

VILLE D'ARLON



SCHÉMA COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL PHASE 3 – STRATÉGIE ET PLAN D'ACTIONS MISE À JOUR SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	3
2. OPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL.....	6
2.1. PÔLES URBAINS – HYPERCENTRE ET GARE	10
2.1.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées	10
2.1.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain.....	14
2.1.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable	14
2.1.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune	15
2.2. PÔLES DE RETAIL PARKS PLANIFIÉS	16
2.2.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées.....	16
2.2.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain.....	17
2.2.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable	17
2.2.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune	18
2.3. POLARITES D'AXE	21
2.3.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées	21
2.3.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain.....	21
2.3.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable	22
2.3.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune	22
2.4. AXE DE COMMERCE INDIVIDUELS	25
2.4.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées	25
2.4.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain.....	25
2.4.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable	26
2.4.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune	26
2.5. SYNTHÈSE	28
3. DESCRIPTION DES LIENS AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES PERTINENTS	29
4. PROGRAMMATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE CERTAINES ZONES	32
5. OBJECTIFS PERTINENTS EN FONCTION DES CRITÈRES DE DELIVRANCE DES PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE	34
6. MESURES ENVISAGÉES POUR ASSURER LE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL	37

1. INTRODUCTION

La phase de diagnostic du présent Schéma Communal de Développement Commercial a permis de mettre en évidence certaines caractéristiques du paysage commercial arlonais. Il en ressort effectivement que l'offre commerciale présente sur le territoire de la Ville d'Arlon est non seulement importante en termes de superficie mais également relativement complète en termes de type de pôles pour une ville de la taille de celle d'Arlon. On retrouve sur le territoire communal à la fois un centre urbain, un retail park relativement récent à l'Hydrion, des pôles d'axes (Sterpenich, Spetz, Posterie) et des commerces d'axe individuels.

L'attractivité commerciale de la Ville d'Arlon est donc déjà relativement bonne pour une ville de cette taille.

La phase de diagnostic a permis de dégager trois scénarios probables de développement commercial. Ceux-ci sont synthétisés comme suit :

1. **Maintien de l'attractivité actuelle** d'Arlon à travers l'optimisation de la structure existante.
2. **Renforcement de l'attractivité globale** d'Arlon
 - a. soit en poursuivant l'étalement
 - b. soit en concentrant le développement dans les pôles structurés existants
3. **Repositionnement de la Ville d'Arlon dans un rôle centralisateur** dans son bassin de consommation

La Ville d'Arlon s'est positionnée en faveur du premier scénario qui fera donc l'objet de cette phase du travail : la stratégie.

Afin de correspondre aux exigences du Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, cette phase sera structurée en trois parties : les options et recommandations pour le développement commercial, la programmation de la mise en œuvre de certaines zones, et les objectifs pertinents en fonction des critères de délivrance des permis d'implantation commerciale.

La prochaine phase du travail détaillera les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du présent Schéma Communal de Développement Commercial sous la forme de fiches-actions opérationnelles.

Le présent document intègre dans la stratégie initiale les recommandations du RIE face aux possibles incidences du SCDC sur le territoire Arlonais. Les recommandations enrichissent le SCDC par pôle, et thématique. Ce document a également été mis à jour suite à l'enquête publique et l'avis rendu par l'observatoire du commerce (CESE Wallonie).

Le SCDC a pour objectif de structurer, d'équilibrer et d'organiser l'offre commerciale en l'orientant selon les caractéristiques des différents pôles qui le constituent. Une particularité d'Arlon est en effet de posséder plusieurs pôles commerciaux sur son territoire. Avec une spécialisation de chacun de ces pôles et la mise en place d'une identité et d'une charte graphique prévue par le SCDC, la lisibilité commerciale sera plus forte et favorisera la circulation des chalands d'un pôle à l'autre.

Trois périmètres commerciaux correspondent à des entrées de ville. La volonté communale est de les améliorer qualitativement et de les marquer "urbanistiquement". La qualité architecturale des bâtiments et le type de commerces qui y seront installés joueront donc fortement sur l'effet « entrée de ville ». L'aménagement urbain sera également un élément important.

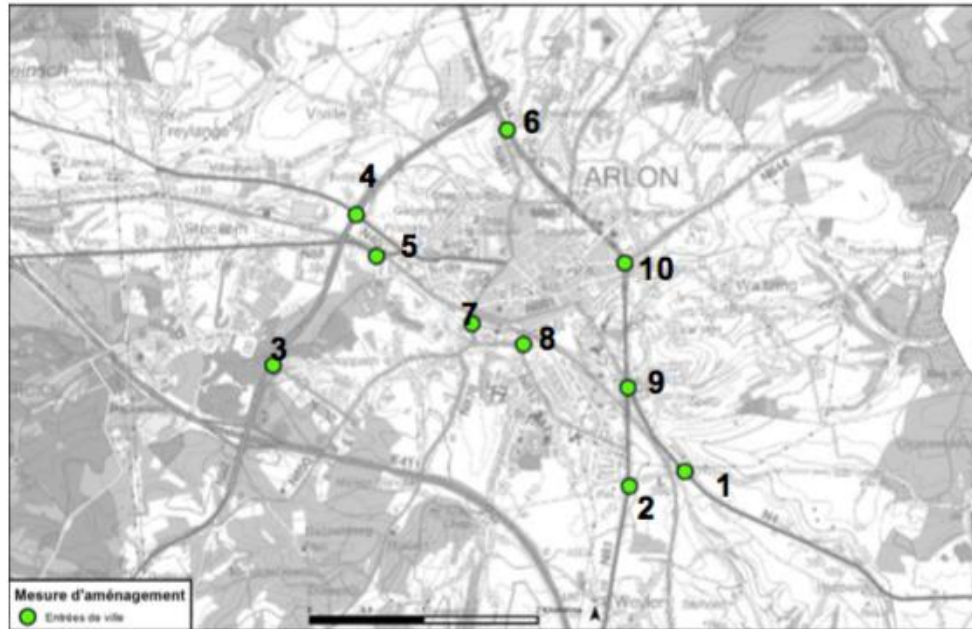


Figure 6 : MP-02 (fond de plan : IGN - Carto DR(EA)²M)

Il s'agira dès lors de :

1. donner un objectif de qualité architecturale aux futurs projets commerciaux autour de l'entrée de ville de la Posterie et fermer la dent creuse entre le bâtiment Belgacom et le pont du chemin de fer par un front bâti ou végétal.
2. Agir en priorité sur l'entrée de ville n°2 en apportant une attention particulière à la qualité architecturale d'éventuelles futures implantations commerciales de part et d'autre de la chaussée.
3. Contacter le service archéologie pour tout travaux d'extension ou de création de surface commerciale concernée par la carte archéologique

Les aménagements mis en place par le SCDC devraient uniquement renforcer les pôles déjà existants, sans en créer de nouveaux. Cependant, avec le renforcement de l'attractivité souhaitée des pôles existants et la croissance démographique projetée, la fréquentation des pôles risque d'augmenter et d'accroître en corollaire les flux de circulation y afférents.

Le nouveau PCM de la Ville d'Arlon propose plusieurs aménagements qui pourront profiter aux pôles commerciaux de la commune, notamment via une amélioration de la circulation, que ce soit automobile, en bus, ou par modes doux. L'usage des modes doux doit particulièrement être privilégié partout où cela est possible et ne met pas la sécurité des utilisateurs en danger en :

1. proposant un/des parking(s) vélos dans les pôles commerciaux.

2. intégrant le placement de bornes de recharge pour modes doux électriques (trottinettes, vélos, ..).
3. améliorant les cheminements modes doux au sein des espaces de circulation et de parage de chacun des pôles, notamment les pôles Posterie et Hydrion.
4. créant/ améliorant les liaisons modes doux (bandes cyclables et trottoirs) entre les pôles de l'hyper centre, de la gare, de la Posterie, de l'Hydrion, et de la Spetz, notamment dans le sens du SDCW.

Il s'agira d'intégrer ces aménagements du nouveau PCM d'Arlon à la réflexion sur l'accessibilité, le stationnement, et la gestion de l'espace public dans les pôles commerciaux.

2. OPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

La première phase du travail avait mis en évidence qu'il existait un potentiel de développement commercial pour certains secteurs de vente dont le récapitulatif est repris au tableau ci-dessous. Ce potentiel de développement a été calculé sur base de l'évasion commerciale parallèlement avec le volume de population présent dans la zone de chalandise et son évolution prévue, les dépenses moyennes par ménage par secteur de vente et le chiffre d'affaires moyen au m² par secteur de vente. Le monde du retail n'étant pas une science exacte, c'est une fourchette de potentiel de développement qui a été calculée, comprise entre un seuil minimal et un seuil maximal.

Secteurs de vente	Potentiel de développement – seuil minimal	Potentiel de développement – seuil maximal
Alimentation	200 m ²	550 m ²
Bricolage	350 m ²	600 m ²
Articles de sport	0 m ²	300 m ²
Loisirs	0 m ²	130 m ²
Décoration-ameublement	0 m ²	950 m ²
Electroménagers - Hifi	750 m ²	950 m ²
Vêtements-Chaussures	1.150 m ²	1.630 m ²

Ce tableau a été actualisé suite l'extension de la zone commerciale de Sterpenich. Le tableau est devenu alors le suivant :

Secteurs de vente	Potentiel de développement – seuil minimal	Potentiel de développement – seuil maximal
Alimentation	200 m ²	550 m ²
Bricolage	350 m ²	600 m ²
Articles de sport	-1.800 m ²	-1.500 m ²
Loisirs	0 m ²	130 m ²
Décoration-ameublement	-6.722 m ²	-5.772 m ²
Electroménagers - Hifi	750 m ²	950 m ²
Vêtements-Chaussures	1.150 m ²	1.630 m ²

Nous sommes amenés à réactualiser à nouveau cette estimation de potentiel de développement de nouveaux mètres carré commerciaux en accord avec l'avis rendu le 21 avril 2021 par l'observatoire du commerce. "Considérant que, selon le SRDC, Arlon-Messancy constituent un bassin de consommation pour les achats alimentaires (situation d'équilibre), les achats semi-courants légers (forte suroffre) et les achats semi-courants lourds (situation de forte suroffre)", nous ne pouvons que constater les faibles possibilités de développement de nouveaux m² commerciaux. L'amélioration de l'attractivité commerciale d'Arlon doit passer prioritairement par le qualitatif et plus par le quantitatif d'une offre commerciale déjà abondante.

L'enquête menée dans la zone d'étude nous a également enseigné que les consommateurs étaient à la recherche de certaines enseignes et certains types de commerces (voir tableau suivant).

