Ville d'**ARLON**

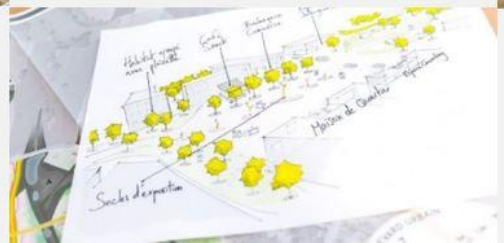
Révision du plan de secteur

« Ancienne briqueterie » - Arlon

Réunion d'information préalable

Le 05 novembre 2019

IMPACT



Plan de l’exposé

- Procédure administrative
- Présentation du contexte et du site
- Présentation de la démarche de révision du plan de secteur
- Contraintes liées au site
- Projet de révision du plan de secteur

Procédure

- Procédure administrative :

Dossier de base

↓

Décision du Conseil communal

↓

Réunion d'information préalable

↓

Conseil communal – Envoi du dossier au Gouvernement Wallon

↓

Avis du fonctionnaire délégué, du pôle « Aménagement du territoire » et du pôle « Environnement »
+ Personnes et instances jugées utiles (60 jours)

↓

Décision du Gouvernement Wallon (90 jours)

↓

Rapport sur les incidences environnementales

- Enquête publique dans un second temps après la réalisation du rapport sur les incidences environnementales

IMPACT

Réunion d'information préalable

- 26/02/2019 : Information préalable des riverains lors d'une réunion organisée à l'initiative des propriétaires du site.

- Objet de la réunion d'information préalable (article D.VIII.5 Du CoDT) :
  - De permettre au demandeur de présenter le dossier de base visé à l'article D.II.44.
  - De permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations sur le projet de révision du plan de secteur.
  - De mettre en évidence, le cas échéant, les points particuliers qui pourraient être abordés dans le rapport sur les incidences environnementales.
  - De présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur afin qu'il en soit tenu compte dans le rapport sur les incidences environnementales.

- Toute personne peut adresser par écrit au collège communal, <u>dans les quinze jours de la réunion</u>, ses observations et suggestions concernant le projet de révision du plan de secteur.

Présentation du contexte et du site

IMPACT

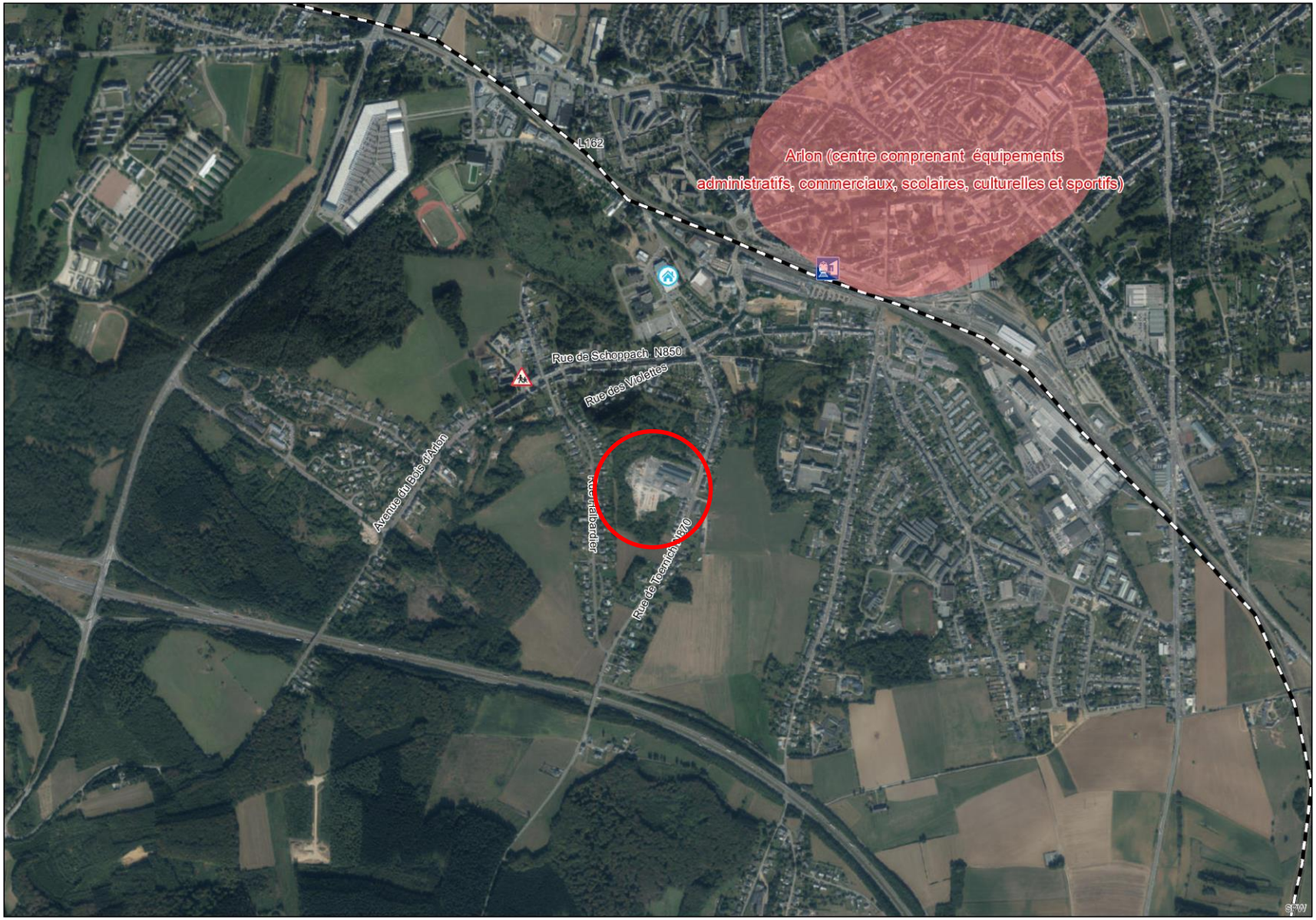
Contexte

- Ville sollicitée par les propriétaires de l'ancienne briqueterie d'Arlon pour étudier les possibilités de redéploiement du site.

- Exploitation du site depuis les années 30.
- A l'origine, fabrication de briques en terre cuite avec de l'argile extraite sur place.
- Au milieu des années 80 : cession de la production de briques.
- Actuellement, exploitation du site avec 2 activités : négoce de matériaux de construction (Briqueterie d'Arlon) et négoce de matériaux de chauffage et sanitaire (Areltherme).
- Mais, aujourd'hui, infrastructures plus adaptées.
- Souhait de déplacer leurs activités ailleurs sur Arlon dans une zone plus appropriée (zone d'activité économique mixte) et présentant plus de visibilité.

