

Déclaration environnementale

Relative au Schéma Communal de Développement Commercial

Conseil communal du 12 novembre 2024

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 émises 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 appropriés au regard d'impact négatifs prévus.

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 d'études UPcity, a élaboré les trois phases du Schéma, à savoir le diagnostic commercial, la stratégie et les fiches actions ainsi que rapport d'incidences sur l'environnement.

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 : Le mix commercial du centre-ville de Waremme correspond à un mix de proximité permettant de répondre aux besoins de la population. Celui-ci est dominé par du service, de l'HoReCa, de l'équipement de la personne et du Besoins quotidiens.
- Pôle commercial périphérique : la Chaussée Romaine, son **mix commercial** est **diversifié**, toutefois certaines catégories sont représentées comme l'équipement de la personne et de la maison.

L'offre commerciale est diversifiée et assez complète mais l'évolution démographique en cours et à venir permet d'estimer une importante potentialité commerciale à l'horizon 2035. Il est également important de faire baisser le taux de vacance à l'échelle communal tout en trouvant un équilibre entre le développement périphérique et le centre-ville.

Sur base de ce diagnostic, deux scénarios de développement ont été proposés, à savoir avec ou sans régulation du commerce. Le Conseil communal a donc choisi une régulation du commerce (au regard des critères de délivrance des permis) et le bureau d'études a proposés diverses stratégies liées aux deux principaux enjeux pour les objectifs de développement du commerce, à savoir :

- Développer l'offre commerciale afin de suivre la demande liée à la croissance démographique et aux caractéristiques de la population
- Développer l'offre commerciale en trouvant un équilibre entre le développement périphérique et le centre-ville.

Une autre stratégie a été de déterminer l'implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain, notamment en développant le potentiel commercial tant en terme d'ampleur que de biodiversité, en rendant le centre-ville plus attractif notamment via l'instauration d'un périmètre de densification commerciale, en concentrant l'offre commerciale dans les pôles existants et en concentrant les efforts et moyens mis en œuvre pour l'attractivité commerciale.

Les stratégies du Schéma font également un focus sur la gestion de l'attractivité du centre-ville ainsi que la gestion de la visibilité de l'offre commerciale et de la communication.

Toutes ces stratégies ont menés à la création d'un plan d'action diviser en 3 axes : guide d'orientation du développement commercial avec un focus sur chaque nodule commercial, gestion de l'attractivité avec notamment un travail sur la signalétique et enfin la gestion de la visibilité de l'offre commerciale.

Etapes de la procédure

Le projet de SCDC a été adopté provisoirement une première fois par le Conseil communal du 10 octobre 2022 et transmis au Gouvernement wallon afin que soit fixé le contenu minimum du rapport sur les incidences environnementales.

Le rapport sur les incidences environnementales a été élaboré et le projet de SCDC a été adapté de manière à intégrer les recommandations du RIE. Les adaptations apportés suite au RIE sont mises en évidence dans les pages 10 à 12 du SCDC modifié.

Le Schéma Communal de Développement Commercial et son Rapport sur les Incidences Environnementales ont été approuvés par le Conseil communal le 13 novembre 2023 qui a également décidé de le soumettre à enquête publique et à la consultation de diverses instances conformément à l'article 19, § 5 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Le Gouvernement wallon a transmis la liste des communes limitrophes sur le territoire desquelles l'enquête publique devait avoir lieu.

Une enquête publique a été réalisée et s'est déroulée du 20 décembre 2023 au 14 février 2024 et n'a donné lieu à aucune réclamation.

L'avis de l'Observatoire du commerce a été rendu le 27 février 2024 et est favorable.

L'avis de la Commission Communale de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité de Waremme a été rendu le 20 février 2024 et est favorable moyennant conditions.

Le Gouvernement wallon a transmis la liste des communes limitrophes sur le territoire desquelles l'enquête publique devait avoir lieu. Une seconde enquête publique s'est déroulé du 22 avril au 5 juin et n'a donnée lieu à aucune réclamation.

Aucun autre avis n'a été remis par les autres instances consultées et est donc réputé favorable.

Les avis de l'Observatoire du commerce et de la CCATM étant favorables et les remarques engendrant de légère modification du SCDC, celui-ci est présenté pour adoption définitive au Conseil communal du 12 novembre 2024

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

A. Observatoire du commerce

N°	Objet	Commentaire ou adaptation proposée
1	L'Observatoire suggère d'employer l'expression « centripète » (en écho à celle de centrifuge) plutôt que «	Le terme concentrique a été remplacé par centripète dans l'ensemble du document.

