

PROVINCE DE LUXEMBOURG  
ARRONDISSEMENT D'ARLON  
VILLE D'ARLON

## REVISION DU PLAN DE SECTEUR

Zone d'habitat à Arlon  
« Ancienne briqueterie »

Juin 2019

Dossier de base





## AUTEUR DU DOSSIER DE BASE

### **IMPACT SPRL**

Rue des Chasseurs ardennais, 32

6880 Bertrix

Tel. 061/41 54 54

Fax 061/41 55 07

[info@impact-sprl.be](mailto:info@impact-sprl.be)

[www.impact-sprl.be](http://www.impact-sprl.be)

Impact est agréé en Région wallonne pour l'élaboration, la révision ou la modification de schémas de développement communal et pluricommunal (type 1), de schéma d'orientation local et guide d'urbanisme (type 2) ainsi que pour la réalisation d'études d'incidences sur l'environnement (catégorie 1 de projets « Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs »).

### **COORDINATION GENERALE DE L'ETUDE**

Stéphane MOTTIAUX	Gérant - Ingénieur agronome
Dominique PAJOT	Gérant – géomètre expert

### **REALISATION DE L'ETUDE**

Simon BERTOUX	Géographe - urbaniste
Stéphane MOTTIAUX	Gérant - Ingénieur agronome
Aurélié WILLEM	Bio-ingénieur

### **COLLABORATION SPECIFIQUE**

Viviane ARNOULD	Secrétaire
Amaury DE MOL	Technicien en construction
Jean-Marc DROPSY	Gérant – architecte paysagiste
Jean-Luc JACQMIN	Gérant – architecte
Marjorie LEQUEUX	Associée - architecte
Frédéric MARTIN-ETIENNE	Géomètre
Ludvyne PIERRE	Géographe – urbaniste
Valentine PINSON	Architecte
Jérôme RAMBEAUX	Dessinateur DAO - SIG



## TABLE DES MATIERES

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
1.1. INITIATEUR DE LA DEMANDE ET AUTEUR DE PROJET .....	7
1.2. OBJET DE LA DEMANDE ET OBJECTIFS POURSUIVIS.....	7
1.2.1. <i>Objet de la demande</i> .....	7
1.2.2. <i>Objectifs poursuivis</i> .....	7
1.2.3. <i>Procédure</i> .....	8
1.3. STRUCTURE DU DOSSIER DE BASE .....	9
<b>2. LOCALISATION ET PERIMETRE DE LA DEMANDE .....</b>	<b>10</b>
2.1. PRESENTATION D'ARLON .....	10
2.2. PRESENTATION DU PERIMETRE.....	11
<b>3. DESCRIPTION ET ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT .....</b>	<b>13</b>
3.1. LIENS AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES ET SITUATION EXISTANTE DE DROIT .....	13
3.1.1. <i>Tableau synthétique</i> .....	13
3.1.2. <i>Schéma de Développement du Territoire (SDT, ancien SDER)</i> .....	14
3.1.3. <i>Plan de secteur</i> .....	16
3.1.4. <i>Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH)</i> .....	17
3.1.5. <i>Schéma directeur cyclable pour la Wallonie</i> .....	17
3.1.6. <i>Patrimoine archéologique</i> .....	17
3.1.7. <i>Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB)</i> .....	18
3.1.8. <i>Zone d'initiative privilégiée (ZIP)</i> .....	19
3.1.9. <i>Schéma de développement communal (SDC)</i> .....	19
3.1.10. <i>Guide communal d'urbanisme (GCU)</i> .....	19
3.1.11. <i>Permis de lotir et d'urbanisation</i> .....	19
3.1.12. <i>Plan communal de mobilité (PCM)</i> .....	19
3.1.13. <i>Statut juridique des voiries, alignement et atlas des chemins vicinaux</i> .....	19
3.1.14. <i>Contrat de rivière</i> .....	19
3.1.15. <i>Propriétaires</i> .....	19
3.1.16. <i>Impacts potentiels pressentis</i> .....	20
3.2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT .....	21
3.2.1. <i>Tableau synthétique</i> .....	21
3.2.2. <i>Relief, sous-sol et sols</i> .....	23
3.2.3. <i>Occupation du sol</i> .....	33
3.2.4. <i>Eaux souterraines et de surface</i> .....	35
3.2.5. <i>Energie, climat et qualité de l'air</i> .....	40
3.2.6. <i>Milieu naturel</i> .....	42
3.2.7. <i>Paysages</i> .....	43
3.2.8. <i>Urbanisme et patrimoine</i> .....	46
3.2.9. <i>Mobilité</i> .....	48
3.2.11. <i>Equipements et infrastructures</i> .....	53
3.2.12. <i>Cadre de vie</i> .....	54
3.3. SYNTHESE AFOM.....	57
<b>4. PERIMETRE CONCERNE .....</b>	<b>58</b>
4.1. DELIMITATION, DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE .....	58
4.2. DESCRIPTION ET MOTIVATION DES MODIFICATIONS PLANOLOGIQUES.....	58
<b>5. PROPOSITION D'AVANT-PROJET .....</b>	<b>59</b>
5.1. MODIFICATIONS DU PLAN DE SECTEUR .....	59
5.2. CONFORMITE A L'ARTICLE D.II.45 DU CoDT .....	60
5.3. ESQUISSE D'AMENAGEMENT ILLUSTRATIVE .....	61
<b>6. JUSTIFICATION DE LA REVISION PROJETEE .....</b>	<b>63</b>
6.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	63
6.1.1. <i>La population</i> .....	63
6.1.2. <i>Le logement</i> .....	69
6.1.3. <i>Conclusions</i> .....	71
6.2. DETERMINATION DU POTENTIEL FONCIER.....	73
6.2.1. <i>Méthodologie</i> .....	73
6.2.2. <i>Potentiel foncier en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural</i> .....	73

6.2.3. Potentiel foncier dans les autres zones urbanisables .....	75
6.2.4. Potentiel foncier en zone d'aménagement communal concerté .....	75
6.2.5. Conclusions .....	75
6.3. ADEQUATION AVEC L'ARTICLE D.I.1 DU CoDT .....	76
6.4. ADEQUATION AVEC LA POLITIQUE REGIONALE – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....	77
<b>7. ALTERNATIVES EXAMINEES ET NON RETENUES .....</b>	<b>79</b>
7.1. ALTERNATIVE 0 .....	79
7.2. ALTERNATIVE D'AFFECTATION .....	80
7.2.1. Zone de services publics et d'équipements communautaires .....	80
7.2.2. Zone de loisirs .....	80
7.2.3. Zones d'activité économique .....	80
7.3. DECLASSEMENT EN ZONE NON URBANISABLE .....	81
7.4. ALTERNATIVE DE LOCALISATION .....	81
7.5. ALTERNATIVE DE DELIMITATION .....	82
7.6. CONCLUSIONS .....	82

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. INITIATEUR DE LA DEMANDE ET AUTEUR DE PROJET

**Demandeur :**



VILLE D'ARLON  
RUE PAUL REUTER, 8  
6700 ARLON

PERSONNE DE CONTACT :  
MARIANNE STEVART

DIRECTRICE GENERALE ADJOINTE  
063/24.56.64  
MARIANNE.STEVART@ARLON.BE

**Auteur de projet :**



Impact sprl  
Rue des Chasseurs ardennais, 32  
6880 Bertrix

PERSONNE DE CONTACT :  
STEPHANE MOTTIAUX  
DOMINIQUE PAJOT  
GERANTS  
061/41.54.54  
INFO@IMPACT-SPRL.BE

## 1.2. OBJET DE LA DEMANDE ET OBJECTIFS POURSUIVIS

### 1.2.1. Objet de la demande

Le projet vise l'inscription d'une zone d'habitat (article D.II.24 du CoDT) en lieu et place d'une zone de dépendances d'extraction sur le site de l'ancienne briqueterie d'Arlon (superficie de 9,62 ha).