- Nécessité de réfléchir dès à présent à une réaffectation du site.

Localisation générale



Site

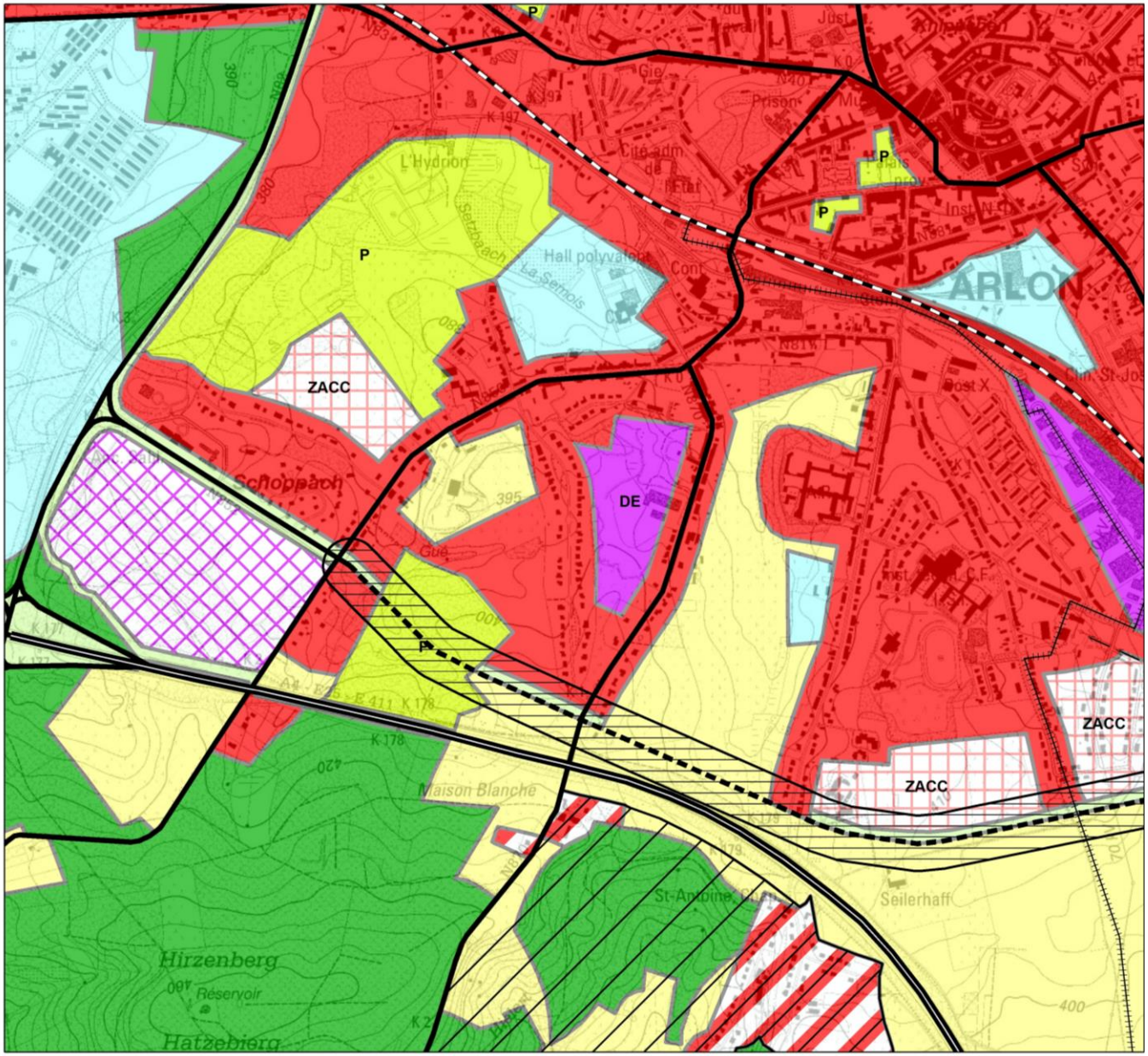
Rue de Toernich N87/0
Légende
Recolonisation végétale
Dépôt + parking
Prairie
Bâtiments

Présentation de la démarche de révision du plan de secteur

IMPACT

IMPACT

Plan de secteur



Légende

- Habitat
- Habitat à caractère rural
- Services publics et équipements communautaires
- Activité économique industrielle
- DE Dépendances d'extraction
- ZACC Aménagement communal concerté
- Aménagement communal concerté à caractère économique
- Agricole
- Forestière
- Espaces verts
- P Parc
- Autoroute existante
- Route de liaison existante
- Route de liaison en projet
- Ligne ferroviaire existante
- Périmètre d'intérêt paysager
- Périmètre de réservation d'infrastructure principale

Plan de secteur

- Référence aux articles D.II.28 et D.II.33 du CoDT.
- Zone d’activité économique.
- Destinée à l’exploitation des carrières et de leurs dépendances.
- Peut également recevoir les regroupements de déchets inertes ou la valorisation des terres et cailloux.

- Destination actuelle non opportune :
    - Voisinage – Environnement bâti (habitat résidentiel).

- Nécessité de modifier l’affectation du plan de secteur pour permettre une reconversion cohérente du site.

Plan de secteur

- Quelle est la procédure pour modifier le plan de secteur ?

- Référence aux articles D.II.44 et suivants du CoDT.
- Décision demandée via le Conseil communal.
- Décision finale revenant au Gouvernement Wallon.
- Décision basée sur un dossier de base.

Plan de secteur

- Que comprend un dossier de base ?

- La justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1. du CoDT.
- Le périmètre concerné.
- La situation existante de fait et de droit.
- Un rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues
- Une ou plusieurs propositions d'avant-projet établies au 1/10 000e.
- Le cas échéant, des propositions de compensations visées à l'article D.II.45, §3 (pas nécessaires ici car déjà zone urbanisable).
- Les éventuelles prescriptions supplémentaires.

Plan de secteur

- Quelle est la meilleure affectation nouvelle possible ?

- Zone d’habitat.
- Zone de services publics et d’équipements communautaires.
- Zone de loisirs.
- Autres zones d’activité économique.

Plan de secteur

- Quelle est la meilleure affectation nouvelle possible ?

- Zone d'habitat.
- ~~Zone de services publics et d'équipements communautaires.~~
- ~~Zone de loisirs.~~
- ~~Autres zones d'activité économique.~~

- Pourquoi ?
  - Besoins en logements (maisons unifamiliales) à proximité du centre-ville d'Arlon.
  - Bonne localisation – Centralité – Accessibilité générale.
  - Voisinage résidentiel.