	concentrique ».	
--	-----------------	--

B. La CCATM

N°	Objet	Commentaire ou adaptation proposée
1	La faisabilité d'augmenter de 1500m ² de surface commerciale dans le centre-ville : cette valeur correspond notamment au comblement des cellules vides au centre-ville de Waremme (périmètre restreint et dense),	Ce nombre de m ² correspondait à la vacance du centre-ville en 2022. C'est ajout est donc faisable au vu du nombre de cellules vides et de leur taille.
2	La nécessité de décloisonner les thématiques (commerce, logement, urbanisme...) afin d'intégrer la vision globale d'aménagement du territoire en cours de développement (SDT et réforme du CODT notamment) ;	Cette remarque a été retenue et le SCDC a été adapté. Des recommandations en matière d'urbanisme ont été ajoutées dans la partie plan d'action. Une fiche action supplémentaire a été ajoutée (fiche 1.6 : Equilibre entre commerces et logements).
3	La nécessité de se donner la capacité d'entretenir les voies de communication, y compris de la mobilité douce ;	Élément figurant dans la fiche action : 2.1 parcours chaland.
4	Quid des autres commerces plus isolés (pêcheur, TPS...) ?	L'option du SCDC est de travailler avec un développement commercial concentrique, d'identifier les zones prioritaires pour retrouver un linéaire commercial continu (cela implique de favoriser la reconversion de cellules vacantes plus éloignées en logements ou bureaux) convient de densifier le centre-ville et de restreindre le périmètre (ex : les Caravelles rue des Prés : pas d'enjeu d'y intégrer du commerce) et d'éviter de créer du logement au rez-de-chaussée des bâtiments dans le périmètre d'action du centre.
5	Quid de l'étude du stationnement et de son organisation, en épi par exemple, en vue d'améliorer la capacité de stationnement ? relative à la rue Joseph Wauters ;	Le S.C.D.C n'a pas abordé cette question, le stationnement est considéré comme satisfaisant et objectivé par le RIE (extrait relu en séance) Objectivement : il 1100 places de stationnement, ce qui est nettement supérieur aux recommandations de la Cématique pour le nombre de commerces et les habitations présentes sur le site. Un travail sur la signalétique et la visibilité est par contre préconisé et fait l'objet d'une fiche action. La question sur la

		réorganisation du stationnement va être analysée notamment dans le cadre de l'étude relative à la rue Joseph Wauters. Toutefois, une fiche-action supplémentaire a été ajoutée pour évaluer les futurs besoins en stationnement en cas de création de nouveau quartier.
6	La possibilité de favoriser le parage dans les rues adjacentes a lieu de la rue principale pour axer cet axe sur la coté « plaisir ».	Cet élément a été intégré à la fiche action 2.5. Evaluer les futurs besoins en stationnement. Le bureau d'étude UPcity, n'est pas un bureau en mobilité et ne peut répondre à cette question.
7	Précision sur les priorités d'actions et actions déjà mises en place par l'ADL depuis 2022.	Le tableau récapitulatif a été modifié pour être plus simple à utiliser et les priorités ont été revues.
8	Quid des moyens de pression sur les cellules vides ?	La procédure de taxation des immeubles inoccupés permet dans le cadre du respect de la procédure (deux constats espacés d'un an) peut être appliquée à ces cellules. Le SCDC ne propose pas d'autre action de ce type.
9	Visibilité des parkings : Le jour du marché, une réflexion plus générale est en cours par la Police Administrative, requalification du parking gramme en parking police donne un sentiment de privatisation.	La visibilité des parkings est un problème mis en évidence par le SCDC. La fiche-action 2.2 aborde largement le sujet.
10	Demande d'ajout à la réflexion d'introduire un système de totem digital reprenant les différentes activités- évènements : cette mesure avait été effectivement proposée mais non retenue dans le cadre des arbitrages budgétaires, elle est effectivement un moyen d'action à retenir dans l'axe gestion de la communication et sera soumise au bureau d'étude.	La possibilité ajouter un totem numérique a été ajouté dans la fiche-action 2.2 signalétique. De plus dans la partie contact de la fiche un prestataire de service (de signalétique et totem numérique) est renseigné.

Modification apportée au Schéma Communal de Développement Commercial suite au RIE :

Les contraintes mises en évidence par le RIE ont été catégorisées dans différentes thématiques par le bureau d'études. Thématique par thématique, les points suivants permettront de préciser comment le bureau UPcity a pris en compte les remarques formulées, en concertation étroite avec la ville de Waremme.

Milieu biophysique

Les incidences probables sont principalement liées aux thématiques de **la gestion des eaux, le sol et la conservation de la nature**. La plupart des recommandations invitent à respecter les règlements existants et touchent de manière spécifique à l'environnement, sans concerner le commerce directement. Ces éléments seront bien sûr pris en considération lors de l'utilisation du SCDC. Une recommandation spécifique a été intégrée dans le SCDC : «Intégrer les axes de ruissellement concentré dans le mode d'implantation des projets d'extension du nodule commercial de la Chaussée romaine ».

→ *Ce point a été ajouté à la page 115 du SCDC.*

Milieu humain

Population

Deux incidences probables ont été définies : Absence de prise en compte des villages et de leur développement possible ainsi que l'absence de prise en compte des surfaces commerciales projetées dans les nouveaux lotissements. Concernant le premier point, le schéma s'est principalement intéressé aux deux noyaux commerciaux qui sont répartis uniquement sur la ville de Waremme. Toutefois, des analyses ont également été émises à l'échelle de la commune. Le RIE suggère d'intégrer dans le SCDC une réflexion quant à l'accès aux commerces de première nécessité pour les villages de l'entité.