Type de commerces jugés manquants	Pourcentage de réponses
Equiperment de la personne	33,0%
<ul style="list-style-type: none"> Magasins de vêtements <ul style="list-style-type: none"> - H&M - Zara - Magasins de vêtements pour enfants Magasins de chaussures 	27,5% 3,1% 2,6% 1,9% 4,0%
Equiperment de la maison	10,5%
<ul style="list-style-type: none"> Décoration Articles cadeaux 	4,0% 1,2%
Alimentation	9,9%
<ul style="list-style-type: none"> Boucherie Maraîcher Epicerie fine Poissonnerie Magasin bio 	2,7% 1,4% 1,2% 1,1% 1,0%
Horeca	8,2%
<ul style="list-style-type: none"> Restaurants Bars Cafés 	3,0% 1,4% 1,2%
Commerces de la périphérie	7,2%
<ul style="list-style-type: none"> Commerces de l'Hydrion 	6,8%
Loisirs	5,2%
<ul style="list-style-type: none"> Magasins de jouets/jeux vidéo Librairie 	1,7% 1,4%
Boutiques	3,1%

La lecture de l'offre commerciale présente sur le territoire de la Ville d'Arlon est aujourd'hui relativement difficile tant pour les nouveaux clients potentiels que pour les habitants déjà présents dans la zone d'influence. La stratégie développée pour la Ville d'Arlon est donc de maintenir son attractivité et capitaliser sur la grande variété de pôles commerciaux présents sur le territoire communal. Pour cela, il était important de limiter la poursuite de l'étalement commercial et la multiplication des petits noyaux

commerciaux le long des axes d'entrée de ville.

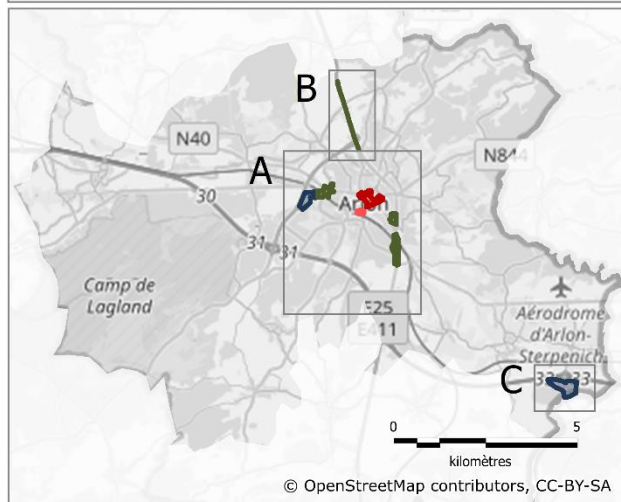
Des périmètres ont dès lors été définis pour chacun des pôles existants sur lesquels il est possible de capitaliser sur base de cette nomenclature :

- Pôle urbain
 - Hypercentre
 - Gare
- Pôle retail park planifié
- Polarité d'axe
- Axe de commerces individuels

La carte de la page suivante illustre cette classification sur le territoire communal de la Ville d'Arlon.

Si des activités situées à l'extérieur de ces périmètres de développement prioritaires veulent se déplacer vers l'intérieur de ces périmètres, il convient d'encourager cette évolution dans le cadre de la stratégie choisie. Cependant, afin d'éviter la création de friches commerciales, il est indispensable que le projet de déménagement soit accompagné d'un projet de requalification du bâtiment déserté. Ces déplacements doivent évidemment respecter la spécialisation du pôle de destination, détaillées dans les pages suivantes.

Périmètres et axe stratégiques de la Ville d'Arlon



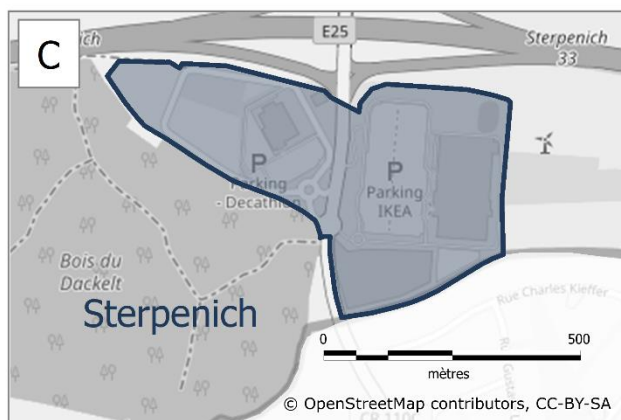
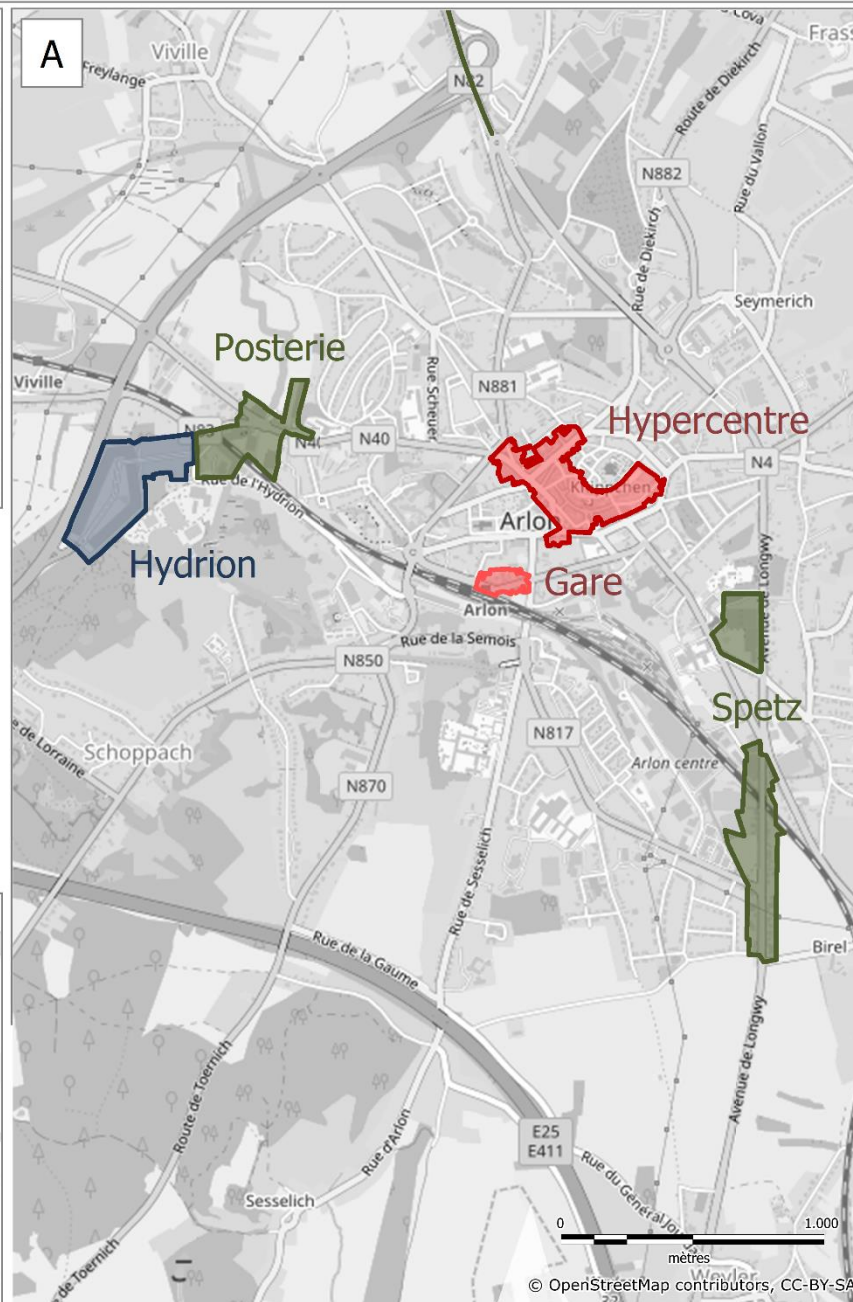
Périmètres stratégiques

- Pôle urbain - hypercentre
- Pôle urbain - gare
- Pôle retail park planifié
- Pôle d'axe

Axe stratégique

- Commerces d'axe individuels

amcv

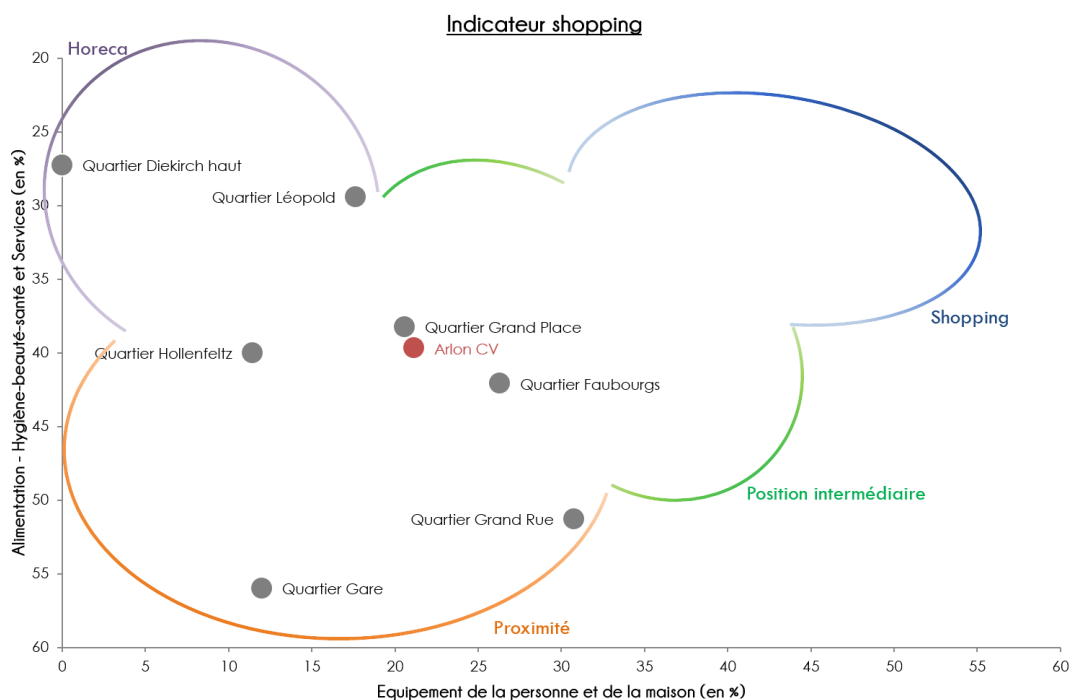


2.1. PÔLES URBAINS – HYPERCENTRE ET GARE

2.1.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées

Le diagnostic a clairement mis en évidence la perte du rôle de shopping du centre-ville. Il doit donc assumer son nouveau rôle et **adopter son nouveau positionnement « proximité et HoReCa »** qui devra orienter l'ensemble des décisions impactant sur les commerces et les établissements HoReCa (aménagements, mobilier urbain, stationnement, circulation, ...).

Au cours du diagnostic, il est également ressorti que le centre-ville pouvait être découpé en différents quartiers ayant chacun une spécialisation et un mode de fonctionnement spécifique.



Cette **différenciation des quartiers** entre eux devra être valorisée pour améliorer la lisibilité de l'offre présente dans le centre-ville d'Arlon pour les clients potentiels de la zone de chalandise. Les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du schéma de développement commercial seront appliquées en fonction des besoins spécifiques de chaque quartier.

Comparativement aux autres pôles d'Arlon, l'importance de la **convivialité** du centre-ville a également été soulignée dans le diagnostic. Au vu du positionnement orienté vers l'HoReCa, le renforcement de cette convivialité devra être une des priorités pour obtenir des résultats de dynamisation du commerce. Cette spécialisation HoReCa devra surtout être renforcée dans les quartiers Léopold et Diekirch Haut et développée dans le quartier Hollenfeltz-Didier, chacun avec leur public-cible spécifique et le type d'établissements adaptés. Dans l'enquête, l'HoReCa représentait 8% des demandes de nouveaux commerces pour le centre d'Arlon. Compléter l'offre dans ce domaine répondrait ainsi à une réelle demande identifiée au cours de cette étude.