IMPACT

Synthèse AFOM

ATOUTS (=Points positifs du site)	FAIBLESSES (=Points négatifs du site)
Localisation : proche du centre-ville d'Arlon **SDT** : pôle d'appui transfrontalier, point d'ancrage sur un eurocorridor, ... **Maîtrise foncière** de l'exploitant **Paysage** : faible perception paysagère depuis l'extérieur du périmètre **Urbanisme** : pas de contrainte patrimoniale ou de contexte urbanistique fort **Mobilité** : bonne accessibilité routière, proximité de la gare et des transports en commun, zones de stationnement proches, liaisons lentes et voirie à haut potentiel cyclable **Equipements et réseaux :** présents dans les voiries avoisinantes **Cadre de vie** : pas de nuisances significatives	**Plan de secteur** : affectations sur le périmètre en inadéquation avec la réalité **SDC** : pas encore d'orientation définie pour le site **Sol et sous-sol** : contraintes liées au relief accidenté et à la pollution historique **Eaux pluviales** : axes de ruissellement et ruissellement diffus **Qualité biologique** : SGIB, habitats naturels de qualité, espèces protégées **Archéologie :** zone d'existence avérée de sites archéologiques **Urbanisme** : pas de réel espace public de convivialité **Mobilité** : visibilité au niveau du carrefour de la rue de Schoppach et des Violettes
OPPORTUNITES (=Points positifs du projet)	**MENACES** (=Points négatifs du projet)
Sol et sous-sol : assainissement du site et valorisation de déchets dans les remblais **Qualité biologique** : prise en compte des zones d'intérêt dans le schéma de principe **Logement :** révision du plan de secteur constituant une réponse à la pression foncière **Mobilité** : charroi équivalent mais diminution du charroi lourd et développement du réseau permettant la circulation des modes doux **Cadre de vie** : amélioration par la diminution du bruit, de la poussière et du charroi lourd	**Eaux usées** : intérieur du périmètre non repris au PASH (modification nécessaire) **Qualité biologique** : fragmentation des habitats naturels **Urbanisme** : adéquation générale des aménagements projetés par rapport au contexte bâti et à la proximité de la gare et du centre-ville d'Arlon **Cadre de vie** : dérangement potentiel des habitants existants par la densification de l'intérieur de l'îlot, phénomène NIMBY

Synthèse AFOM

- Principaux atouts du site pour une réaffectation en zone d'habitat :

- Très bonne localisation par rapport au centre-ville d'Arlon (services, équipements, commerces, gare, etc.).
- Très bonne accessibilité routière le long des axes de pénétration au centre-ville.
- Bonne desserte par les transports en commun (train et bus).
- Projet de nouvelle affectation permettant de renforcer le pôle d'Arlon alors que l'affectation actuelle en zone de dépendances d'extraction est non-conforme avec la localisation du périmètre, son environnement immédiat et son intérêt naturel.
- Périmètre non concerné par les risques naturels majeurs.
- Raccordement possible au réseau d'égouttage public et aux différents réseaux de distribution.

Contraintes liées au site

IMPACT

Contraintes

- Quelles sont les contraintes actuelles identifiées ?

- Intérêt naturel du site (présence d’un SGIB et d’espèces protégées).
- Contraintes topographiques (talus et remblais).
- Risque de pollution du sol.
- Mobilité locale – Accès.

Contraintes

- Quelles sont les mesures actuellement prises ?

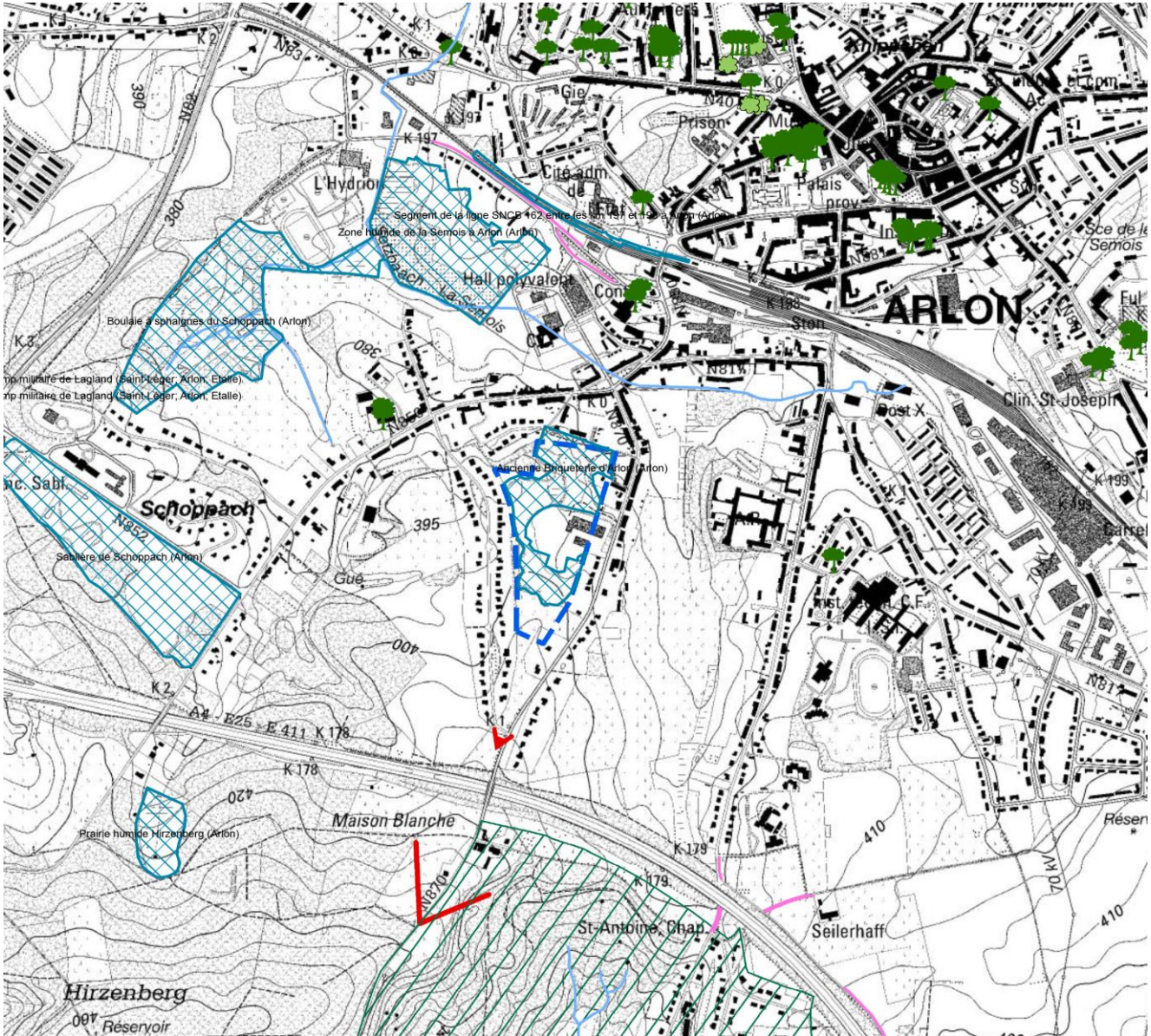
- Intérêt naturel du site (présence d'un SGIB et d'espèces protégées).