→ *Ce point a été ajouté à la page 119 du SCDC.*

Concernant le second point, le RIE recommande l'intégration dans le SCDC d'un cadre de développement pour les commerces projetés au sein des nouveaux quartiers de l'agglomération de Waremme (quartier des Hirondelles et quartier Saint-Éloi).

→ *Ce point a été ajouté à la page 118 du SCDC.*

Le RIE recommande également dans le SCDC la perspective de création à moyen terme de près de 900 logements complémentaires dans l'agglomération de Waremme. Le SCDC prend déjà en compte cette augmentation de population dans la définition des m² commerciaux supplémentaires à ajouter à l'échelle de la commune. De plus, deux scénarios ont été étudiés. Le second a été retenu pour justement prendre en considération l'afflux supplémentaire de population probable.

Aménagement du territoire

La plupart des recommandations invitent à respecter les règlements existants et touchent de manière spécifique à l'urbanisme.

Veiller au maintien des accès aux logements ou à leur création lors de la réhabilitation des immeubles existants du centre-ville

→ *Ce point a été développé sous une fiche action aux pages 127,128 et 129.*

Intégrer des propositions d'aménagements des espaces de stationnement des commerces en vue de leur verdissement (et le cas échéant, de leur déminéralisation)

- Lors de chaque nouveau projet, et lorsque c'est de son ressort, la Ville intègre des charges d'urbanisme afin d'améliorer la qualité des aménagements des parkings.

Veiller à l'intégration urbanistique et architecturale des nouvelles implantations commerciales

- Lors de chaque nouveau projet, et lorsque c'est de son ressort, la Ville veille tout particulièrement à ce point.

→ Une fiche action spécifique a été développée pour aider à l'intégration des cellules vides dans le linéaire commercial du centre-ville, à la page 145.

Patrimoine

A l'attention des autorités publiques, nous recommandons lors d'implantation commerciale ainsi que de travaux dans le centre-ville de :

- Veiller à la protection des biens patrimoniaux (notamment recensés à l'IPIC)
- Veiller à la préservation des arbres remarquables du centre-ville

Intégrer dans la réflexion d'action dans le centre-ville les éléments patrimoniaux d'intérêt.

Activité économique

Intégrer le développement de l'E-commerce dans le SCDC tout en incitant à la fréquentation du centre-ville

→ Ce point a été développé en fiche action aux pages 156 - 162.

Aménagement du territoire

De nombreuses recommandations visent à renforcer le nombre de déplacements effectués via les modes actifs. Plusieurs de ces éléments sont déjà pris en compte via d'autres documents communaux (PCM en cours de mise à jour, PCDR, etc.). La ville fait régulièrement des propositions qui vont dans le sens d'une meilleure desserte en vélo et à pied. Une attention particulière sera portée à la mobilité douce et aux transports en commun lors de la réalisation de projets commerciaux de grande envergure, comme cela est notamment le cas dans le cadre des permis intégrés et permis d'implantation commerciale. La plupart des recommandations invitent à respecter et à développer l'utilisation du vélo, sans concerner le commerce directement. Toutefois, il est impératif d'améliorer les infrastructures de déplacements doux le long de la chaussée Romaine.

→ Ce point a été ajouté à la page 116 et développée également en une fiche action à la page 144.

En terme de stationnement, le RIE propose une mutualisation des espaces de stationnement privés le long de la chaussée romaine et de permettre la déminéralisation des surfaces excédentaires.

- Des mutualisations sont déjà existantes au sein d'un des ensembles commerciaux de la chaussée Romaine (Brico, Lidl, Intermarché, Auto 5, etc.). Pour les autres commerces développés en ruban le long de la chaussée, la mutualisation semble plus compliquée. En effet, il s'agit souvent de propriétaires différents avec des moments de construction différents. Dans le cadre de permis d'urbanisme et de permis d'implantation commerciale, les autorités compétentes veillent déjà au nombre de places de stationnement ainsi qu'à la perméabilité de celles-ci.

Etudier les besoins en stationnement des habitants du centre-ville.

- Les parkings du centre-ville ont été recensés et cartographiés dans le schéma, d'après les visites de terrain, l'atelier avec les commerçants et l'enquête. Les parkings sont jugés satisfaisants. Leur saturation est assez rare et ils sont tout de même présents en quantité.

Cependant, ils sont mal signalés. Nous avons d'abord proposé de renforcer leur signalétique. Dans un second temps, il faudrait étudier les besoins en stationnements.

→ *Ce point a été en fiche action à la page 143.*

Sécuriser la place de l'église, la rue du marché, la rue lombards et la rue Charles Lejeune pour les piétons.

Des mesures sont prises dans le cadre de l'Opération Urbaine de Waremme. Notamment avec la mise en place d'une zone de rencontre pour la rue Charles Lejeune, l'aménagement de l'accès piétons rue du Marché, de l'Eglise et du Perron.