Suite à la demande du propriétaire et exploitant du site de l'ancienne briqueterie d'Arlon, aujourd'hui occupée par une activité de vente de matériaux, la Ville d'Arlon a marqué son accord pour mener un dossier de demande de révision du plan de secteur d'initiative communale.

### 1.2.2. Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la Ville d'Arlon sont de permettre le redéploiement du site dans un souci de bon aménagement des lieux.

Les propriétaires exploitent le site avec 2 activités : négoce de matériaux de construction (Briqueterie d'Arlon) et négoce de matériaux de chauffage et sanitaire (Areltherme).

Historiquement, la famille Lenoir exploite le site depuis les années 30. A l'origine, il s'agissait de la fabrication de briques en terre cuite avec de l'argile extraite sur place. A l'époque, le site se trouvait en bordure de la ville au milieu de prairies. Ce n'était d'ailleurs pas la seule carrière exploitée dans le quartier.

Au cours des années, la ville a grandi. La rue de Toernich s'est remplie de maisons du bas vers le haut et la rue Halbardier et la rue des Violettes se sont créées, si bien que le site d'exploitation s'est vu encerclé de maisons.

Au milieu des années 80, la production de briques a cessé et l'activité s'est transformée en négoce de matériaux de construction. Cette activité s'est fort développée au cours des années 90 et 2000 et dans les années 2010, elle s'est diversifiée en développant l'offre vers les finitions intérieures notamment.

Aujourd'hui, les exploitants estiment que leurs infrastructures ne sont plus adaptées à leur activité. Les entrepôts les plus récents datent des années 70 et le magasin a aujourd'hui un peu plus de 20 ans. Des investissements importants doivent donc être consentis pour moderniser l'outil.

Dès lors, ils envisagent de déplacer leurs activités ailleurs sur Arlon dans une zone plus appropriée (zone d'activité économique mixte) et présentant plus de visibilité.

L'activité actuellement en place sera donc transférée à terme vers un nouveau lieu. Il y a donc lieu de réfléchir dès à présent à une réaffectation du site. Localisé à proximité du centre-ville d'Arlon et ceinturé par du bâti à vocation résidentielle, il constitue une opportunité pour y développer une nouvelle zone d'habitat.

En effet, les caractéristiques actuelles de la zone ne concourent pas à une réactivation de l'activité d'extraction. En effet, outre les contraintes liées à l'intérêt naturel d'une partie du périmètre (présence d'espèces protégées), sa localisation dans un contexte exclusivement résidentiel et le fait que l'activité de fabrication de briques soit arrêtée depuis de nombreuses années sont des éléments qui visent à revoir l'affectation actuelle du plan de secteur.

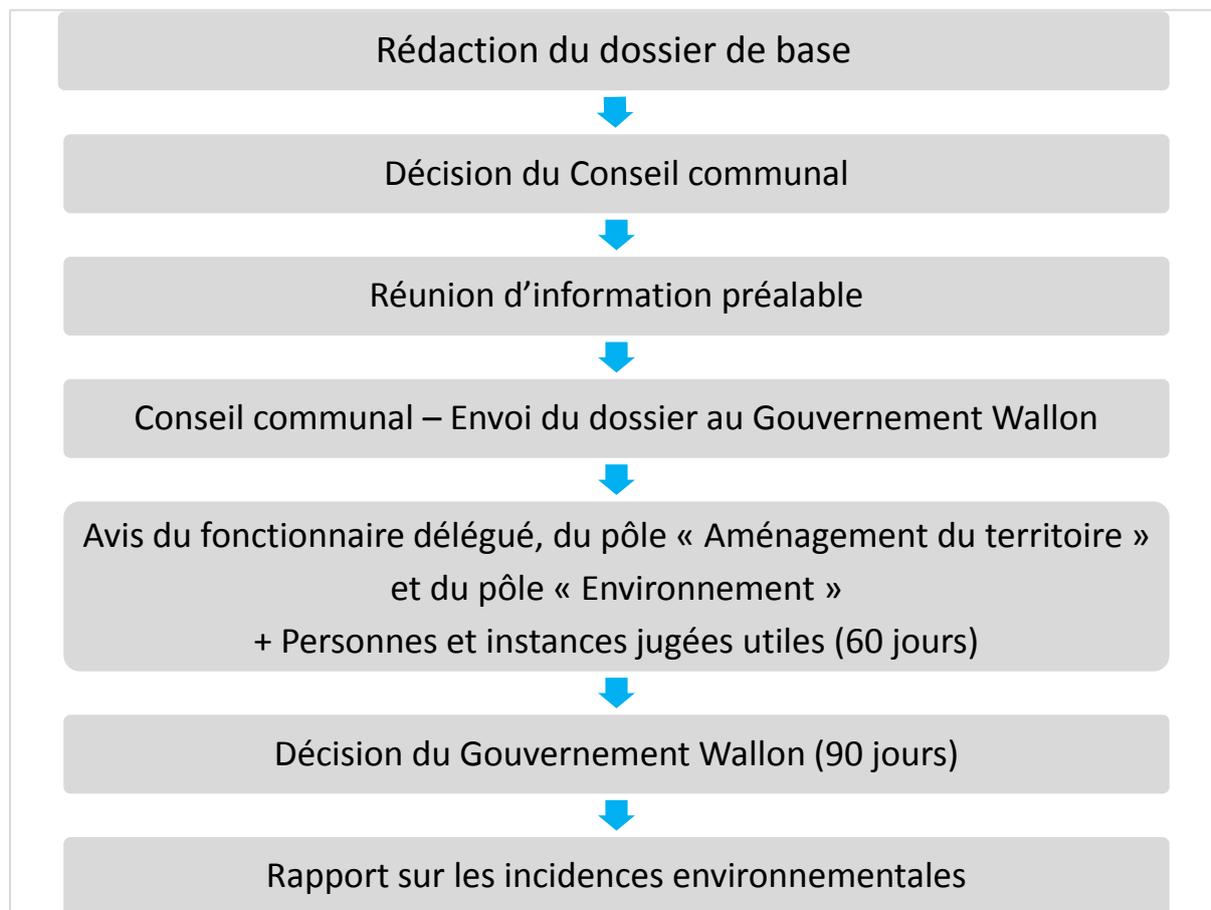
La réaffectation du site principalement en zone d'habitat est la plus adéquate, comme le démontrera ce dossier de base. En effet, il existe un besoin important en logements, plus spécifiquement des logements unifamiliaux, à proximité du centre-ville. Par ailleurs, l'analyse du site démontre qu'il jouit d'une bonne accessibilité, d'une certaine centralité ainsi que d'une bonne accessibilité générale. Enfin, il vient compléter un intérieur d'îlot ceinturé par du bâti résidentiel.

