|--|---|--------------------|
| 1. | Le mix commercial de l'Hydrion doit être mis à jour en vue d'établir la stratégie commerciale. | Le SCDC a été adapté de manière à tenir compte des modifications successives de la structure commerciale du retail park de l'Hydrion depuis 2016. | Oui – page 16 |
| 2. | L'Hydrion doit pouvoir continuer à développer un mix commercial diversifié, n'étant pas spécialisé que dans l'équipement de la personne. | Les modifications successives du mix commercial de l'Hydrion ont réduit significativement la part de l'équipement de la personne dans son offre commerciale, gommant petit à petit ce rôle spécifique et augmentant le mix commercial. Le SCDC acceptera les achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds, tout en convenant que l'Hydrion reste un nodule spécialisé dans l'équipement léger, comme repris dans le schéma régional de développement commercial. L'équipement léger devra dès lors rester majoritaire dans son mix commercial. | Oui – page 16 |
| 3. | Le développement de l'Hydrion doit s'appuyer sur le mix commercial et les surfaces des cellules autorisées. | Le SCDC prévoit une taille minimum de 400 m ² de SCN pour les futures implantations | Non |
| 4. | L'Hydrion doit pouvoir continuer à développer du « petit HoReca » complémentaire à l'activité commerciale et non concurrentielle par rapport à l'HoReca du centre-ville. | Le SCDC a pris en compte cette demande et n'interdit plus l'implantation de « petit HoReca » dans le retail park de l'Hydrion. Il s'agit maintenant d'une recommandation de ne pas développer d'HoReca dans les retails parks planifiés. | Oui – page 16 |

Les fiches-actions qui s'ensuivront préciseront les principales mesures de suivi des incidences non négligeables sur l'environnement résultant de la mise en œuvre du schéma.