  ⇨ Inventaire DEMNA.

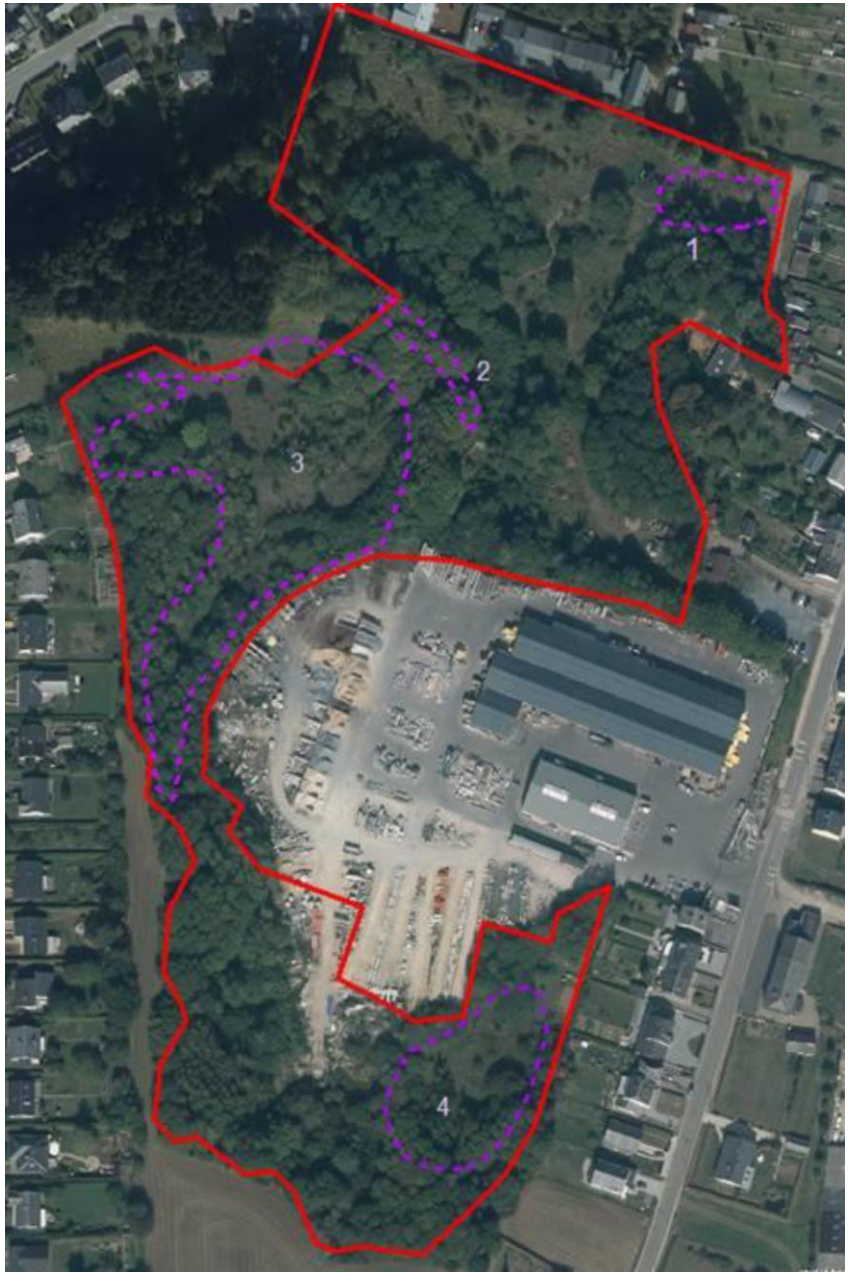
- Contraintes topographiques (talus et remblais).
- Risque de pollution du sol.
- Mobilité locale – Accès.

Intérêt naturel du site

- Site de Grand Intérêt Biologique de l'ancienne briqueterie d'Arlon (1406).



Intérêt naturel du site



- Définition des zones d'intérêt :
  - Zone 1 : Friche avec zone à orpins.
  - Zone 2 : Talus sableux.
  - Zone 3 : Friches et mares.
  - Zone 4 : Zone humide.
- Objectif général : conservation des zones ouvertes et de la faune et de la flore associées (amphibiens et reptiles).
- Zone 3 fortement prioritaire.

Contraintes

- Quelles sont les mesures actuellement prises ?

- Intérêt naturel du site (présence d'un SGIB et d'espèces protégées).

  ⇨ Inventaire DEMNA.