### 1.2.3. Procédure

Le déroulement de la procédure visant à réviser le plan de secteur est défini par l'article D.II.47 du CoDT.

Les 1ères étapes administratives sont résumées de manière simplifiée dans l'organigramme suivant.

**Figure 1 : Schéma simplifié des 1ères étapes administratives**



### 1.3. STRUCTURE DU DOSSIER DE BASE

Le présent dossier de base est constitué selon l'article D.II.44 du CoDT et comprend donc les éléments suivants :

- la justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1 ;
- le périmètre concerné ;
- la situation existante de fait et de droit ;
- un rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues, compte tenu notamment des besoins auxquels répond la révision projetée, des disponibilités foncières en zones destinées à l'urbanisation et de leur accessibilité ;
- une ou plusieurs propositions d'avant-projet établies au 1/10 000<sup>e</sup> ;
- le cas échéant, des propositions de compensations visées à l'article D.II.45, §3 ;
- les éventuelles prescriptions supplémentaires ;
- le cas échéant, le plan ou le projet de plan d'expropriation ;
- le cas échéant, la liste des schémas de développement pluricommunaux ou communaux et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie.

Dans sa chronologie et sa table des matières, il respecte également le contenu type élaboré par la DAR-DAL-CDT-Cabinet (janvier 2019).

## 2. LOCALISATION ET PERIMETRE DE LA DEMANDE

### 2.1. PRESENTATION D'ARLON

#### **Carte 1.1 : Contexte géographique régional**

#### **Carte 1.2 : Plan de secteur**

Chef-lieu provincial, la ville d'Arlon se situe au Sud-Est de la Province de Luxembourg. Elle occupe une position frontalière avec le pôle du Grand-Duché de Luxembourg. Elle est également située près de la frontière française (Longwy).

Arlon constitue un carrefour important au niveau des axes de communication puisqu'elle se situe au croisement de l'autoroute E411 (Bruxelles – Luxembourg) et de la N4 (Bruxelles – Luxembourg). De plus, d'autres voiries régionales structurent le réseau routier :

- La N81 (Arlon – Athus) ;
- La N82 (Arlon – Virton) ;
- La N83 (Arlon – Bouillon).

La ligne de chemin de fer 162 Namur (Bruxelles) – Arlon (Luxembourg) traverse également le territoire arlonais. Au départ d'Arlon, la ligne 165 permet également de rejoindre Athus, Virton, Rodange et Libramont.

La superficie communale est de 11.900 ha. Les terres agricoles couvrent plus de 44 % du territoire communal et devancent les surfaces forestières (26,5 %). Les superficies urbanisées représentent 17,9 % du territoire communal. Cette importance est à nuancer par la présence du camp militaire (repris en zone d'équipements communautaires mais comprenant une grande partie de terrains non artificialisés). L'habitat représente 6 % du territoire communal.

**La ville d'Arlon occupe donc une position stratégique au sein de la Province de Luxembourg et plus spécialement du Sud-Luxembourg. Centre urbain concentrant un grand nombre de services et d'équipements, Arlon jouit de sa proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg et la France dans une dynamique transfrontalière.**

#### **Carte d'identité territoriale**

#### **Superficie : 11.891 ha**

- Bois et forêts : 3.111 ha (26,2 %)
- Terres agricoles : 5.123 ha (43,1 %)
- Urbanisation : 2.210 ha (18,6 %)

#### **Communes voisines :**

- Messancy au Sud
- Saint-Léger au Sud-Ouest
- Etalle à l'Ouest
- Habay au Nord-Ouest
- Attert au Nord

#### **Anciennes communes :**

- Arlon : Clairefontaine, Fouches, Sampont, Sesselich (centre, partie à l'extrême Ouest et divers)
- Autelbas : Autelbas-Barnich, Autelhaut, Stehnen, Sterpenich, Weyler (partie Sud-Est)
- Bonnert : Frassem, Seymerich, Viville, Waltzing (parties Nord et Est)
- Guirsch : Heckbous (partie à l'extrême Nord-Est)
- Heinsch : Freylange, Schoppach, Stockem (partie Ouest)
- Toernich : Udange (partie à l'extrême Sud-Ouest)

**Axes majeurs de communication :**

- E411 « Bruxelles – Namur – Arlon »
- N4 « Bruxelles – Namur – Arlon – Luxembourg »
- N81 « Arlon – Athus »
- N82 « Arlon – Virton »
- N83 « Arlon – Bouillon »
- Ligne SNCB 162 Namur (Bruxelles) – Arlon (Luxembourg)

**Distance aux différents pôles (au départ du centre d’Arlon) :**

- Luxembourg : 30 km – 25 minutes.
- Bastogne : 40 km – 30 minutes.
- Libramont : 50 km – 30 minutes.
- Liège : 125 km – 70 minutes.
- Namur : 130 km – 70 minutes.
- Bruxelles : 190 km – 105 minutes.

## **2.2. PRESENTATION DU PERIMETRE**

**Carte 2.1 : Contexte géographique local**

**Carte 2.2 : Situation géographique**

Le périmètre se situe au Sud-Ouest du centre-ville d’Arlon (à une distance  $\pm 1$  km) et constitue un intérieur d’îlot, ce dernier étant déterminé par la rue de Schoppach (N850) et par la rue des Violettes au Nord, la rue de Toernich (N870) à l’Est et la rue Halbardier à l’Ouest.

Il reprend l’ensemble de la zone de dépendances d’extraction inscrite au plan de secteur Sud-Luxembourg, non délimité à l’époque par des limites matérialisables.

La proximité du centre-ville lui permet de bénéficier d’une bonne accessibilité par rapport aux services et équipements (établissements scolaires, culturels, sportifs, etc.), aux commerces et aux centres d’emplois. Dans un rayon proche, notons plus particulièrement la présence du parc des expositions ainsi que de l’école fondamentale communale.

La gare d’Arlon est quant à elle localisée à moins de 750 mètres à vol d’oiseau. L’autoroute E411 se situe au Sud à quelques centaines de mètres.

Le projet vise à réviser le plan de secteur Sud-Luxembourg (arrêté du 27/03/1979 – planche IGN 68/8) par l’inscription d’une zone d’habitat en lieu et place d’une zone de dépendances d’extraction (9,62 ha).