Le quartier de la gare est lui très clairement orienté vers la proximité et doit le rester au vu de sa localisation. Il permet de répondre à la demande des personnes qui y vivent et le fréquentent.

Les trois autres quartiers (Grand Rue, Grand Place et Faubourgs) n'ont actuellement pas de spécialisation marquée. Il est cependant important de leur donner une ligne directrice également.

Le piétonnier de la Grand Rue devrait se différencier de son environnement concurrentiel à travers l'arrivée d'un commerce avec une forte composante artisanale et service à la clientèle. Pour cela, il sera important que les candidats-commerçants puissent y trouver une offre immobilière de qualité et correspondant à leurs attentes. Le dispositif créashop devrait être un levier efficace pour réussir cette mutation.

Parmi les commerces attractifs du quartier Grand Place se retrouvent des commerces de bouche (Knopes, entre autres) qui peuvent générer une réelle plus-value au quartier et sur lesquels il est possible de capitaliser pour créer une dynamique positive en profitant de l'environnement urbain du vieux Arlon.

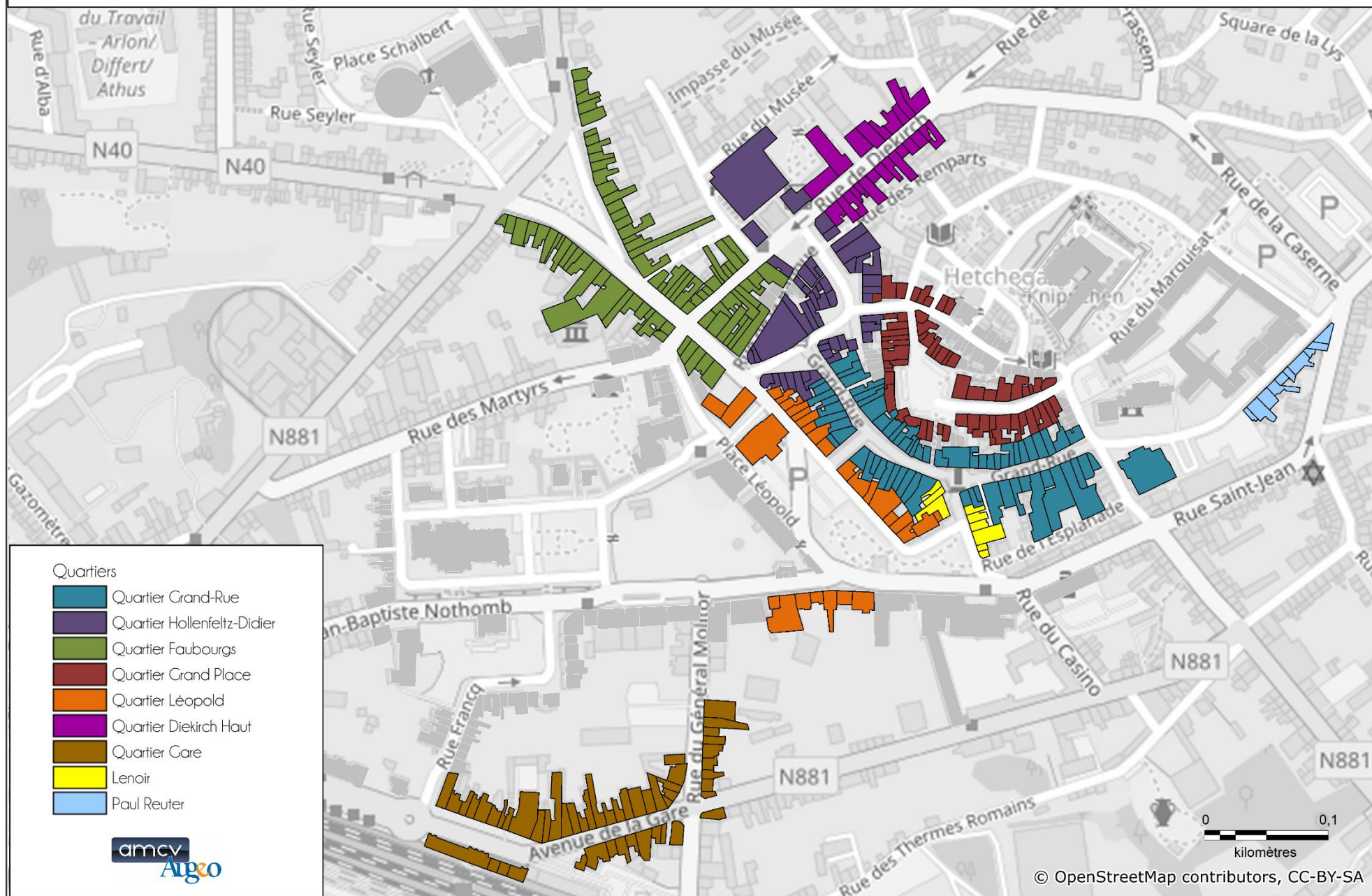
Quant au quartier des Faubourgs, il doit profiter de sa localisation le long d'un axe automobile urbain et d'un point de croisement important pour répondre à une clientèle de passage : services, etc dans l'axe de la rue des Faubourgs et commerces spécialisés tels que développés actuellement dans la partie basse de la rue de Diekirch.

**Périmètre des pôles urbains
« hypercentre » et « gare »**

The map displays the urban core of Arlon, Belgium, with a red outline highlighting the 'hypercentre' and 'gare' (station) areas. Key features include:

- Streets:** Rue de Neufchâteau, Rue Léon Castillon, Rue des Martyrs, Rue Jean Koch, Square Albert 1er, Rue des Capucins, Rue du Marché-aux-Beurre, Rue du Bastion, Rue de la Caserne, Rue de Seymerich, Rue de la Lys, Avenue du Div, Rue de Neufchâteau, Rue Léon Castillon, Rue des Martyrs, Rue Jean Koch, Square Albert 1er, Rue des Capucins, Rue du Marché-aux-Beurre, Rue du Bastion, Rue de la Caserne, Rue de Seymerich, Rue de la Lys, Avenue du Div, Rue de Neufchâteau, Rue Léon Castillon, Rue des Martyrs, Rue Jean Koch, Square Albert 1er, Rue des Capucins, Rue du Marché-aux-Beurre, Rue du Bastion, Rue de la Caserne, Rue de Seymerich, Rue de la Lys, Avenue du Div.
- Landmarks:** Prison d'Arlon, Musée Archéologique, Musée Gaspar, Parc Gaspar, Église Saint-Martin, Square Albert 1er, Parc Léopold, Institut Notre-Dame d'Arlon (INDA), Avenue Victor Tesch, Rue des Thermes Romains, Rue des Déportés, Rue de la Synagogue, Rue des Tanneries, Rue Sonnetty, Rue des Déportés, Rue de la Synagogue, Rue des Tanneries, Rue Sonnetty.
- Scale:** 0 to 100 mètres.
- Source:** © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA.

Quartiers du centre-ville d'Arlon



2.1.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain

La stratégie mise en place pour le centre-ville d'Arlon vise clairement à valoriser sa position dans l'environnement urbain pour travailler en bonne intégration et bon équilibre avec les différentes fonctions qui y sont présentes : habitat, établissements scolaires, pôles d'emploi, acteurs culturels et touristiques, ...

La mise en œuvre du SCDC renforcera les objectifs de réaménagement des espaces publics, de lieux de convivialité et de rénovation du bâti, en :

- Améliorant et diversifiant l'offre résidentielle au centre d'Arlon de manière à augmenter la taille de la chalandise locale pour les commerces de proximité ;
- mettant en évidence le patrimoine existant du centre-ville lors de l'implantation/la rénovation de cellules commerciales ;
- intégrant des espaces commerciaux attrayants aux réaménagements prévus dans le centre-ville ;
- assurant une mise en valeur et en apportant une visibilité forte au-delà de la chalandise locale aux commerces spécialisés/de destination
- associant l'Horeca aux réaménagements afin qu'il profite d'un espace public convivial, notamment via la possibilité de terrasses intégrées à l'espace public et associées à ces activités.

L'identité touristique reconnue d'Arlon pourrait également être mise en avant via une offre commerciale sur l'art et le petit artisanat qui pourrait se concentrer dans une petite rue ou autour d'une place disposant d'un cachet particulier et en retrait de la rue commerçante principale.

2.1.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable

Le développement commercial du centre-ville tel qu'il est envisagé ici n'a pas pour but de se positionner vers le commerce de masse et le déplacement de foules sur un temps très court, à des moments très précis de la journée ou de la semaine. Au contraire, le développement de commerces spécialisés, proposant du conseil et des produits spécifiques générera un trafic mieux réparti sur l'ensemble des heures d'ouverture que dans des pôles shopping type « commerces de masse » dans lesquels les consommateurs se rendent généralement tous aux mêmes heures, pour lesquels ils existent des pics de fréquentation qui peuvent générer des embarras de circulation importants.

La mobilité durable, déjà assurée pour centre-ville d'Arlon par l'existence d'une excellente desserte en transport en commun, à la fois au niveau des bus et au niveau des trains, pourrait être renforcée et mise en avant, notamment auprès de la clientèle potentielle non motorisée des villages et villes connectés à ce réseau.

Il serait sans doute pertinent de mettre en place une stratégie de communication spécifiquement dédiée à ce public-cible afin d'encourager ce mode de déplacement

L'offre en bus, bien développée en journée, l'est cependant moins le samedi soir (aucun bus après 20h). Certaines activités ne peuvent donc pas profiter d'une bonne accessibilité via ce mode de transport le samedi soir, qui est pourtant un moment clé pour l'Horeca notamment. Il serait sans doute intéressant d'étudier, avec les TEC, les possibilités d'étendre l'offre en bus le samedi soir.

En parallèle, l'usage des modes doux doit être favorisé autant que possible. En plus des mesures proposées par le PCM, certaines recommandations peuvent être suivies :

- Aménager des liaisons modes doux structurantes entre le centre et les quartiers résidentiels voisins afin de favoriser l'accès de cette chalandise locale ;
- Rénover/améliorer les liaisons modes doux (bandes cyclables et trottoirs) entre la gare et l'hypercentre, et au sein de l'hypercentre. Notons plus particulièrement le cas de la rue du Général Molitor et de la rue Joseph Netzer, qui permettent un accès direct entre la gare et l'hypercentre, et sur lesquels aucun projet n'est prévu au PCM. Ainsi que la N40, qui permet de passer du centre-ville à la Posterie et à l'Hydron.
- Inclure le vélo à la mobilité du centre-ville. Pour cela, des aménagements cyclables peuvent être réalisés, tels que des pistes cyclables ou encore des parkings à vélo aux alentours des commerces.

Afin de faciliter la mobilité par les différents types d'usagers, il est également suggéré de réaliser une signalétique adaptée à chaque type d'usagers (piéton/cycliste/automobiliste) et une communication ciblée et attractive sur les parkings existants et les cheminements entre ceux-ci et les commerces.