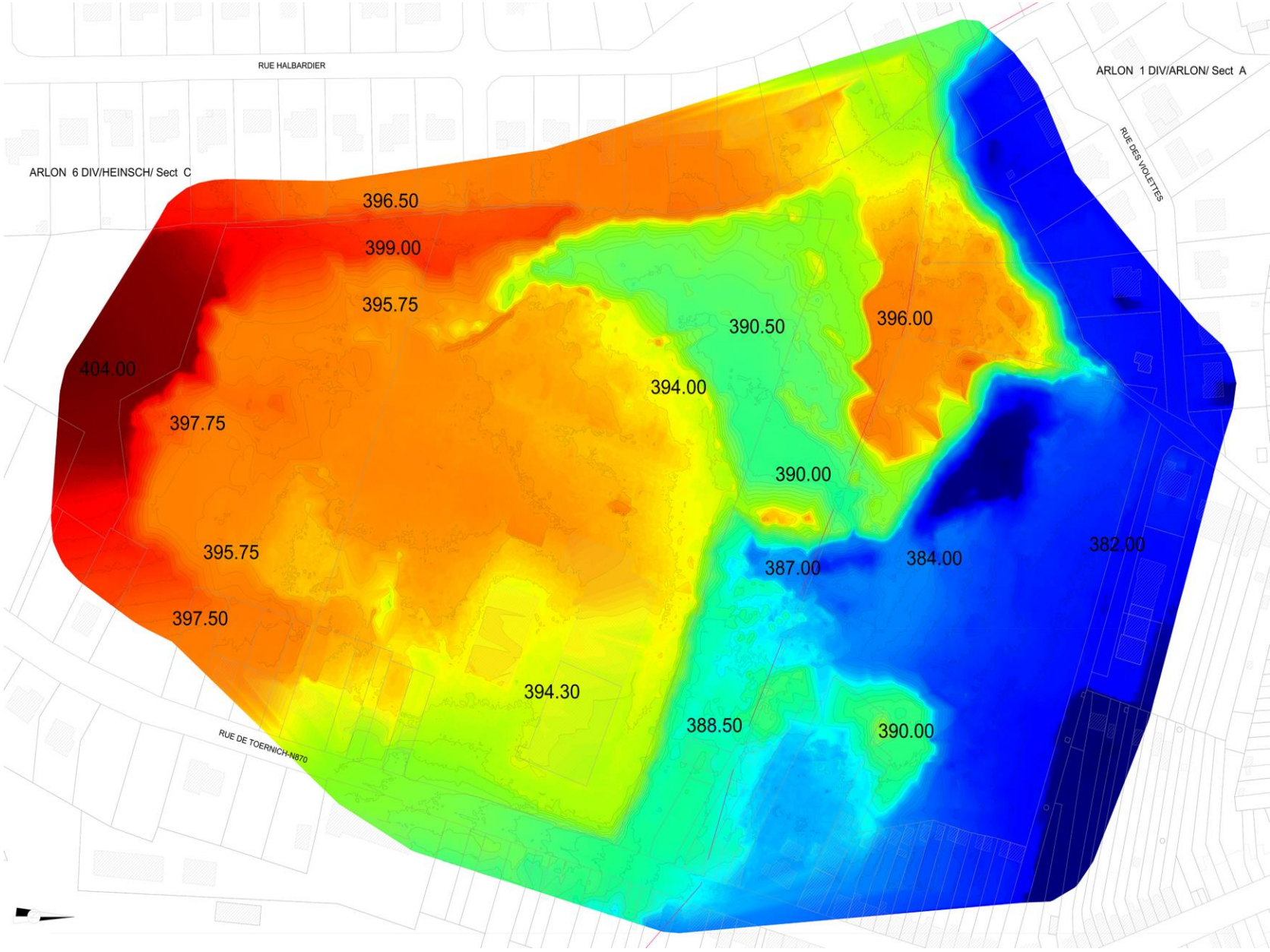
- Contraintes topographiques (talus et remblais).

  ⇨ Lever de terrain avec nivellement.

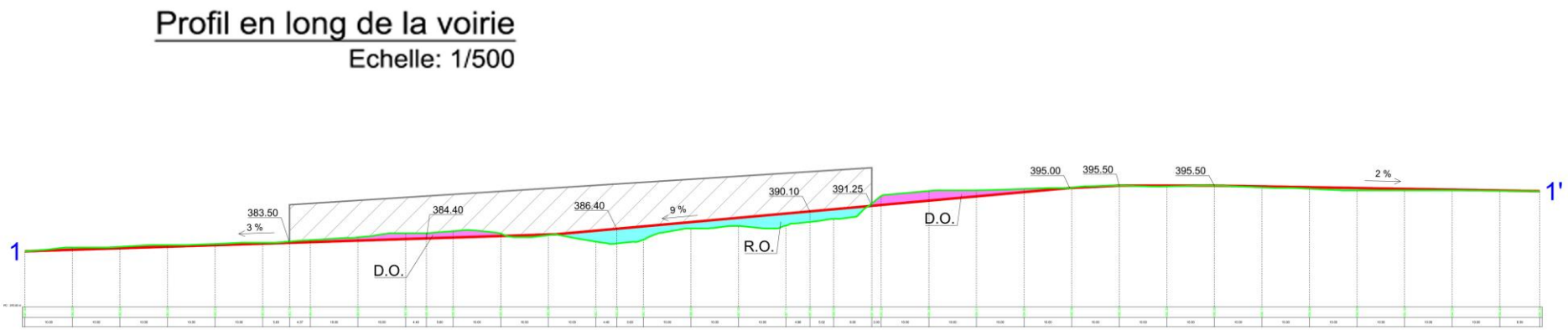
- Risque de pollution du sol.
- Mobilité locale – Accès.

Contraintes topographiques

Contraintes topographiques



Contraintes topographiques



Contraintes

- Quelles sont les mesures actuellement prises ?

- Intérêt naturel du site (présence d'un SGIB et d'espèces protégées).

  ⇨ Inventaire DEMNA.

- Contraintes topographiques (talus et remblais).

  ⇨ Lever de terrain avec nivellement.

- Risque de pollution du sol.

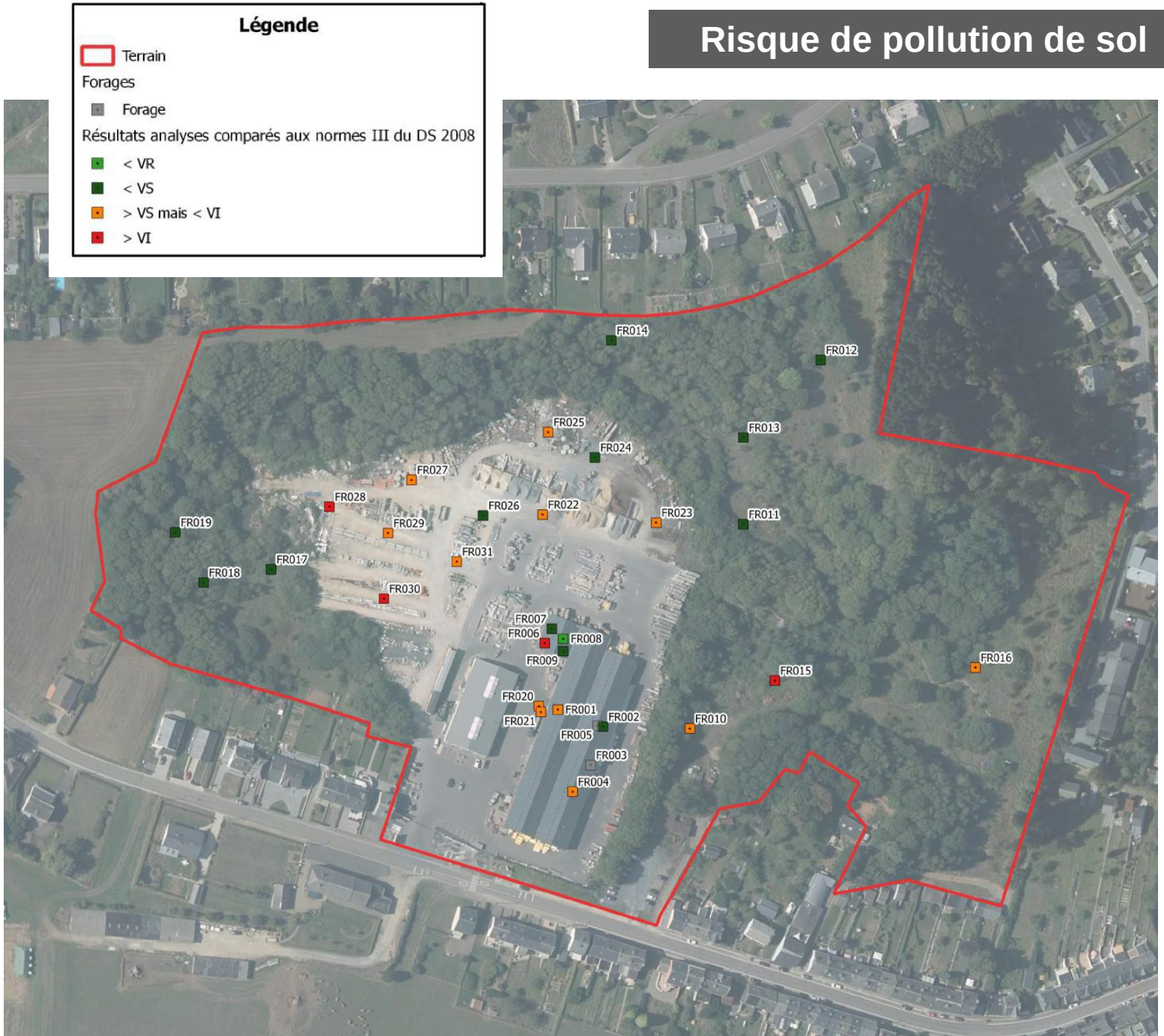
  ⇨ Etude de sol.