Figure 2 : Localisation du périmètre de révision au niveau communal (Source : Cartoweb.be, Walonmap - SPW)

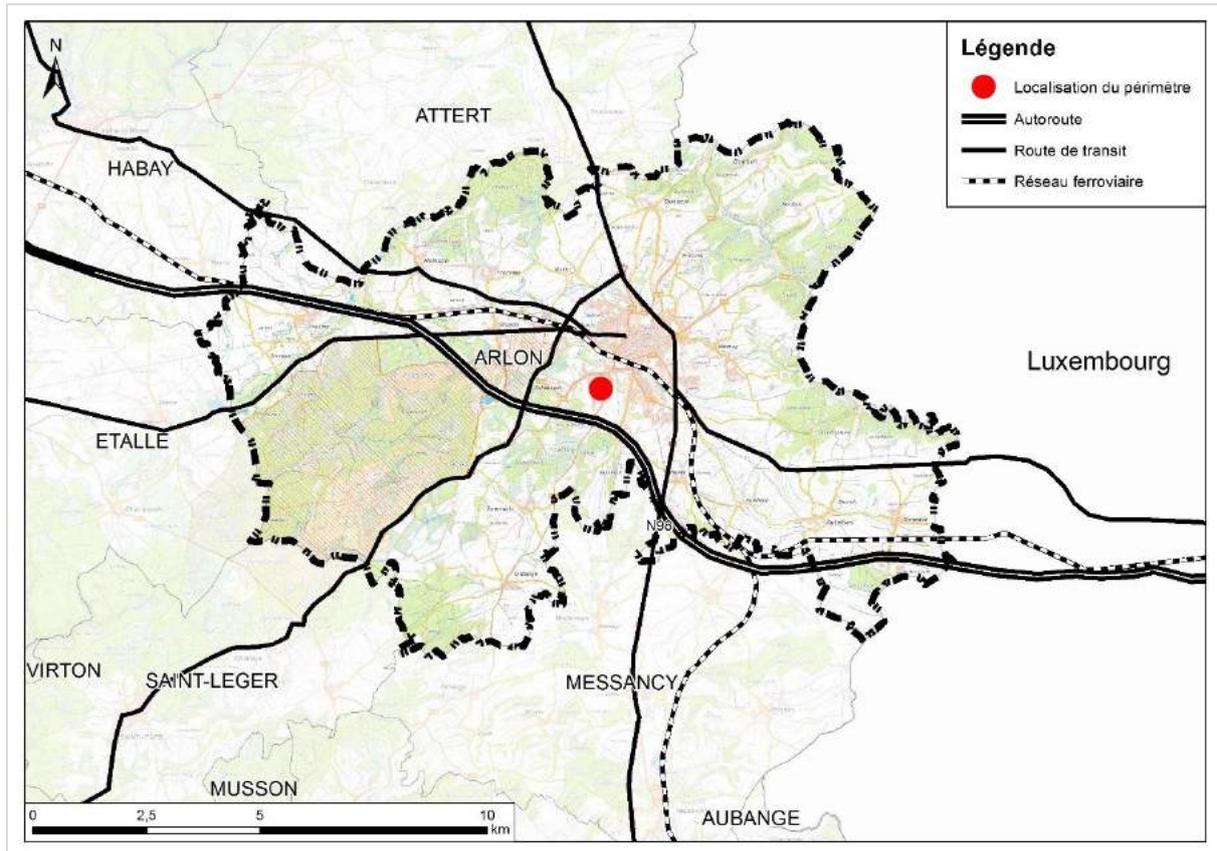
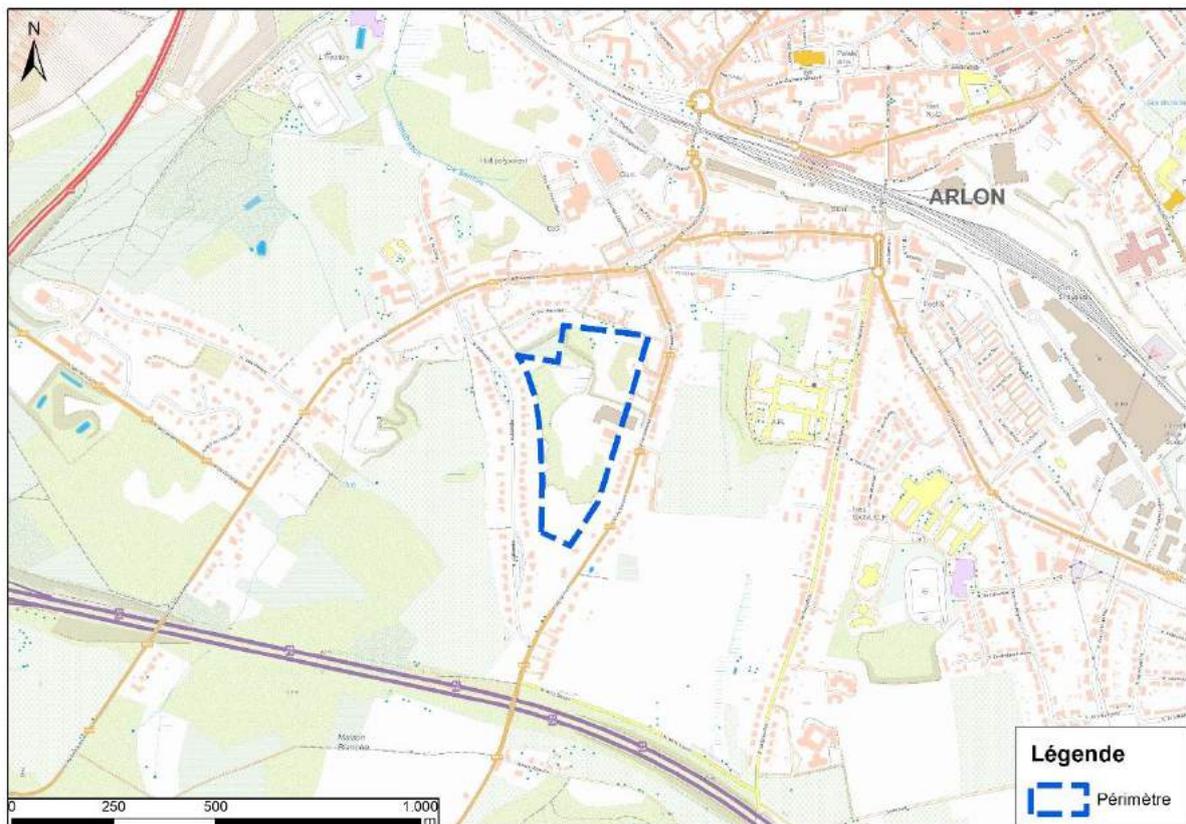


Figure 3 : Localisation du périmètre de révision au niveau local (Source : Cartoweb.be)