2.1.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune

Le renforcement de l'activité commerciale au centre-ville privilégiera l'emploi au sein de la commune. La Ville d'Arlon a pour ambition de redéployer son activité commerciale grâce aux commerces indépendants qualitatifs. Alors que les grands complexes commerciaux et les enseignes nationales et internationales vont fonctionner sur base de contrats de travail relativement précaires (Contrat à Durée Déterminée, temps partiel, ...) pour leurs employés, on va retrouver une plus grande qualité dans des commerces indépendants. Et ce, non seulement au niveau du contrat de travail lui-même que de la valorisation sociale qui en découle.

2.2. PÔLES DE RETAIL PARKS PLANIFIÉS

2.2.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées

Au vu du choix du maintien de l'attractivité de la Ville d'Arlon, les pôles de retail parks planifiés que sont l'Hydrion et le parc commercial de Sterpenich continueront de jouer leur rôle dans la structure commerciale de la Ville d'Arlon.

Chacun d'entre eux présente une spécialisation différente :

- **Hydrion : équipement de la personne.** Les modifications successives depuis 2016 du mix commercial de l'Hydrion dont la dernière en juin 2021 avec le remplacement d'enseignes d'équipement de la personne (Brantano, E5 mode, In Vogue, Gémio ...) par des enseignes essentiellement d'équipement de la maison (Extra, 4murs ...) ont significativement réduit la part de l'équipement de la personne dans son offre commerciale. Cette évolution gomme petit à petit ce qui faisait la spécificité de l'Hydrion dans le paysage commercial arlonais. La complémentarité entre les nœuds est garantie dès lors que chacun y joue un rôle spécifique. La perte de ce rôle spécifique est d'autant plus marquée avec le transfert d'enseignes de Messancy (BIOCAP), de Sterpenich (EXTRA) et du centre-ville (QUALIAS: services, matériel médical et activités administratives) vers l'Hydrion. Le pôle de l'Hydrion souffre du déclin de l'équipement de la personne dans sa configuration "grande surface". Ce déclin n'est pas neuf mais s'est considérablement accentué dans le cadre de la crise sanitaire. Le maintien de la commercialisation du pôle s'opère par une modification de la structure du mix commercial.

Le pôle de l'Hydrion est un nœud spécialisé dans l'équipement léger repris comme tel dans le schéma régional de développement commercial (SRDC). Il convient que l'équipement léger reste majoritaire dans son mix commercial. Les objectifs du SCDC sont totalement en cohérence avec ceux du SOL couvrant la zone d'activité économique mixte. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter des objectifs du SOL dans le cadre d'un développement éventuel dans ce périmètre.

- **Parc commercial de Sterpenich : équipement de la maison et sport.** Le potentiel de développement sur le territoire communal par secteur de vente ne permet plus de développement dans ces secteurs de vente. Le potentiel de développement du site devrait être exclusivement consacré à des activités économiques productives non industrielles.

Dans le cadre du maintien de l'équilibre global de la structure commerciale, dans laquelle le centre-ville joue le rôle de pôle convivial consacré à l'HoReCa et la proximité, **l'HoReCa ne devrait pas être développé dans les pôles de retail parks planifiés.**

La taille des cellules dans ces périmètres est de minimum 400 m² nets. Cela permet aux commerces d'équipement de la maison et de sport, à Sterpenich, et aux enseignes d'équipement de la personne, à l'Hydrion, de disposer de cellules qui répondent à leurs attentes tout en maintenant la spécificité du centre-ville avec des cellules plus petites dédiées à du commerce spécialisé.

Des déplacements de points de vente vers ces périmètres sont tout à fait envisageables pour autant qu'il existe un projet de requalification de la cellule désertée.

2.2.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain

L'absence de développement HoReCa et la taille minimale de 400 m² pour les cellules commerciales assure l'intégration de ces noyaux dans l'environnement urbain et le maintien de l'équilibre existant. Dans la mesure du possible, on continuera à intégrer la végétation du mieux possible lors de l'aménagement des deux pôles.

L'impact de la mise en œuvre du SCDC sur le paysage continuera à étendre les vues vers le pôle de Sterpenich, car de nouvelles implantations, qui pourraient-elles aussi être très visibles, pourront venir s'implanter à côté de celle déjà présentes.

On veillera à concentrer les éventuelles nouvelles implantations hautes autour du bâtiment Luxfly Skydive existant et ne plus autoriser de mats nouveaux au sein du noyau.

L'impact sur le paysage pour le pôle de l'Hydrion sera plus important. En effet, celui-ci prévoit une extension possible du pôle vers l'est, hors du complexe actuellement bâti. Les vues sur cette nouvelle zone sont plus dégagées depuis la N83 et la rue de l'Hydrion et un impact paysager sera donc présent. Afin de limiter cet impact, il faudra prévoir une harmonie architecturale pour l'extension de l'Hydrion vers l'est, qui intégrera des aménagements paysagers de qualité.

Les deux pôles se situent à côté de SGIB. Il existe des risques d'impacts, à la fois sur la faune s'y trouvant, avec le bruit et la lumière provenant de l'activité commerciale, et sur la flore et le milieu aquatique, avec la possibilité d'écoulement d'eau polluée par des hydrocarbures.

- Prévoir une zone de plantation tampon entre les périmètres commerciaux et les SGIB. Ces plantations devront être composées d'espèces indigènes et en relation avec celles présentes au sein du SGIB.
- Gérer la végétation au sein des pôles commerciaux et dans la zone tampon en limitant au maximum l'utilisation de pesticides et herbicides.
- Réduire l'intensité de l'éclairage des parkings et bâtiments durant la nuit à proximité des SGIB.
- S'assurer que les eaux pluviales en provenance des parkings ne s'écoulent pas vers le milieu naturel.

2.2.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable

Les pôles de retail parks planifiés de la ville d'Arlon existent déjà, il ne s'agit pas de créer de nouveaux nodules commerciaux mais de les optimiser. Les flux de circulation sont par conséquent déjà intégrés et seront intensifiés raisonnablement. Il faudra s'assurer

que les nouvelles implantations au sein des pôles rencontrent bien leurs attentes en termes de nouveaux parkings créés pour l'occasion, afin de ne pas venir saturer les parkings déjà présents pour les implantations existantes.

Le pôle commercial de l'Hydrion est desservi par les transports en commun, favorisant une mobilité durable. Le pôle de Sterpenich, par les secteurs de vente représentés (ameublement, sport, ...), correspond lui à des achats effectués en voiture individuelle et il est donc normal de ne pas avoir de desserte en transport en commun importante.

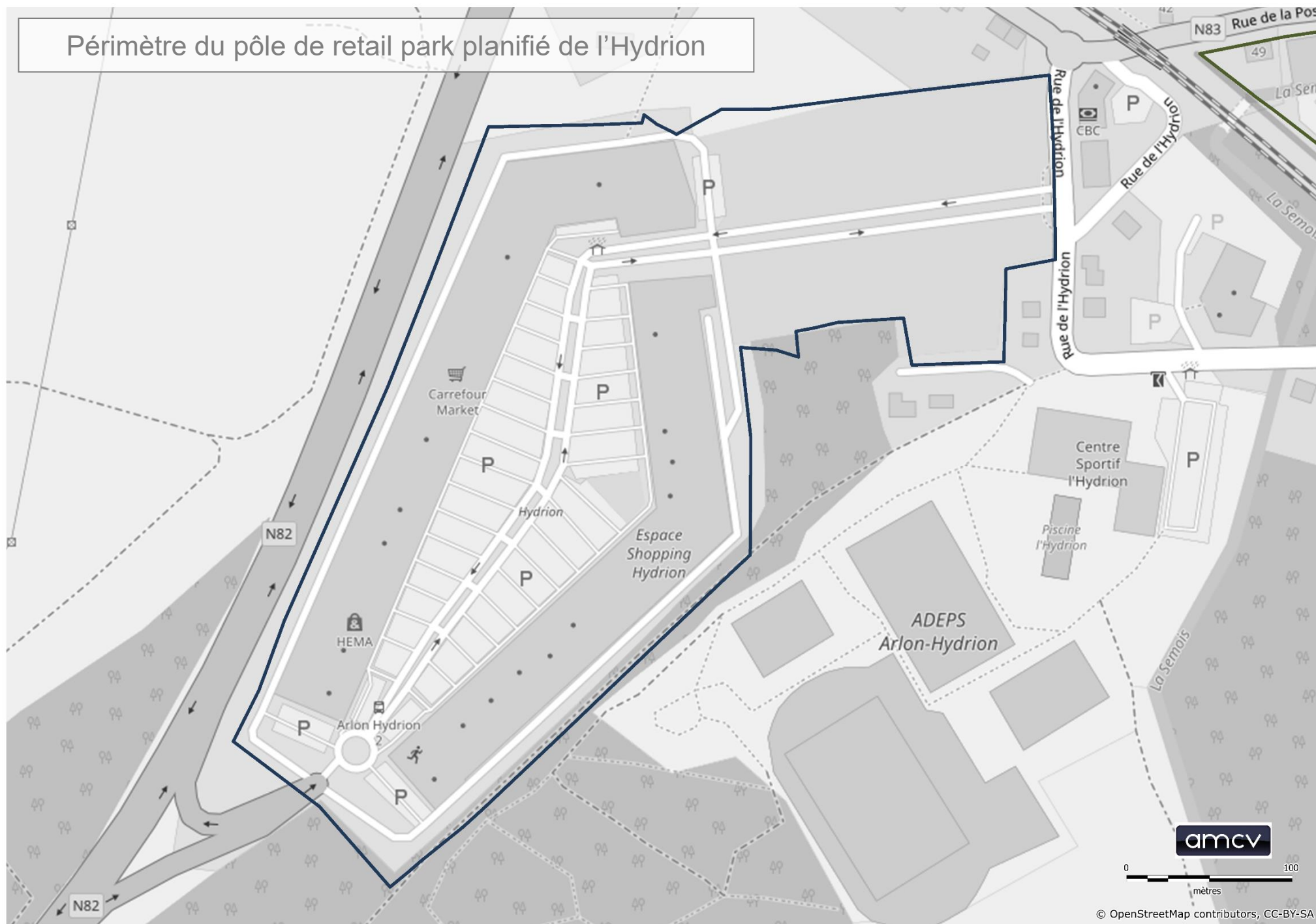
L'usage des modes doux doit être favorisé autant que possible. Bien que les déplacements à pied soient aisés au sein même de l'espace shopping, quelques mesures particulières supplémentaires pourraient être appréhendées pour les modes doux dans les retails parks :

- Rénover et sécuriser les trottoirs
- Intégrer des aménagements pour les vélos (pistes cyclables menant aux parkings à vélo et bonne signalisation de ceux-ci) dans le parking de l'Hydrion.
- Étudier la possibilité d'aménager une liaison cyclable sécurisée et confortable entre le pôle de l'Hydrion et le centre-ville et d'en faire la promotion via une signalétique attractive ;
- Finaliser la liaison piétonne entre l'entrée du Décathlon et du Ikea au sein du parking.