- Mobilité locale – Accès.

Risque de pollution de sol

- Etude de sol préalable.
- Evaluer l’état de pollution du terrain.

Risque de pollution de sol



Risque de pollution de sol

- Présence de plusieurs pollutions :
  - Taches de pollution en huiles minérales.
  - Pollutions liées à la nature des remblais.

- Pollutions historiques au sens du décret sols :
  - Assainissement uniquement si elles présentent une menace grave au terme de l’étude de caractérisation.

- Pas de remise en cause fondamentale du développement d’une zone d’habitat.

Contraintes

- Quelles sont les mesures actuellement prises ?

- Intérêt naturel du site (présence d'un SGIB et d'espèces protégées).

  ⇨ Inventaire DEMNA.

- Contraintes topographiques (talus et remblais).

  ⇨ Lever de terrain avec nivellement.

- Risque de pollution du sol.

  ⇨ Etude de sol.

- Mobilité locale – Accès.

  ⇨ Analyse des différentes possibilités d'accès.

Mobilité locale – Accès

❑ Evaluation des possibilités d'accès.

1. Rue de la Violette
Problématique de l'étroitesse de la rue
Eventuellement accès secondaire avec possibilité de mise à sens unique (entrée mais pas sortie)
Pertinence à évaluer dans le cadre du RIE

2. Rue de Toernich
Etroitesse
Liaison lente

3. Rue de Toernich
Multiplication des accès
Non pertinent

4. Rue de Toernich
Accès actuel maintenu comme accès principal

5. Rue de Toernich
Problématique du relief
Non pertinent

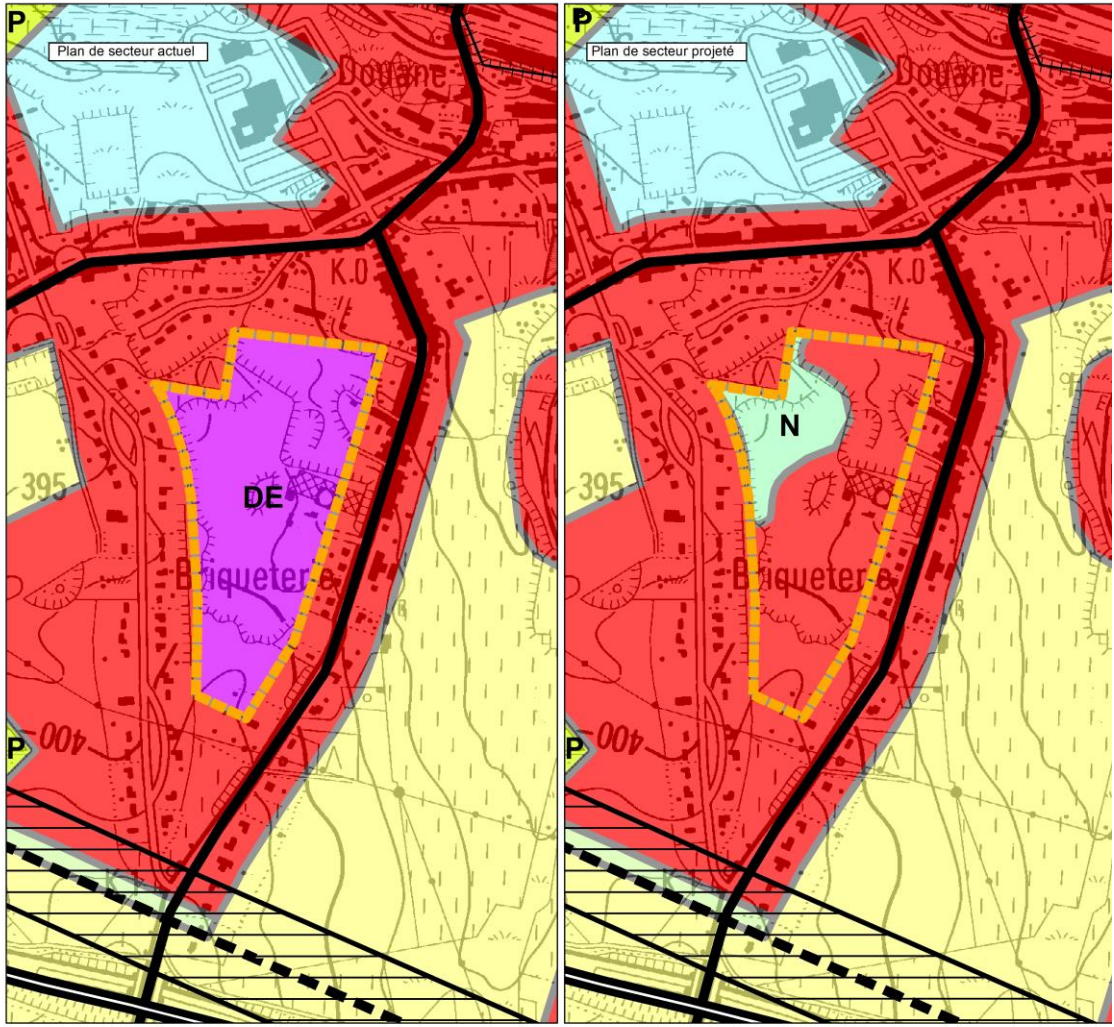
6. Rue Halbardier
Antenne prévue utilisée comme accès secondaire