## 3. DESCRIPTION ET ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT

### 3.1. LIENS AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES ET SITUATION EXISTANTE DE DROIT

#### Carte 3.1 : Situation existante de droit

#### 3.1.1. Tableau synthétique

<i>Outils régionaux de planification</i>	
Schéma de Développement du Territoire (SDT) – ancien SDER	Pôle d'appui transfrontalier Point d'ancrage sur un Eurocorridor Aire de coopération suprarégionale avec Luxembourg
Plan de Secteur (PdS)	Zone de dépendances d'extraction (majoritairement) Zone d'habitat (solde au Nord-Ouest)
Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH)	PASH de la Semois-Chiers, adopté le 22/12/2005 Régime d'assainissement non défini pour la zone de dépendances d'extraction, assainissement collectif pour la zone d'habitat périphérique
<i>Outils régionaux de gestion</i>	
Alignement sur la voirie régionale	Imposition de la DGO1 pour les voiries régionales périphériques
Schéma directeur cyclable pour la Wallonie	N850 : voirie régionale complémentaire à haut potentiel cyclable
<i>Outils régionaux de protection</i>	
Guide Régional d'Urbanisme (GRU) – anciens RGSB et ZPU	Néant
Monuments et sites classés	Néant
Patrimoine archéologique	Zone d'existence avérée de sites archéologiques et zone de faible présomption d'existence de sites archéologiques
Patrimoine monumental de Belgique (IPIC)	Néant
Périmètre d'intérêt paysager, ligne et point de vue remarquables	Néant
Périmètre de prévention de captage	Néant
SEVESO	Néant
Zone vulnérable au sens du programme de gestion durable de l'azote en agriculture inclus dans le Code de l'eau	Néant
Espace naturel protégé	Néant
SGIB	SGIB « Ancienne briqueterie d'Arlon »
Sites Natura 2000	Néant
Arbres et haies remarquables	Néant
Risques naturels et contraintes géotechniques majeurs (aléa d'inondation, risque d'éboulement, de glissement, karstique, d'affaissement minier, sismique)	Néant
<i>Outils régionaux opérationnels</i>	
Périmètre de reconnaissance économique	Néant
Périmètre de rénovation / revitalisation urbaine	Néant
Zone d'initiative privilégiée (ZIP)	ZIP de type 1 d'Arlon
Site à réaménager (SAR), site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE)	Néant
Périmètre de remembrement	Néant
<i>Outils communaux de planification</i>	
Commune en décentralisation	Néant
Schéma de développement communal (SDC) – ancien SSC	En cours d'élaboration
Schéma d'Orientation Local (SOL) – anciens PCA et RUE	Néant
Guide communal d'urbanisme (GCU) – ancien RCU	Enseignes et dispositifs de publicité (31/03/2004)
Périmètre de remembrement urbain	Néant

Permis de lotir/d'urbanisation	Plusieurs lotissements en bordure du périmètre dont le lotissement de la rue des Violettes s'étendant partiellement sur le périmètre Permis d'urbanisation « Schoppach » de l'autre côté de la rue Halbardier
<i>Outils communaux de gestion</i>	
Plan communal de mobilité (PCM)	2002 – Actualisation en cours N850 et N870 : réseau interquartier (niveau 3) et réseau cyclable urbain Contournement au Sud du périmètre
Programme communal de développement rural (PCDR)	Néant
Plan communal de développement de la nature (PCDN)	Néant
Plan HP	Néant
Statut juridique des voiries et atlas des chemins vicinaux	En périphérie : N850 (rue de Schoppach) : voirie régionale N870 (rue de Toernich) : voirie régionale (chemin n°10) Rue Halbardier : voirie communale Rue des Violettes : voirie communale (chemin n°21)
Statut juridique des bois et forêts	Néant
Réseau RAVeL	Néant
Statut juridique des cours d'eau	Néant
Wateringue	Néant
Contrat de rivière	Contrat de rivière de la Semois
Parc naturel	Néant
Servitude	Néant
Propriétaires	Propriétés privées

### 3.1.2. Schéma de Développement du Territoire (SDT, ancien SDER)

Le Schéma de Développement du Territoire, ou SDT (ancien SDER), a été adopté définitivement par le Gouvernement le 27 mai 1999. Ce schéma est un instrument de conception de l'aménagement du territoire en Wallonie ; il sert d'orientation pour les révisions des plans de secteur de référence pour toute décision concernant l'habitat, le cadre de vie, les déplacements, l'implantation des activités économiques, l'urbanisme, etc.

La structure spatiale doit se référer à différentes échelles allant de la plus vaste, celle de l'insertion de la Wallonie dans son contexte suprarégional, à la plus petite, celle du quartier. Un des buts du SDT est de promouvoir des structures spatiales équilibrées, c'est-à-dire dans lesquelles les différentes activités et usages du sol s'harmonisent, se complètent et se renforcent mutuellement.

Le SDT gravite autour de trois grands principes de base : le territoire de la Wallonie, patrimoine commun de ses habitants, le développement durable et la cohésion économique et sociale. Il définit également 8 objectifs de base :

- structurer l'espace wallon ;
- intégrer la dimension suprarégionale dans le développement de la Wallonie ;
- mettre en place des collaborations transversales ;
- répondre aux besoins primordiaux ;
- contribuer à la création d'emplois et de richesses ;
- améliorer l'accessibilité du territoire wallon et gérer la mobilité ;
- valoriser le patrimoine et protéger les ressources ;
- sensibiliser et responsabiliser l'ensemble des acteurs.

Au sein de la structure spatiale régionale du SDT, les villes sont désignées comme des pôles car ce terme « exprime la présence et la complémentarité de fonctions pouvant servir d'appui pour structurer et développer l'espace régional ». Ces pôles peuvent jouer différents rôles : pôles majeurs ou régionaux, pôles d'appui en milieu rural ou transfrontalier, pôle touristique, etc....

Le projet de structure spatiale pour la Wallonie défini par le SDT **confère un rôle majeur à la ville d'Arlon dans la région du Sud-Luxembourg.**

Tout d'abord, la ville d'Arlon est située sur l'**Eurocorridor Nord – Sud** (Bruxelles – Sar-Lor-Lux) matérialisé par l'autoroute E411. Les Eurocorridors relient des aires métropolitaines. Ce sont des zones caractérisées par des courants importants de déplacements et d'échanges au niveau suprarégional et international. Ces zones sont irriguées par des axes majeurs de communication et ont un caractère multimodal. Elles offrent la possibilité de développer en des endroits bien précis, selon les caractéristiques et les potentialités locales, des activités diverses de type industriel, de services, de formation, de tourisme, de valorisation des productions locales...

Arlon est également repris comme **point d'ancrage** sur cet Eurocorridor : « *Sa position de ville-étape et de porte de la Wallonie sera renforcée par une infrastructure d'accueil de qualité et un centre d'information sur le plan touristique. La présence d'un centre universitaire spécialisé est un atout pour développer des technologies dans le domaine de l'environnement* ».

Au niveau des axes de communication, Arlon est traversé par la ligne de chemin de fer Bruxelles – Luxembourg qui se caractérise par un trafic voyageur intense.

Ensuite, Arlon se situe dans l'**aire de coopération suprarégionale avec Luxembourg** : « *Luxembourg étend largement son influence au-delà de la frontière en tant que pôle commercial et d'emploi. Sa présence se marque fortement au Sud de la Wallonie, notamment dans l'immobilier. Manifestement, cette ville dynamique a des retombées positives, et il en va de même pour le pôle européen de développement de la zone de Athus - Longwy - Redange. Cependant, leurs effets ne sont pas toujours correctement canalisés. Une coopération plus active et la mise sur pied de nouveaux projets communs contribueront au développement harmonieux de cette aire* ».