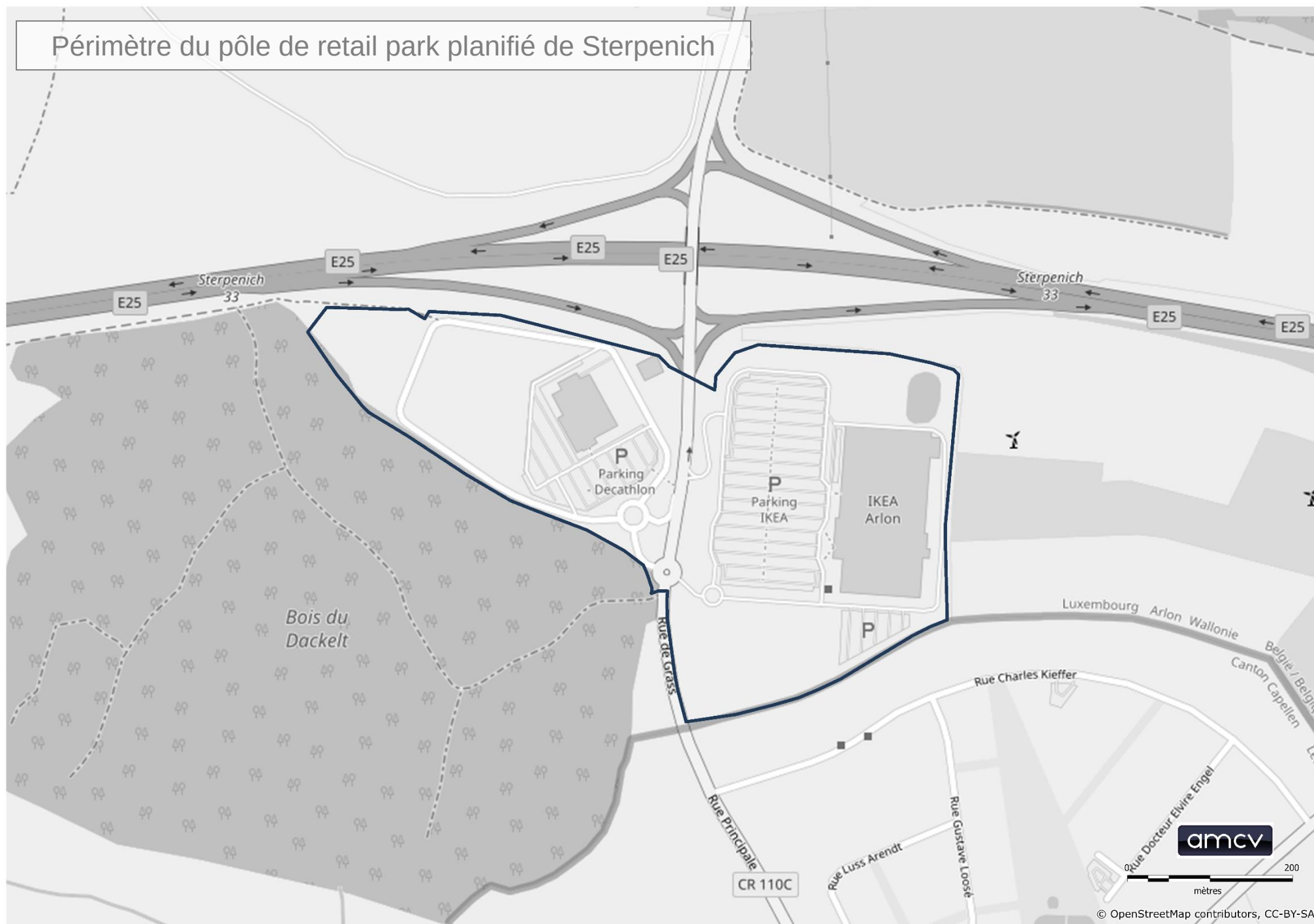
2.2.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune

L'optimisation de la structure commerciale existante soutiendra le développement commercial équilibré au sein de la commune favorisant ainsi la durabilité et la qualité de l'emploi.

Périmètre du pôle de retail park planifié de l'Hydrion



Périmètre du pôle de retail park planifié de Sterpenich



2.3. POLARITES D'AXE

2.3.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées

Les deux **polarités d'axe** situées à La Posterie et La Spetz tels que délimitées dans les cartes suivantes sont aujourd'hui des noyaux qui se sont développés de façon aléatoire et anarchique. Les objectifs fixés par cette stratégie de développement sont de structurer et d'optimiser leur développement dans un périmètre de développement prioritaire et suivant une spécialisation claire et qui renforce celle déjà présente aujourd'hui :

- **La Posterie** : équipement de la maison et grandes surfaces alimentaires.
- **La Spetz** : équipement de la maison, grandes surfaces alimentaires et combustibles et matériel de transport.

Dans ces **polarités d'axe**, **les secteurs de l'équipement de la personne, de l'hygiène-beauté-santé et des loisirs ne sont pas autorisés.**

Afin de répondre à l'objectif global d'améliorer la lisibilité de l'offre, de limiter l'étalement et de proposer des cellules commerciales adaptées à chacune des spécialisations des pôles, la taille des cellules dans ces périmètres est de minimum 400 m² nets. Cela permet aux commerces d'équipement de la maison, grandes surfaces alimentaires et combustibles et matériel de transport de disposer de cellules qui répondent à leurs attentes.

Des déplacements de points de vente vers ces périmètres sont tout à fait envisageables pour autant qu'il existe un projet de requalification de la cellule désertée. La limitation de taille minimale des cellules ne s'applique pas aux commerces qui déménageraient depuis l'extérieur des périmètres de développement prioritaire vers l'intérieur de ceux-ci.

2.3.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain

La concentration des équipements au niveau de ces périmètres clairement définis évitera l'étalement commercial le long des nombreux axes structurants sur le territoire communal.

La surface minimale pour s'implanter dans ces noyaux est de 400 m². Ainsi, les équipements et infrastructures commerciales pouvant s'implanter en pôle urbain se feront au centre-ville et en s'intégrant dans l'environnement urbain.

Afin de limiter l'impact paysager sur les habitations voisines, on pourra prévoir des écrans végétaux et/ou une qualité du bâti pour les nouveaux commerces venant s'implanter dans la zone d'extension **de la polarité d'axe** de la Spetz.

On sera attentif au risque de perte de chalandise à la Spetz dû à la reconfiguration possible de l'hôpital. Dans ce cas, il faudrait, d'une part, conditionner toutes extensions dans le pôle de la Spetz à un délai de 2 à 3 ans après la reconfiguration éventuelle de l'hôpital afin de prendre en compte la perte éventuelle de chalandise et, d'autre part, inciter, au noyau de la Spetz à la reconversion en commerces des habitations encore

non affectées au commerce et qui sont encore nombreuses.

À la Spetz, seront concentrées les surfaces commerciales de plus de 400m². Au vu de la typologie d'habitat unifamiliale encore fort présente dans ce périmètre, on prôtera attention à intégrer des prescriptions urbanistiques pour les surfaces commerciales afin qu'en termes d'urbanisme, elles se fondent dans le quartier.

2.3.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable

Les polarités d'axe de la ville d'Arlon existent déjà, il ne s'agit pas de créer de nouveaux nodules commerciaux mais de les optimiser. Les flux de circulation sont par conséquent déjà intégrés et seront intensifiés raisonnablement.

La stratégie mise en place prévoit que ces polarités pourraient faire l'objet d'une restructuration dans un objectif d'optimisation. Dès lors, les aspects relatifs à la mobilité seraient également revus : sécurisation de l'accès aux parkings des commerces par les véhicules, aménagements spécifiques pour les piétons et les cyclistes, ...

Dans les polarités commerciales de la Posterie et de la Spetz, certaines recommandations spécifiques allant dans ce sens peuvent être proposées :

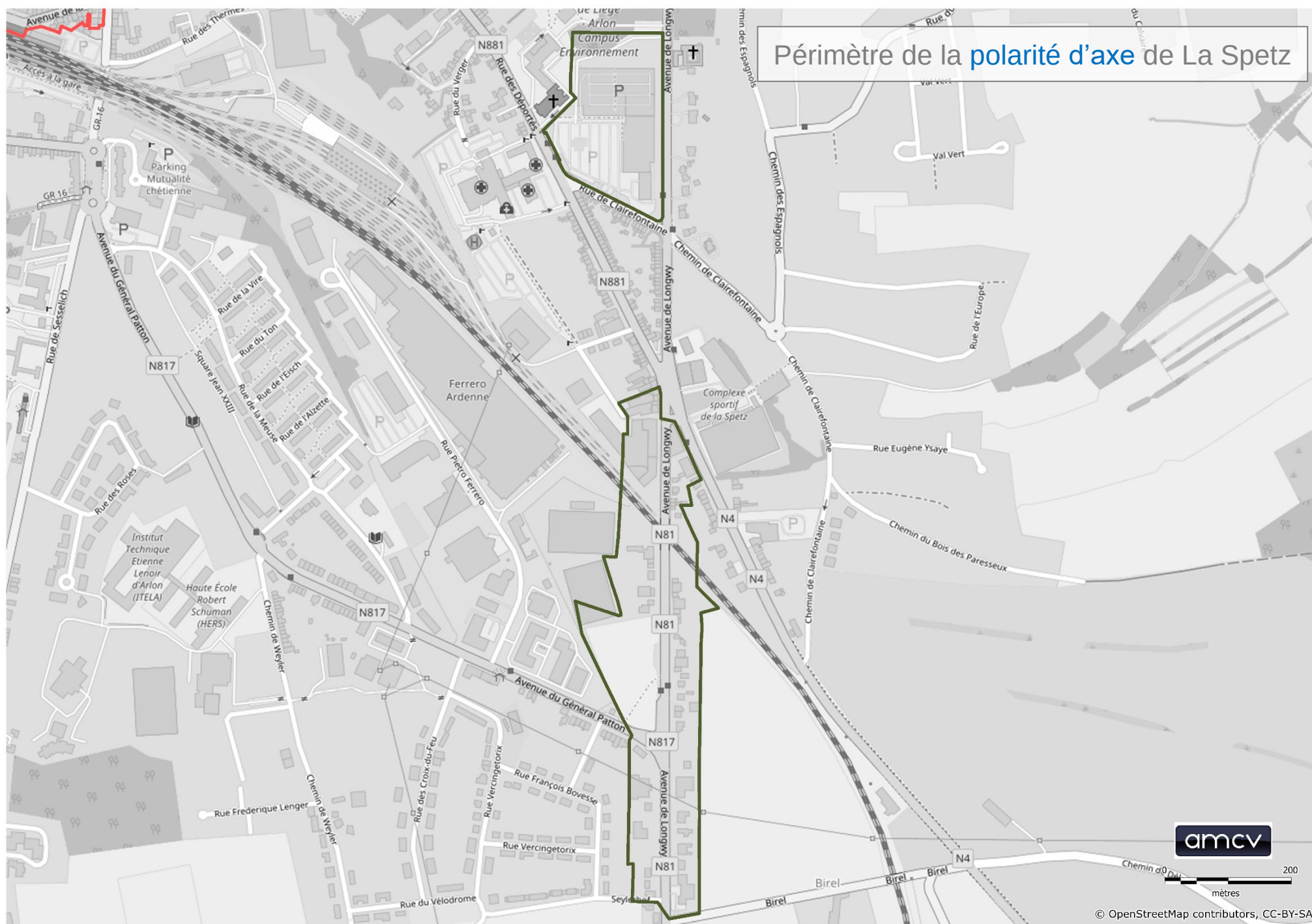
- Améliorer et sécuriser la mobilité à vélo au sein du pôle de la Spetz en prolongeant les bandes cyclables au reste de la N4 ;
- Sécuriser les traversées piétonnes entre les commerces situés des deux côtés de la N4 en augmentant le nombre de passages piétons présents à cet endroit ;
- Rénover et sécuriser les trottoirs permettant un lien entre le centre-ville, la Posterie, et l'Hydrion.