Projet de révision du plan de secteur

IMPACT

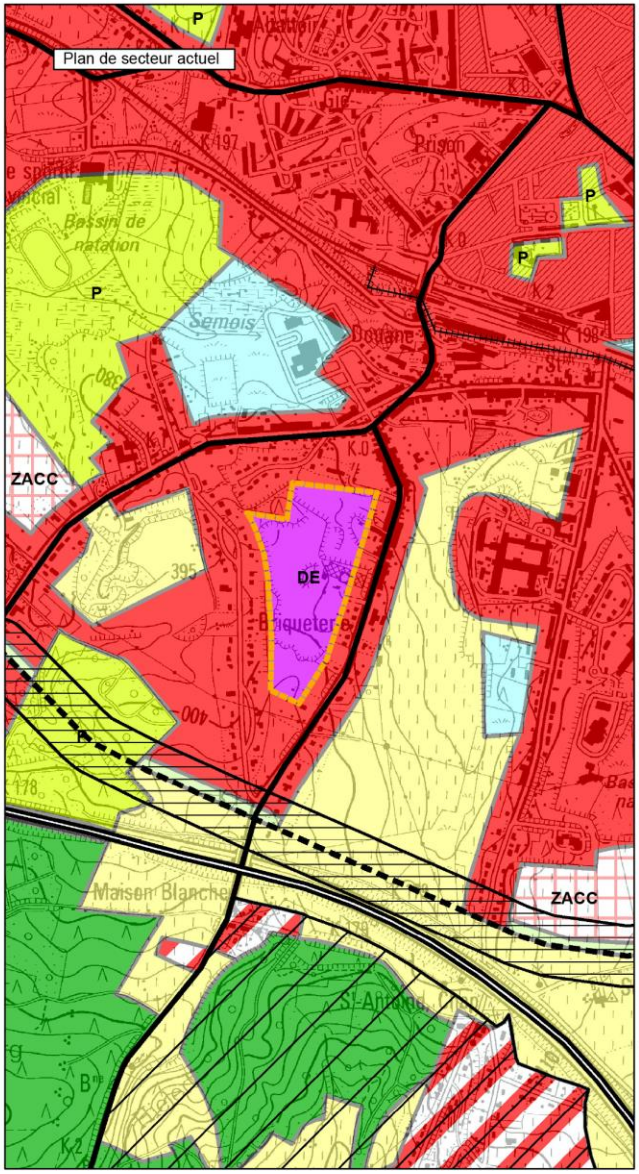
Affectations

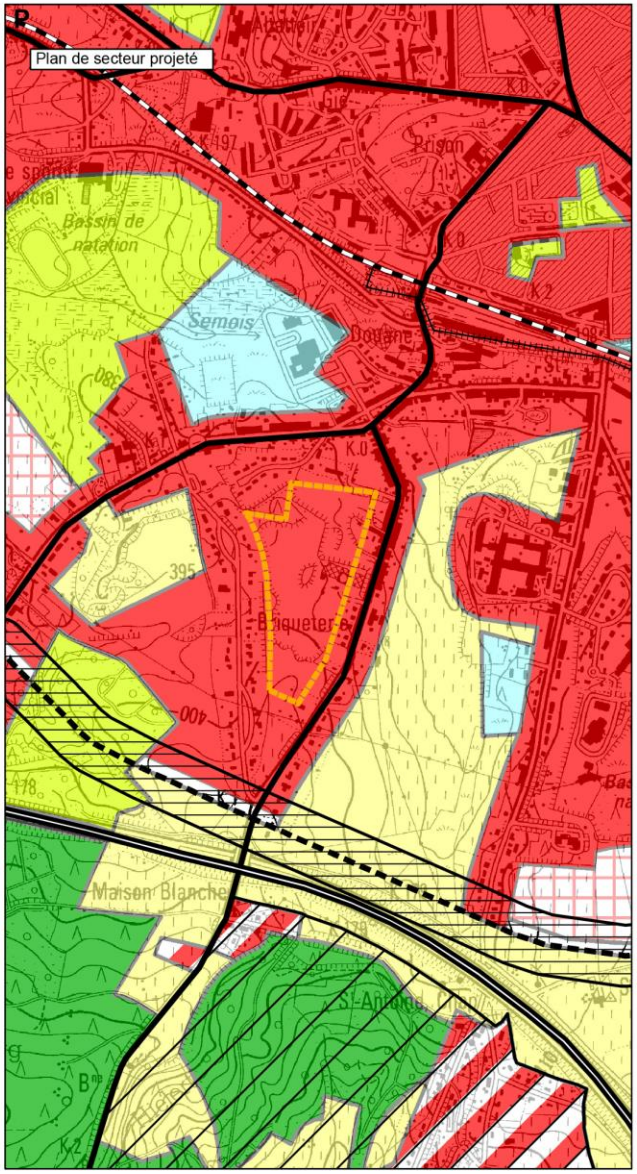
- Au départ, inscription d'une zone d'habitat et d'une zone naturelle.
- Mais perte pour la Ville du potentiel de compensation future si inscription aujourd'hui d'une zone naturelle.