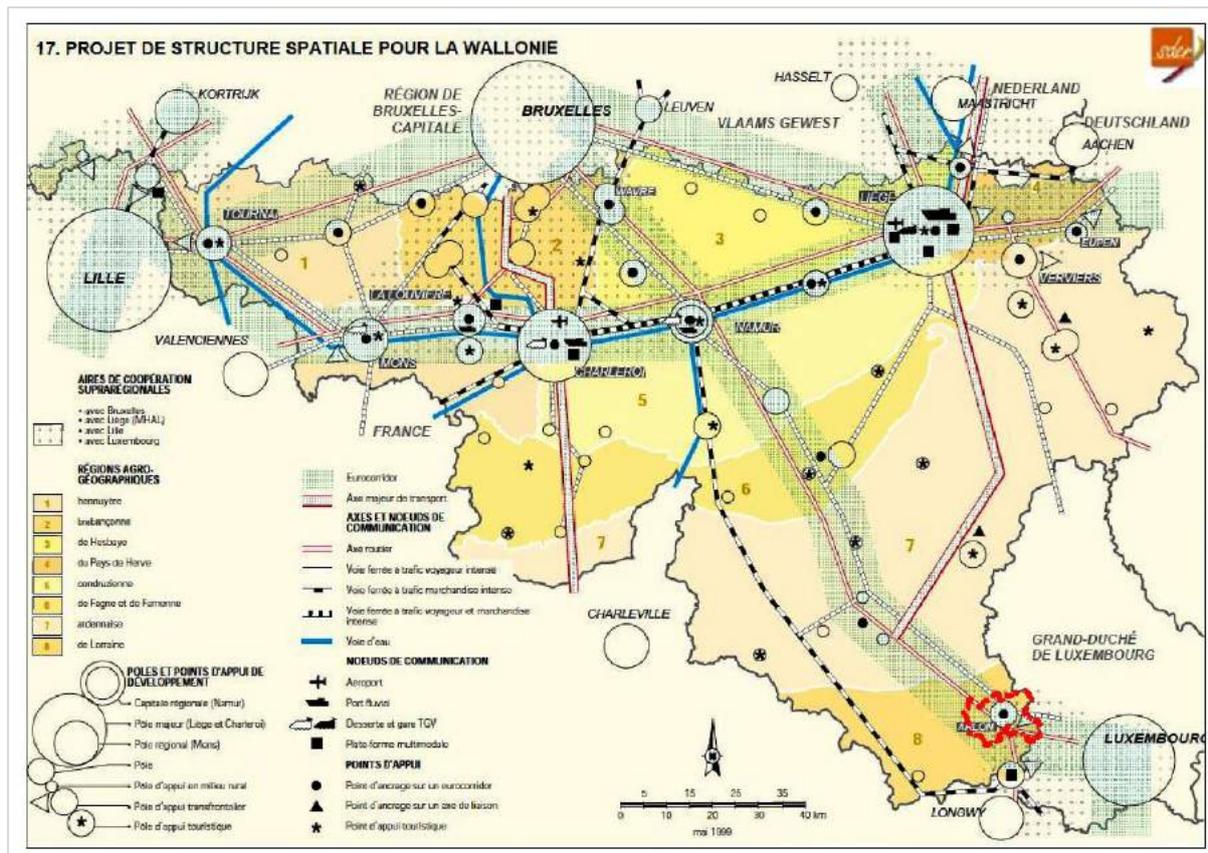
A l'intérieur de cette aire, Arlon figure comme **pôle d'appui transfrontalier**. « *Les pôles, qui sont d'importance assez différente, possèdent en commun l'exercice d'un rôle de polarisation dépassant largement l'échelle communale et présentent un caractère urbain plus ou moins affirmé. L'important est que ces différents pôles soient progressivement structurés et aménagés pour répondre au mieux aux rôles diversifiés qu'ils ont à jouer; les autorités locales ont bien entendu une mission primordiale à remplir en cette matière. En plus des rôles qu'ils ont à jouer sur le plan régional, un certain nombre de pôles occupent une position qui leur permet de tirer parti d'une dynamique de développement transfrontalière. C'est le cas par exemple de Liège, de Tournai, de Mouscron, de Mons, d'Arlon, de Verviers et d'Eupen. Ces pôles poursuivront le dialogue pour rechercher des complémentarités avec les villes étrangères proches et mener des projets en commun permettant d'en retirer des enrichissements mutuels* ».

Enfin et de manière générale, le SDT précise que « *la Lorraine, après avoir connu une profonde reconversion industrielle, est désormais dotée d'un dynamisme nouveau s'appuyant sur des initiatives locales, les effets du développement de l'aire luxembourgeoise et l'extension de la rurbanisation. L'accroissement de la fonction résidentielle ne doit cependant pas compromettre la structuration traditionnelle et très caractéristique des noyaux d'habitat. Les pressions urbaines doivent en outre s'écarter résolument des sites de grand intérêt écologique qui ponctuent la vallée de la Haute Semois. L'élargissement des parcs naturels, l'adoption d'un projet de Pays lorrain voire même l'affirmation d'un projet spatial de coopération avec le Grand-Duché de Luxembourg pourront contribuer à mieux structurer cette région en pleine mutation* ».

Le SDT confirme le rôle important que doit jouer la ville d'Arlon dans la structuration de l'espace wallon. Elle se situe dans la zone d'influence du Grand-Duché de Luxembourg et son développement passe par une meilleure complémentarité avec ce pôle. En tant que chef-lieu, Arlon se doit de développer des initiatives pour jouer pleinement son rôle de centre polarisant au sein de la province de Luxembourg.

Notons que le projet de SDT actuellement soumis à enquête publique (soumis à enquête publique en novembre et décembre 2018) renforce encore le rôle d'Arlon.