2.3.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune

L'optimisation de la structure commerciale existante soutiendra le développement commercial équilibré au sein de la commune favorisant ainsi la durabilité et la qualité de l'emploi.

Périmètre de la polarité d'axe de La Posterie

Map showing the area around La Posterie, including roads like Route de Neufchâteau, Rue de la Posterie, Rue de l'Hydron, Rue de l'Abattoir, and Rue de Neufchâteau. Key locations marked include Carrefour Market, Centre Sportif l'Hydron, Arlon ADEPS, Brasserie d'Arlon, Ecole communale du Galgenberg, and various parking areas (P). A scale bar indicates 0 to 100 meters. The map is credited to OpenStreetMap contributors and CC-BY-SA.



2.4. AXE DE COMMERCE INDIVIDUELS

2.4.1. Objectifs de développement du commerce selon les priorités dégagées

Dans la ligne directrice de la stratégie établie pour l'ensemble du territoire, sur cet axe, seuls des commerces de combustibles et matériel de transport (stations-services, concessionnaires automobiles, ...) peuvent venir compléter l'offre déjà présente. Cela renforcera ainsi la spécialisation de cet axe. **Les autres secteurs de vente sont donc exclus de tout développement** le long de cet axe.

Des déplacements de points de vente vers ces périmètres sont tout à fait envisageables pour autant qu'il existe un projet de requalification de la cellule désertée.

En limitant l'extension du pôle et en soutenant l'activité actuellement présente en le spécialisant dans le secteur des combustibles et du matériel de transport, la dynamique présente est renforcée sans être déséquilibrée.

2.4.2. Implantation privilégiée des équipements et infrastructures commerciales en vue notamment de favoriser leur intégration dans l'environnement urbain

Ce type de commerces ne pourrait pas s'implanter dans une zone urbaine et les périmètres de développement prioritaire sont destinés à développer une spécialisation différente, beaucoup plus orientée vers du commerce d'achats courants ou semi-courants que vers le type de commerces prôné le long de la route de Bastogne. Les recommandations données en termes d'implantations dans la zone sont donc cohérentes par rapport à la structure commerciale décidée pour le territoire communal et son environnement urbain.

Le périmètre s'étend en partie sur une zone non-urbanisable au plan de secteur (zone agricole), il pourrait donc favoriser les dérogations au plan de secteur à l'intérieur de cette zone. De telles dérogations devraient garder un caractère exceptionnel.

Vu l'incertitude qui règne sur le devenir de la polarité d'axe de la Spetz suite à la question du devenir de l'Hôpital, ce pôle qui est en zone urbanisable pourrait constituer une réserve foncière utile pour le développement du pôle de l'axe N4.

Il est donc essentiel de limiter l'axe commercial à la zone urbanisable au plan de secteur et n'accepter de nouvelles implantations en zone agricole ou forestière qu'une fois le devenir de la polarité d'axe de la Spetz assuré.

Par ailleurs, il serait intéressant d'intégrer une certaine végétalisation aux projets commerciaux dans le pôle. Cela permettrait de réduire l'impact environnemental et les émissions de CO₂. En effet, de par sa configuration, le pôle de la N4 attire en grande majorité des consommateurs motorisés. De plus, les alentours des commerces, presque entièrement minéralisés, apportent un risque de surchauffe en été et augmentent les risques de ruissellement dû à l'imperméabilité des sols. La plantation d'arbres et arbustes ainsi que la mise en place de bacs de fleurs permettraient de réduire l'impact environnemental et les risques associés.

2.4.3. Orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation et favoriser une mobilité durable

L'axe de commerces individuels de la route de Bastogne existe déjà, il ne s'agit pas de créer de nouveaux nodules commerciaux mais d'encadrer le développement anarchique le long de cet axe. Les flux de circulation seront par conséquent mieux intégrés et sécurisés.

Ce pôle n'est pas adapté à l'usage de modes doux. Les commerces du pôle sont localisés le long de la N4, où la vitesse est limitée à 70 km/h. Ces commerces, spécialisés dans l'automobile, génèrent des mouvements de traversée et de demi-tour de voitures.

Il sera dès lors important de veiller à sécuriser les entrées/sorties des commerces vers la N4.

2.4.4. Orientations générales destinées à privilégier l'emploi de qualité dans la commune

L'optimisation de la structure commerciale existante soutiendra le développement commercial équilibré au sein de la commune favorisant ainsi la durabilité et la qualité de l'emploi.

Périmètre de l'axe de commerces individuels de la route de Bastogne



2.5. SYNTHÈSE

Figure 1 Synthèse des orientations générales

Pôles urbains - hypercentre et gare

- Acceptation de la perte du rôle de shopping du centre-ville et positionnement comme pôle convivial spécialisé en HoReCa, commerces de proximité et spécifiques
- Amélioration de la lisibilité de l'offre commerciale en travaillant sur la spécialisation et le positionnement des différents quartiers

Pôles de retail parks planifiés

- Développement sur les superficies autorisées au moment de la rédaction de ce rapport
- Renforcement de la spécialisation de chacun de ces pôles : équipement de la personne pour l'Hydrion et équipement de la maison et sport à Sterpenich
- Déplacement possible depuis l'extérieur de ces périmètres de développement prioritaire vers l'intérieur si un projet de requalification existe pour la cellule désertée
- Superficie minimale des cellules : 400 m²

Polarités d'axe

- Renforcement de la spécialisation existante pour chacune de ces polarités : équipement de la maison et grandes surfaces alimentaires pour La Posterie et équipement de la maison, grandes surfaces alimentaires et combustibles et matériel de transport pour La Spetz
- Développement possible du solde de m² calculé dans le potentiel de développement dans ces polarités
- Déplacement possible depuis l'extérieur de ces périmètres de développement prioritaire vers l'intérieur si un projet de requalification existe pour la cellule désertée
- Superficie minimale des cellules : 400 m² (sauf pour des déplacements de commerces existants)

Axe de commerces individuels

- Développement uniquement dans le secteur des combustibles et matériel de transport pour renforcer cette spécialisation déjà existante
- Déplacement possible depuis l'extérieur de ces périmètres de développement prioritaire vers l'intérieur si un projet de requalification existe pour la cellule désertée

3. DESCRIPTION DES LIENS AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES PERTINENTS

Afin d'assurer l'interconnectivité entre les différents plans et programmes, les objectifs et orientations du présent Schéma Communal de Développement Commercial ont été mis en parallèle avec ceux-ci.

Dans le **Schéma Régional de Développement Commercial** (SRDC), Arlon est systématiquement assimilé à Messancy dans son bassin de consommation. Arlon n'est plus considéré comme seul centre de bassin mais on parle du bassin d'« Arlon-Messancy ». Les constats par types d'achats sont les suivants :

- **Achats alimentaires** : équilibre (p.33). Ce constat a été confirmé par le diagnostic de ce Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC). L'évasion commerciale est en effet extrêmement faible (20,2%) dans ce secteur au vu du contexte frontalier de la zone et du différentiel de taxation existant pour certaines catégories de produits entre le Grand-Duché du Luxembourg et la Belgique. Le SCDC recommande donc de ne plus développer d'offre alimentaire afin de ne pas déstructurer le tissu commercial existant dans ce secteur. Seul un léger renforcement des commerces existants peut être envisagé.
- **Achats semi-courants légers** : forte sur-offre (p.35). La présence du pôle Cora de Messancy et de l'Hydrion dans ce bassin de consommation génère une sur-offre pour les achats semi-courants légers. L'évasion commerciale mesurée dans le diagnostic de ce Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) a confirmé cette situation et limite les possibilités de développement dans ces secteurs (potentiel négatif en sport, 130 m² en loisirs et 1.150 à 1.630 m² en vêtements et chaussures).
- **Achats semi-courants lourds** : forte sur-offre (p.37). Le SCDC a également identifié une nette sur-offre dans ces secteurs vu dans leur globalité puisque le potentiel de développement est même négatif. Néanmoins, en affinant l'analyse, il apparaît néanmoins qu'il reste un léger potentiel de développement dans deux des secteurs considérés comme des achats semi-courants lourds : 350 à 600 m² en bricolage et 750 à 950 m² en électroménagers - HiFi).

Au niveau des recommandations par agglomération, le SRDC formule des recommandations pour, cette fois, l'agglomération « Arlon » et pas le bassin de consommation « Arlon-Messancy » :

« Deux options sont possibles à Arlon : soit tenter de redonner un rôle central au nodule de centre-ville, soit laisser ce nodule dans un rôle d'attractivité touristique et laisser l'Hydrion se développer (reste 8.000 m²)

Pas d'intérêt de développer un nodule de soutien supplémentaire

Pas d'intérêt de développer davantage Messancy qui ne soutient aucune grande ville, si ce n'est pour limiter les fuites des achats vers la France et le Grand-Duché de Luxembourg et pour capter des clients transfrontaliers ».

Le SCDC, comme le SRDC, a mis en évidence la sur-offre dans quasiment tous les secteurs de vente. Le potentiel de développement est donc extrêmement limité. C'est la raison pour laquelle l'option choisie est celle de renforcer le centre-ville dans son rôle de proximité et touristique sans pour autant favoriser le développement de l'Hydrion. L'optimisation de la structure commerciale globale est plutôt prônée afin d'améliorer la lisibilité de l'offre, aujourd'hui relativement éclatée, sur le territoire communal.

Le SRDC fait également des recommandations générales par type de nodule. Le SRDC est basé sur les données de l'Atlas du commerce en Wallonie au sein duquel le centre-ville d'Arlon est défini comme un « Centre de petite ville », l'Hydrion comme « Nodule spécialisé en équipement léger », la Posterie comme « Nodule de soutien de (très) petites villes » et la Spetz comme « Nodule spécialisé en équipement courant ».

Le « Centre de petite ville » (ici le Centre-ville d'Arlon) est défini comme « Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisé par une dynamique relativement forte (taux de cellules vides et part des grandes enseignes moyens) → Le plus souvent moteur commercial des petites villes. ». Et les recommandations sont les suivantes :

- Garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales
- Conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au cœur des villes
- Envisager une intervention publique ciblée afin d'éviter tout déclassement de ce type de nodule vers la classe « centre de très petite ville »

La stratégie définie dans le cadre de ce SCDC vise à renforcer le centre-ville tant dans son rôle d'approvisionnement généraliste (par le biais du soutien et le développement de commerces de proximité dans des quartiers spécialisés) que dans celui de fonction structurante (par le biais de son positionnement clair vers l'HoReCa et les commerces artisanaux spécialisés). De cette façon, le centre-ville d'Arlon évitera tout déclassement vers la classe « centre de très petite ville ».

Le « Nodule spécialisé en équipement léger » (ici l'Hydrion) est défini comme « Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels ». Et les recommandations sont les suivantes :

- Eviter ce type de développement en dehors des agglomérations
- Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel
- Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération
- Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule

La stratégie développée dans le cadre de ce SCDC correspond parfaitement à ces recommandations. En effet, le potentiel de développement mesuré dans le diagnostic a permis d'identifier que le format et la localisation actuelle de l'Hydrion sont suffisantes pour maintenir l'attractivité d'Arlon dans sa zone d'influence. Le positionnement clair de chacun des nodules présents sur le territoire a pour objectif le développement de l'ensemble dans une logique de complémentarité.