Affectations

- Zone d'habitat en lieu et place d'une zone de dépendances d'extraction





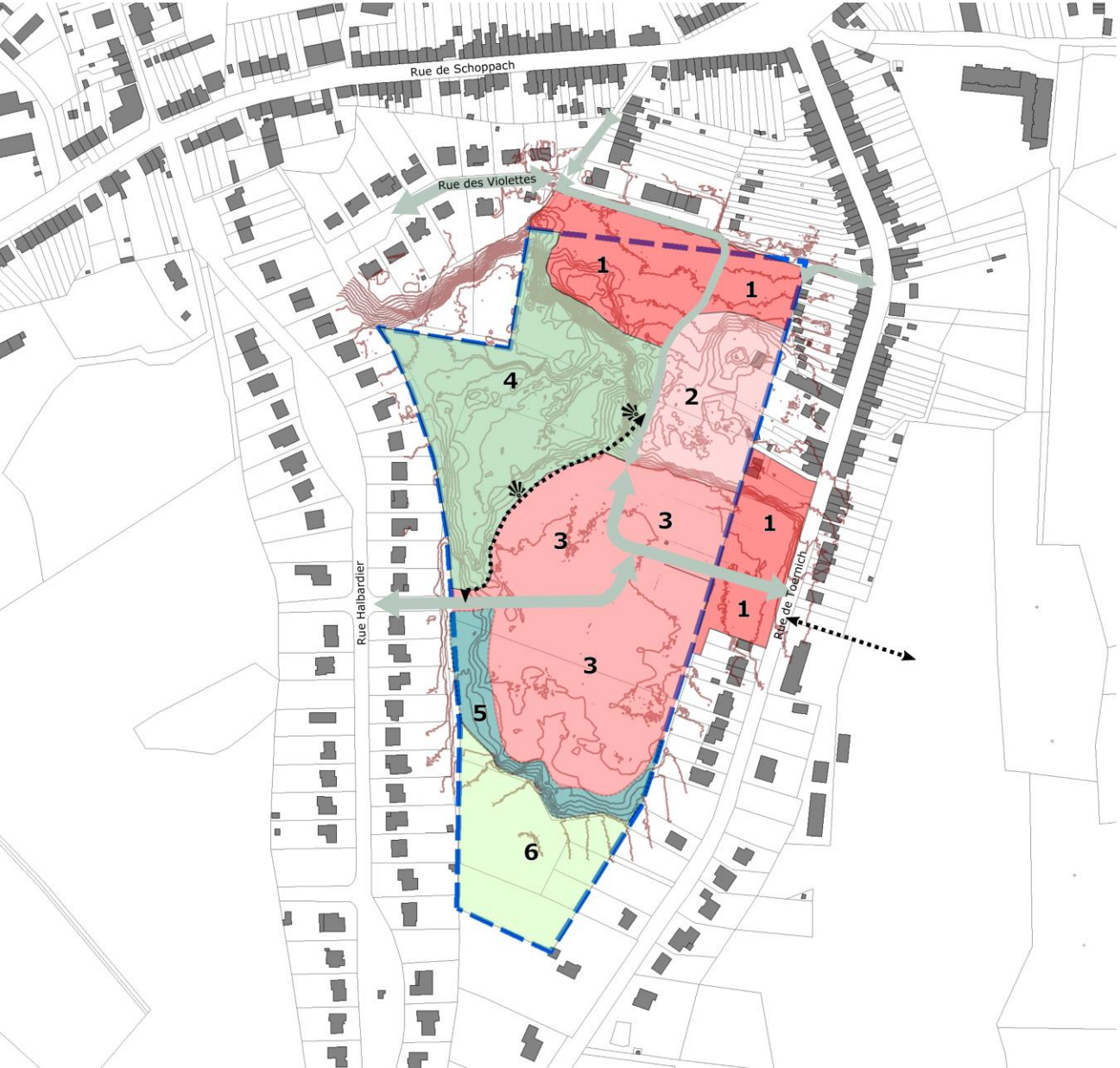
Création d'une réserve naturelle

- Conventions Propriétaire – Ville (cession de la partie « naturelle ») et Ville – DGO3-DNF (création et gestion d'une réserve naturelle).

IMPACT

❑ Schéma de principe (valeur illustrative)

Schéma de principe



Légende

Périmètre

Courbes de niveau (par 1m)

Circulations

Principe de circulation à double sens

Principe de circulation à sens unique

Liaison lente

Point d'observation

Affectations

1 Habitat unifamilial en ordre continu

2 Habitat multiple et diffus en zone arborée

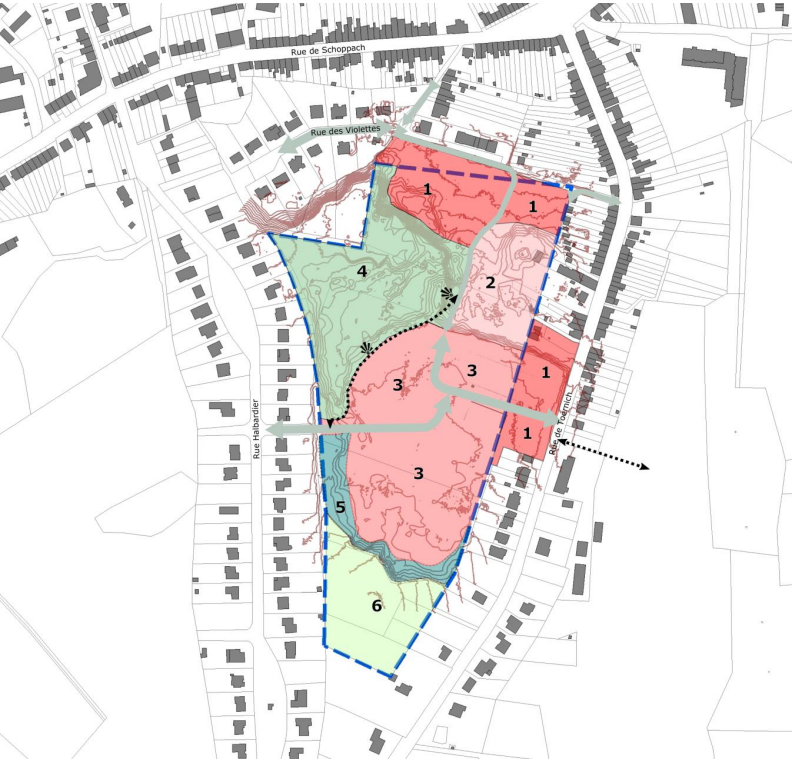
3 Habitat unifamilial continu en intérieur d'îlot

4 Espace à vocation naturelle

5 Espace boisé (talus)

6 Solde de la zone d'habitat

Quelques chiffres



- Superficie totale : 9,6 ha.
- Superficie de la réserve naturelle : 2,4 ha.
- Superficie des talus boisés périphériques : 0,5 ha.
- Superficie hors propriété « Gedimat » : 1,2 ha.
- Superficie réellement valorisable : 5,5 ha.

- Nombre indicatif de logements : 60 à 80 logements (non fixé à ce stade et dépendant notamment des densités à fixer par le schéma de développement communal) ➔ Densité brute de l'ordre de 15 logements par ha.

Procédure administrative

IMPACT

Procédure

- Procédure administrative :

Dossier de base

↓

Décision du Conseil communal

↓

Réunion d'information préalable

↓

Conseil communal – Envoi du dossier au Gouvernement Wallon

↓

Avis du fonctionnaire délégué, du pôle « Aménagement du territoire » et du pôle « Environnement »
+ Personnes et instances jugées utiles (60 jours)

↓

Décision du Gouvernement Wallon (90 jours)

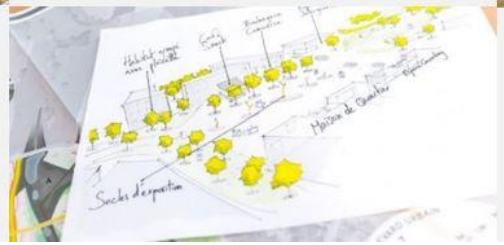
↓

Rapport sur les incidences environnementales

- Enquête publique dans un second temps après la réalisation du rapport sur les incidences environnementales

Rappel

- Toute personne peut adresser par écrit au collège communal, dans les quinze jours de la réunion, ses observations et suggestions concernant le projet de révision du plan de secteur.



Merci pour votre attention.

IMPACT

Rue des Chasseurs Ardennais, 32 – B-6880 BERTRIX
Tél. 061/41 54 54 - info@impact-sprl.be – www.impact-sprl.be