Figure 4 : Projet de structure spatiale du SDT (en rouge, la commune d'Arlon) (Source : SDER, 1999)



### 3.1.3. Plan de secteur

#### Carte 3.2 : Plan de secteur

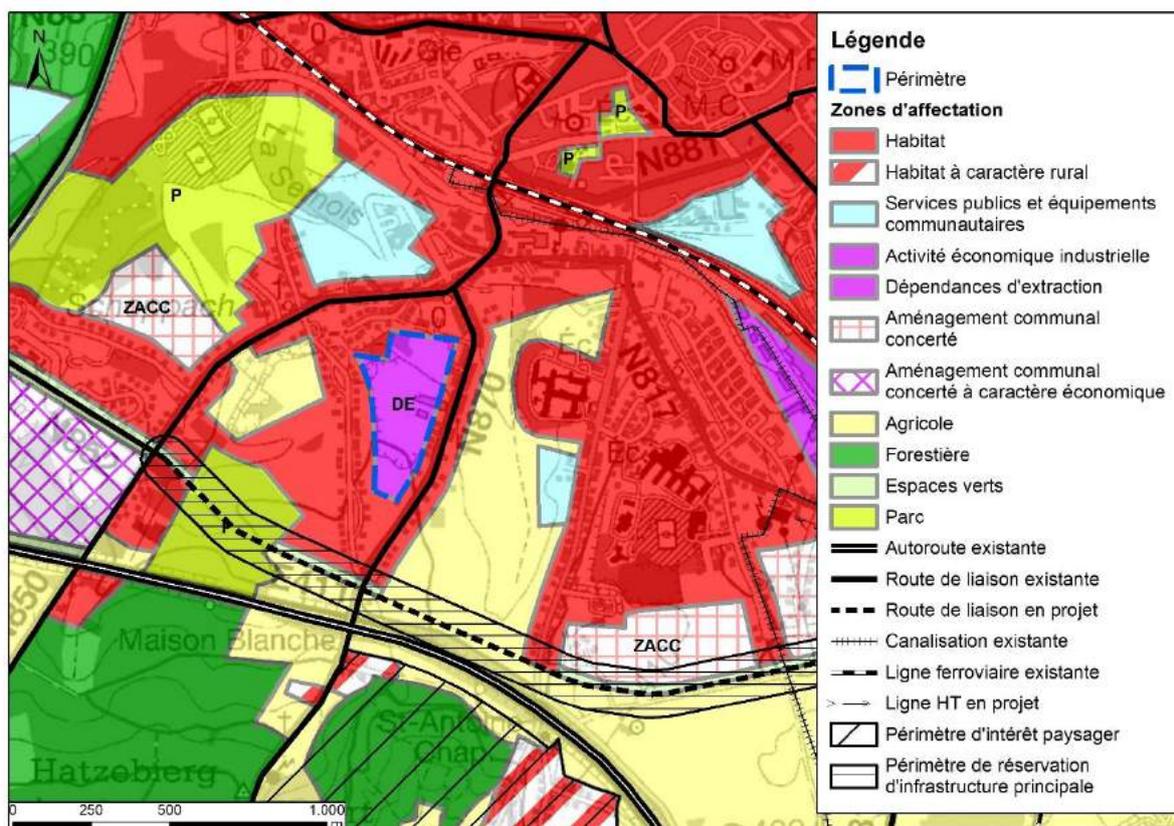
Le périmètre est repris au plan de secteur du Sud Luxembourg (arrêté du 27/03/1979) et est inscrit en zone de dépendances d'extraction (article D.II.33 du CoDT) :

« La zone de dépendances d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol.

Le regroupement de déchets inertes pour une durée limitée ou la valorisation de terres et cailloux peut y être autorisé aux conditions et selon la procédure déterminées par le Gouvernement.

Dans les zones ou parties de zone de dépendances d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement ».

Figure 5 : Extrait du plan de secteur au niveau du périmètre (Source : Walonmap – SPW, IGN)



### 3.1.4. Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH)

Le périmètre est couvert par le PASH de la Semois (adopté le 22 décembre 2005).

Aucun régime d'assainissement n'est défini pour la zone de dépendance d'extraction. L'assainissement autonome s'y applique donc automatiquement.

Quant à la zone d'habitat périphérique, elle est reprise en zone d'assainissement collectif de plus de 2.000 EH.

### 3.1.5. Schéma directeur cyclable pour la Wallonie

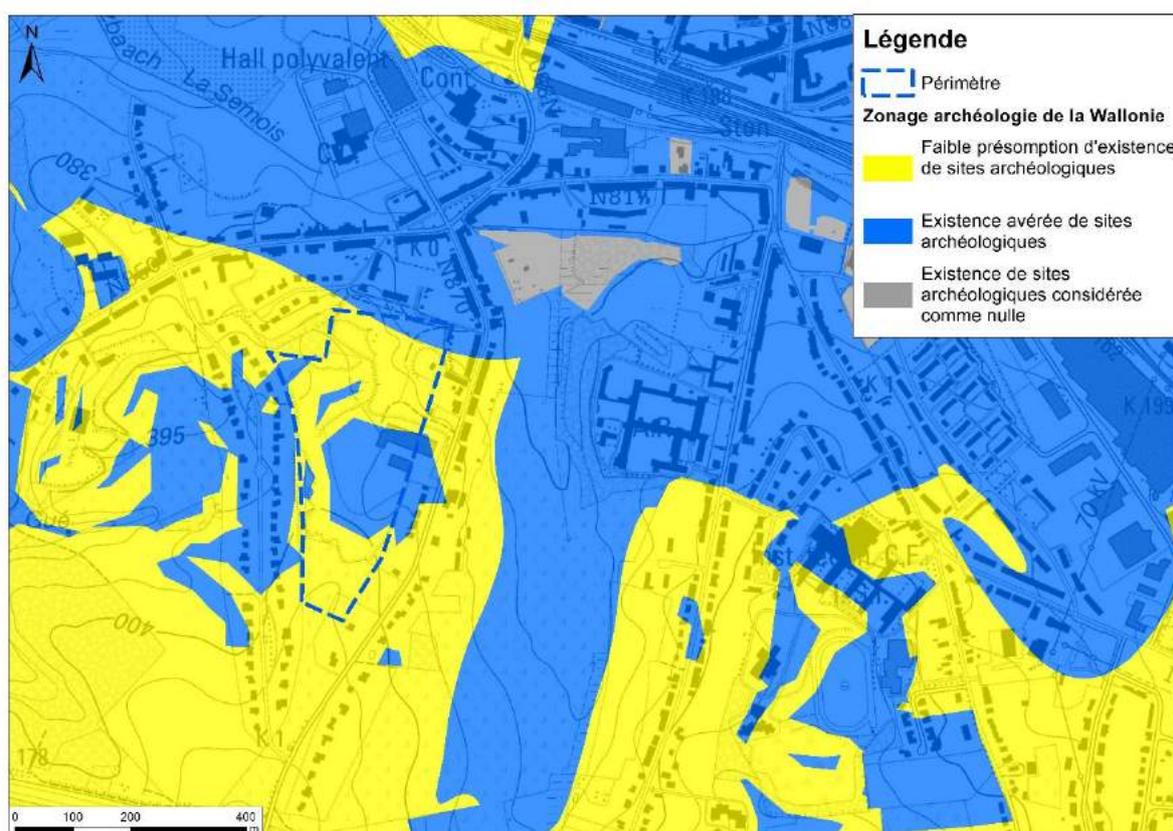
Au schéma directeur cyclable pour la Wallonie, la N850 est reprise en tant que voirie régionale complémentaire à haut potentiel cyclable.

### 3.1.6. Patrimoine archéologique

Le zonage archéologique de Wallonie classe une partie du périmètre en zone d'existence avérée de site archéologique. Un avis du Service de l'archéologie est requis pour toute opération d'aménagement du territoire qu'elle que soit la superficie du projet.