Le « Nodule de soutien de (très) petite ville » (ici La Posterie) est défini comme « Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien d'un centre de petite ville, devenu parfois le moteur de (très) petites villes. ». Pour ces pôles, les recommandations sont les suivantes :

- Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville
- Eviter ce type de développement au sein des agglomérations
- Eviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »
- Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

La stratégie définie dans le cadre de ce SCDC s'inscrit entièrement dans ces recommandations. En effet, elle prévoit de ne plus développer de nouveaux pôles de ce type sur le territoire de la Ville d'Arlon mais plutôt d'optimiser le fonctionnement du noyau de La Posterie. Ce pôle restera donc dans son rôle et ne prendra pas le dessus sur le centre-ville.

Le « Nodule spécialisé en équipement courant » (ici La Spetz) n'est quant à lui pas défini dans le SRDC et aucune recommandation n'est donc formulée.

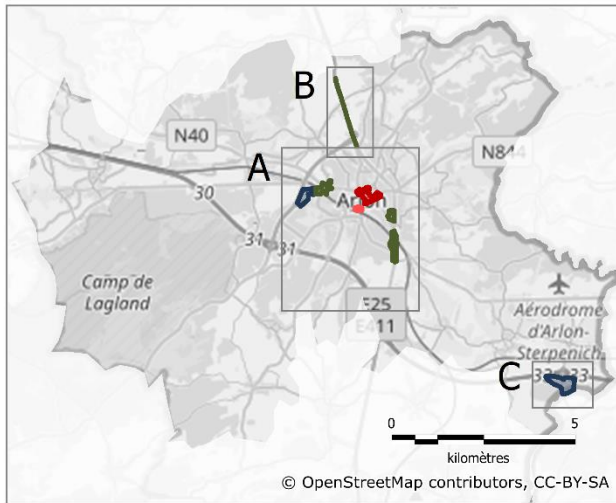
4. PROGRAMMATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE CERTAINES ZONES

La carte suivante synthétise le présent Schéma Communal de Développement Commercial d'un point de vue spatial. Trois types de zones y sont représentées : les pôles urbains, les pôles de retail parks planifiés, les **polarités** d'axe et l'axe de commerces individuels.

Les **pôles commerciaux d'Arlon** sont les zones au sein desquelles le développement commercial doit être concentré. Ces espaces doivent être densifiés. Cela signifie également que de nouvelles implantations régies par le décret du 5 février 2015 ne peuvent être envisagées à l'extérieur de ces zones.

Ces pôles commerciaux ont été définis comme des zones de développement prioritaires. Il s'agit des zones au sein desquelles les actions et développements doivent être menés en priorité afin de renforcer leur rôle dans la structure commerciale de la Ville d'Arlon.

Périmètres et axe stratégiques de la Ville d'Arlon



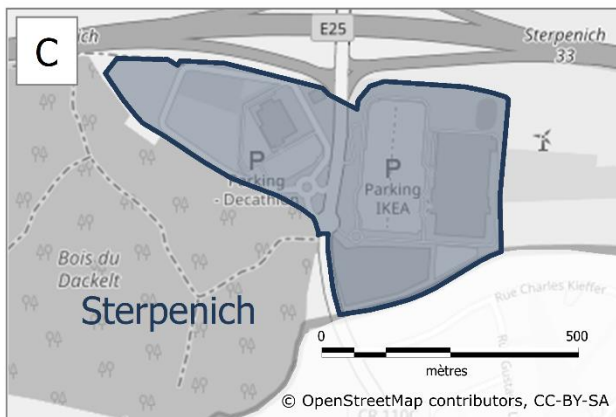
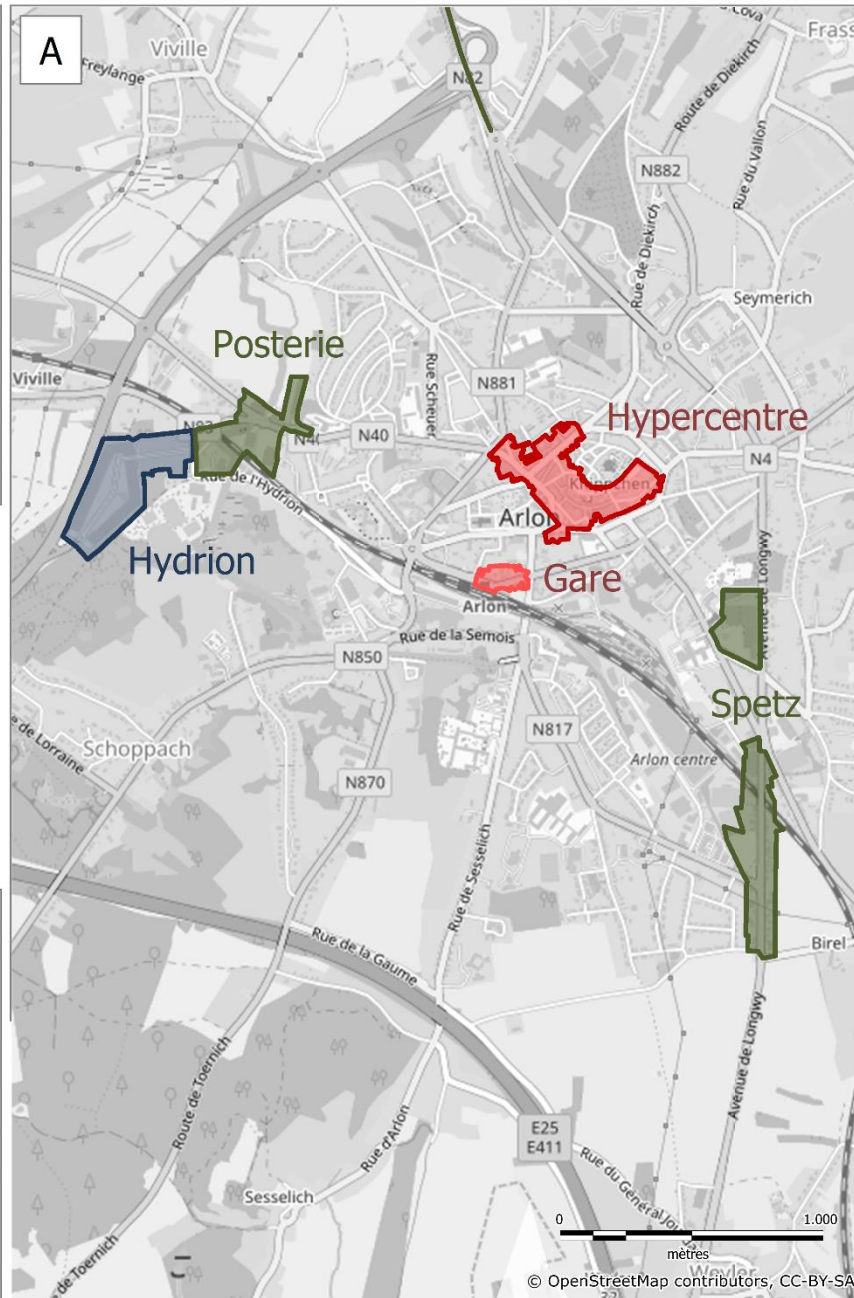
Périmètres stratégiques

- Pôle urbain - hypercentre
- Pôle urbain - gare
- Pôle retail park planifié
- Pôle d'axe

Axe stratégique

- Commerces d'axe individuels

amcv



5. OBJECTIFS PERTINENTS EN FONCTION DES CRITERES DE DELIVRANCE DES PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

	OBJECTIFS PERTINENTS EN FONCTION DES CRITERES DE DELIVRANCE DES PIC							
	PROTECTION DU CONSOMMATEUR		PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN		POLITIQUE DE L'EMPLOI		MOBILITE DURABLE	
	Favoriser la mixité commerciale	Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	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	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	Densité de l'emploi	Qualité et la durabilité de l'emploi	Mobilité durable	Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité
Programmation générale								
Pôles urbains – hypercentre et gare	<p>Positionnement comme pôle convivial spécialisé en HoReCa, commerces de proximité et spécifiques</p>	<p>Ce Schéma Communal de Développement Commercial a pour objectif de maintenir l'attractivité globale d'Arlon en renforçant la spécialisation des différents pôles. Par cette spécialisation, la mixité commerciale sera assurée à l'échelle de la Ville d'Arlon et de son agglomération.</p> <p>Concernant le centre-ville spécifiquement, le fonctionnement par quartier favorisera la mixité commerciale dans la mesure où spécialisation globale définie pour le centre est la proximité, l'HoReCa et les commerces artisanaux spécialisés.</p>	<p>Le positionnement du centre-ville d'Arlon est spécifiquement orienté vers les commerces de proximité. Le renforcement de cette offre assurera le maintien de proximité pour les habitants tant du centre-ville que des quartiers avoisinants.</p>	<p>Le SCDC n'a pas la prétention de créer une nouvelle zone commerciale en centre-ville qui engendrerait une rupture entre les fonctions. Il s'agit d'occuper les cellules commerciales actuellement vacantes suivant une logique de renforcement de la spécialisation. Cela ne créera donc pas de déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines.</p>	<p>La spécialisation du centre-ville se fera en réoccupant les cellules commerciales existantes et en cohérence avec les projets locaux de développement (mise en piétonnier de la Grand-Rue, réaménagement de la Place Léopold, ...)</p>	<p>L'occupation des cellules vides existantes dans le centre-ville aura pour effet de conserver et d'augmenter la densité actuelle de l'emploi au centre-ville d'Arlon.</p>	<p>L'occupation des cellules vacantes par des commerces indépendants généralement garants d'une meilleure durabilité et qualité de l'emploi par rapport aux grandes enseignes est en adéquation avec le critère de qualité et de durabilité de l'emploi.</p> <p>De plus, le centre-ville est déjà bien desservi en transport en commun grâce à de nombreux arrêts de bus desservis par plusieurs lignes, la mobilité durable est donc assurée. D'autant que des aménagements cyclistes sont également existants.</p> <p>En outre, de manière globale, le SCDC a pour prétention de limiter l'évasion commerciale ce qui aura pour effet de limiter les déplacements vers les autres pôles commerciaux de la région.</p>	<p>Le développement commercial du centre-ville tel qu'il est envisagé ici générera un trafic mieux réparti sur l'ensemble des heures d'ouverture que dans des pôles shopping type « commerces de masse » dans lesquels les consommateurs se rendent généralement tous aux mêmes heures, pour lesquels ils existent des pics de fréquentation qui peuvent générer des embarras de circulation importants.</p> <p>Le centre-ville est accessible en transports en commun.</p> <p>Le renforcement du centre-ville ne générera pas des flux ajoutant des charges spécifiques pour la collectivité puisqu'on parle de flux mieux répartis dans le temps et dans l'espace.</p>

	Programmation générale	OBJECTIFS PERTINENTS EN FONCTION DES CRITERES DE DELIVRANCE DES PIC							
		PROTECTION DU CONSOMMATEUR		PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN		POLITIQUE DE L'EMPLOI		MOBILITE DURABLE	
		Favoriser la mixité commerciale	Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	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	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	Densité de l'emploi	Qualité et la durabilité de l'emploi	Mobilité durable	Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité
Pôles de retail parks planifiés	Maintien de leur spécialisation	Ce Schéma Communal de Développement Commercial a pour objectif de maintenir l'attractivité globale d'Arlon en maintenant la spécialisation des différents pôles. Par cette spécialisation, la mixité commerciale sera assurée à l'échelle de la Ville d'Arlon et de son agglomération.	Il n'y aura pas de rupture en termes d'approvisionnement de proximité dans la mesure où le commerce de proximité du centre-ville sera encouragé et que globalement, la commune dispose d'une offre commerciale mixte.	Aucun développement important n'est prévu dans ses pôles. L'équilibre existant et le cadre de vie des quartiers ne seront donc pas mis à mal.	Le renforcement de la spécialisation existante sans extension des noyaux s'inscrit dans la recherche du maintien de l'attractivité et de l'équilibre actuel en améliorant la lecture de l'offre présente sur le territoire.	Le renforcement de la spécialisation permettra un renforcement global de la structure commerciale d'Arlon et par la même occasion assurera la durabilité de l'emploi et donc le maintien de sa densité actuelle.	Le maintien de l'attractivité globale d'Arlon va permettre de soutenir et maintenir la durabilité des emplois présents sur le territoire et ainsi éviter la rotation d'un point de vue de l'occupation commerciale.	Le pôle commercial de l'Hydrion est desservi par les transports en commun, favorisant une mobilité durable. Le pôle de Sterpenich, par les secteurs de vente représentés (ameublement, sport, ...), correspond lui à des achats effectués en voiture individuelle et il est donc normal de ne pas avoir de desserte en transport en commun importante.	Les pôles de retail parks planifiés de la ville d'Arlon existent déjà, il ne s'agit pas créer de nouveaux nodules commerciaux mais de les optimiser. Les flux de circulation sont par conséquent déjà intégrés et seront intensifiés raisonnablement. De nouvelles charges ne devraient donc pas être créées
Polarités d'axe	Optimisation de leur structure et renforcement de leur spécialisation	Ce Schéma Communal de Développement Commercial a pour objectif de maintenir l'attractivité globale d'Arlon en renforçant la spécialisation des différents pôles. Par cette spécialisation, la mixité commerciale sera assurée à l'échelle de la Ville d'Arlon et de son agglomération.	Il n'y aura pas de rupture en termes d'approvisionnement de proximité dans la mesure où le commerce de proximité du centre-ville sera encouragé et que globalement, la commune dispose d'une offre commerciale mixte.	Aucun développement important n'est prévu dans ses pôles. L'équilibre existant et le cadre de vie des quartiers ne seront donc pas mis à mal. Au contraire, l'optimisation et la restructuration éventuelle des pôles intégreront mieux les commerces dans leur environnement	L'optimisation et la restructuration éventuelle des pôles suivant une spécialisation très claire (équipement de la maison pour La Posterie – équipement de la maison et grandes surfaces alimentaires pour La Spetz) s'inscrivent dans le modèle urbain développé en améliorant la lecture de l'offre présente sur le territoire.	Le renforcement de la spécialisation permettra un renforcement global de la structure commerciale d'Arlon et par la même occasion assurera la durabilité de l'emploi et donc le maintien de sa densité actuelle.	Le maintien de l'attractivité globale d'Arlon va permettre de soutenir et maintenir la durabilité des emplois présents sur le territoire et ainsi éviter la rotation d'un point de vue de l'occupation commerciale.	La stratégie mise en place prévoit que ces pôles pourraient faire l'objet d'une restructuration dans un objectif d'optimisation. Dès lors, les aspects relatifs à la mobilité seraient également revus : sécurisation de l'accès aux parkings des commerces par les véhicules, aménagements spécifiques pour les piétons et les cyclistes, ...	Les polarités d'axe de la ville d'Arlon existent déjà, il ne s'agit pas de créer de nouveaux nodules commerciaux mais de les optimiser. Les flux de circulation sont par conséquent déjà intégrés et seront intensifiés raisonnablement.

	Programmation générale	OBJECTIFS PERTINENTS EN FONCTION DES CRITERES DE DELIVRANCE DES PIC							
		PROTECTION DU CONSOMMATEUR		PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN		POLITIQUE DE L'EMPLOI		MOBILITE DURABLE	
		Favoriser la mixité commerciale	Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité	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	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	Densité de l'emploi	Qualité et la durabilité de l'emploi	Mobilité durable	Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité
Axe de commerces individuels	Encadrement de son développement et renforcement de sa spécialisation	Ce Schéma Communal de Développement Commercial a pour objectif de maintenir l'attractivité globale d'Arlon en renforçant la spécialisation des différents pôles. Par cette spécialisation, la mixité commerciale sera assurée à l'échelle de la Ville d'Arlon et de son agglomération.	Il n'y aura pas de rupture en termes d'approvisionnement de proximité dans la mesure où le commerce de proximité du centre-ville sera encouragé et que globalement, la commune dispose d'une offre commerciale mixte.	Aucun développement important n'est prévu dans ses pôles. L'équilibre existant et le cadre de vie des quartiers ne seront donc pas mis à mal. Au contraire, l'encadrement du développement sur cet axe limitera les risques de rupture d'équilibre.	L'axe de commerces individuels de la route de Bastogne, par les secteurs de vente représentés (combustibles et matériel de transport, ...), s'inscrit dans la dynamique propre au modèle urbain. Ces commerces ne doivent pas se développer dans d'autres pôles délimités dans le cadre de ce SCDC.	Le renforcement de la spécialisation permettra un renforcement global de la structure commerciale d'Arlon et par la même occasion assurera la durabilité de l'emploi et donc le maintien de sa densité actuelle.	Le maintien de l'attractivité globale d'Arlon va permettre de soutenir et maintenir la durabilité des emplois présents sur le territoire et ainsi éviter la rotation d'un point de vue de l'occupation commerciale.	L'axe de commerces individuels de la route de Bastogne, par les secteurs de vente représentés (combustibles et matériel de transport, ...), correspond à des achats effectués en voiture individuelle et il est donc normal de ne pas avoir de desserte en transport en commun importante.	L'axe de commerces individuels de la route de Bastogne existe déjà, il ne s'agit pas de créer de nouveaux nœuds commerciaux mais d'encadrer le développement anarchique le long de cet axe. Les flux de circulation seront par conséquent mieux intégrés et sécurisés.

6. MESURES ENVISAGÉES POUR ASSURER LE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHÉMA COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des thématiques sur lesquelles il est nécessaire de travailler pour que le Schéma Communal de Développement Commercial puisse être mis en œuvre. Ce tableau présente également les mesures et les recommandations à suivre pour chacune des thématiques. Chaque mesure est accompagnée d'un commentaire explicatif repris en italique.

Rappelons que le Schéma Communal de Développement Commercial définit des objectifs d'aménagement et de développement, qui sont concrétisés par une série de mesures, dont le niveau de détail correspond à un document du type « outil d'orientation » et pour lesquelles il est difficile d'évaluer précisément tous les effets. C'est pourquoi certaines recommandations dans le tableau restent relativement générales. L'objectif principal étant d'attirer l'attention sur des problématiques sensibles pouvant être influencées par la mise en œuvre du schéma.

Thème	Mesure
Communication Marketing territorial	Capitaliser sur la nouvelle charte graphique et développer une réelle identité et un positionnement <i>Cela permettra de</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>créer une réelle identité pour la Ville d'Arlon</i> • <i>positionner Arlon dans son environnement concurrentiel</i> • <i>développer une stratégie de communication cohérente avec les atouts de la Ville d'Arlon</i> • <i>recruter des nouveaux clients dans la zone de chalandise potentielle</i> • <i>fidéliser les clients fréquentant déjà Arlon et ses pôles commerciaux</i>
	Développement d'une identité et d'un positionnement par quartier <i>Cela permettra de</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>différencier l'offre commerciale de chaque quartier au sein du centre-ville</i> • <i>différencier l'offre commerciale d'Arlon dans son environnement concurrentiel</i> • <i>améliorer la lisibilité de l'offre pour les habitants de la zone de chalandise potentielle</i> • <i>développer une stratégie de communication différenciée par quartier</i>

Mobilité	<p>Mise en place d'une gestion du stationnement cohérente avec le positionnement du centre-ville tant en termes d'horaire que de tarification</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>proposer une offre de stationnement adaptée aux attentes des clients potentiels des commerces du centre-ville</i> • <i>proposer une tarification (prix et horaire) de stationnement adaptée aux attentes des clients potentiels des commerces du centre-ville</i>
	<p>Mise en place d'une signalétique</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>optimiser la circulation automobile</i> • <i>optimiser les déplacements piétons</i> • <i>donner une meilleure information aux usagers</i> • <i>créer une meilleure utilisation des zones de stationnement</i> • <i>créer une meilleure connexion entre les pôles commerciaux</i> • <i>réaliser des boucles de circulation les plus simples possibles</i>
	<p>Amélioration de l'information sur les parkings</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>améliorer l'occupation des parkings</i> • <i>clarifier l'information du stationnement</i>

Offre commerciale	<p>Valorisation des commerces existants</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • améliorer la qualité visuelle des commerces déjà présents à Arlon : vitrine, enseigne, aménagement intérieur • transformer l'image générée par les commerces • mettre en valeur les commerces et établissements HoReCa • attirer de nouveaux clients • accompagner les commerçants dans l'adaptation aux attentes actuelles des consommateurs
	<p>Création de pop-up stores</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • créer une dynamique nouvelle et spécifique dans les rues commerçantes du centre-ville ou même dans des quartiers spécifiques en luttant contre les cellules vides • aider en priorité les jeunes entrepreneurs à se lancer en testant leurs produits tout en diminuant les risques et coûts liés au bail commercial • soutenir la création d'entreprises (créateurs, designers, start-ups, etc.) • soutenir le commerce existant en générant une nouvelle attractivité • pérenniser les activités commerciales générées
	<p>Optimisation et homogénéisation des heures d'ouverture des commerces</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • aller à la rencontre des besoins et des envies des chaland • améliorer la satisfaction du centre-ville • faciliter la compréhension de l'horaire à l'échelle du centre-ville

Création d'un paysage urbain attractif	<p>Requalification du bâti commercial du centre-ville d'Arlon</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>disposer d'une offre immobilière adaptée aux attentes des candidats commerçants</i> • <i>améliorer l'état des bâtiments</i> • <i>mettre en valeur le patrimoine</i> • <i>améliorer la qualité des logements au-dessus des commerces</i> • <i>créer une dynamique de valorisation immobilière des bâtiments du centre-ville</i> • <i>inciter et convaincre les propriétaires de l'intérêt de rénover leur bien</i>
	<p>Développement du Placemaking</p> <p><i>Cela permettra de</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>répondre aux attentes des habitants, usagers et consommateurs en termes d'occupation d'espace public</i> • <i>faciliter l'appropriation de l'espace public par les chaland</i> • <i>créer de l'animation sur l'espace public</i> • <i>optimiser l'amélioration du cadre de vie du centre-ville d'Arlon</i> • <i>attirer des clients potentiels qui peuvent être captés par les commerces</i> • <i>valoriser le capital culturel et historique du centre-ville d'Arlon</i>