L'autre partie est classée en zone de faible présomption d'existence de sites archéologiques. Ici, un avis du Service de l'archéologie est requis pour tout projet inscrit sur une superficie de 5.000 m<sup>2</sup> minimum.

Figure 6 : Zonage archéologique pour le périmètre (Source : Walonmap - SPW-DG04)



### 3.1.7. Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB)

Une partie importante du périmètre est reprise dans le périmètre du Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB) « Ancienne Briqueterie d'Arlon » (1406).

Ce site a vu son intérêt biologique décroître suite à son utilisation comme versage et à la disparition d'une mare très riche en amphibiens. Une partie du site conserve toutefois un intérêt considérable grâce au maintien d'une population de triton crêté (*Triturus cristatus*) dans la zone humide résiduelle qui héberge sept autres espèces de batraciens, dont le crapaud accoucheur (*Alytes obstetricans*), rare en Lorraine belge. Le site présente par ailleurs un intérêt entomologique certain, en particulier pour les papillons de jour.

Les habitats Waleunis concernés sont :

- eaux stagnantes (C2) ;
- typhaies (C3.23) ;
- jonchaies (D5.3) ;
- végétations rudérales (E5.6) ;
- fourrés de colonisation des sols pauvres, acides (F3.13) ;
- saulaies de colonisation ou de recolonisation (G1.9b) ;
- carrières et sablières abandonnées (J3.3).

Les espèces les plus significatives rencontrées sont :

- 8 espèces d'amphibiens (triton crêté, triton alpestre, triton palmé, triton ponctué, grenouille verte, grenouille rousse, alyte accoucheur et crapaud commun) disposant toutes d'un statut de protection dont le triton crêté figurant sur la liste rouge ;
- 1 reptile sous statut de protection (orvet fragile) ;
- plusieurs espèces de papillons diurnes dont 2 possédant un statut de protection (argus bleu-violet et damier du plantain) et 3 figurant sur la liste rouge (argus bleu-violet, céphale et azuré de l'ajonc).

### 3.1.8. Zone d'initiative privilégiée (ZIP)

Le périmètre fait partie de la ZIP de type 1 d'Arlon (zone à forte pression foncière).

### 3.1.9. Schéma de développement communal (SDC)

Le schéma de développement communal est en cours d'élaboration (phases diagnostic et avant-projet). Aucune option n'est donc actuellement arrêtée toutefois le principe d'une opération de révision du plan de secteur est acté.

### 3.1.10. Guide communal d'urbanisme (GCU)

La Ville d'Arlon dispose d'un règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité (31/03/2004).

### 3.1.11. Permis de lotir et d'urbanisation

Plusieurs lotissements ont été délivrés en bordure du périmètre :

- rue Halbardier – 26/04/1965 (modifié le 23/05/1967) – 61 lots avec ouverture de voirie ;
- rue des Violettes – 12/10/1979 – 14 lots avec ouverture de voirie, ce dernier s'étendant très partiellement sur le périmètre ;
- rue de Schoppach – 12/05/1987 – 3 lots.

Un permis d'urbanisation a également été octroyé sur le site Schoppach, en vis-à-vis du projet, de l'autre côté de la rue Halbardier. Des connexions sont à envisager entre les 2 projets.

### 3.1.12. Plan communal de mobilité (PCM)

La Ville d'Arlon dispose d'un plan communal de mobilité (PCM) datant de 2002. Notons qu'une actualisation va être prochainement initiée.

Les voiries régionales périphériques, à savoir la N850 et la N870 y sont considérées comme des voiries du réseau interquartier (niveau 3). Elles sont également reprises dans le réseau cyclable urbain (avec piste ou marquage à créer ou revêtement à améliorer).

Au Sud du périmètre, le contournement est également mentionné comme projet à réaliser.

### 3.1.13. Statut juridique des voiries, alignement et atlas des chemins vicinaux

En périphérie du périmètre, on retrouve deux voiries régionales soumises à des dispositions particulières en matière d'alignement et de recul (DGO1) :

- rue de Schoppach (N850) ;
- rue de Toernich (N870).

La rue Halbardier et la rue des Violettes sont quant à elles des voiries communales.

Les voiries périphériques suivantes sont reprises à l'Atlas des chemins vicinaux (1844) :

- rue de Toernich (chemin n°10) ;
- rue des Violettes (chemin n°21).

### 3.1.14. Contrat de rivière

La Ville d'Arlon adhère au contrat de rivière de la Semois.

### 3.1.15. Propriétaires

Les parcelles concernées par le périmètre appartiennent à différents propriétaires privés dont la majorité des terrains à la SPRL Immobriques.

### 3.1.16. Impacts potentiels pressentis

Au niveau de la situation existante de droit, l'impact principal réside dans la modification des affectations au plan de secteur. Or, il s'agit de l'effet recherché par la présente demande de modification. En dehors de cet élément, qui aura pour conséquence de supprimer l'activité extractive et de pouvoir développer du logement sur une grande partie de ces terrains, les propriétaires des terrains concernés seront soumis aux dispositions applicables aux bénéfiques et aux moins-values prévues par le livre VI du CoDT relatif à la politique foncière.

Au-delà de ces aspects fonciers et des implications liées au potentiel archéologique du site qui impliquent des dispositions spécifiques préalables à tous travaux, les impacts potentiels pressentis sur la situation de droit ne sont pas significatifs.

## 3.2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

### Carte 3.3 : Angles des prises de vues paysagères

### Carte 3.4 : Situation existante de fait

#### 3.2.1. Tableau synthétique

<i>Relief, sous-sol et sols</i>	
Relief	Relief plane au niveau du commerce de matériaux (anciens remblais) Relief très accidenté pour le solde (ancienne argillère). Présence de talus périphériques pouvant présenter une hauteur importante <u>Ligne de crête dans la partie non remaniée (Sud)</u>
Sous-sol	Formation d'Etbe Hors zone de contrainte (karstique, etc.) <u>Extrémité Sud concernée par la présence de minière de fer</u>
Sol	Très majoritairement sols artificiels (terrain remanié) Existence de pollutions historiques : taches d'huiles minérales et pollutions liées à la nature des remblais
<i>Occupation du sol</i>	
Occupation du sol	Commerce de matériaux de construction Taillis en périphérie de l'ancienne briqueterie Prairies (partie Sud)
<i>Eaux souterraines et de surface</i>	
Eaux souterraines	Masse d'eaux souterraines RWM092 « Lias inférieur (sinémurien) – district de la Meuse » Aucun captage <u>Aucune zone de prévention de captage</u>
Eaux de surface	Masse d'eau de surface SC08R « Semois I » Bassin versant fluvial de la Meuse – Sous-bassin de la Semois-Chiers Aucun élément hydrographique Non concerné par la problématique des zones inondables 2 axes de ruissellement prenant la forme de zones humides résiduelles <u>Risque de ruissellement diffus élevé (Sud)</u>
<i>Energie, climat et qualité de l'air</i>	
Climat	Précipitation moyenne annuelle : 1.117,4 mm Possibilité de variations locales (talus et taillis)
Qualité de l'air	A priori bonne Sources potentielles de pollution à proximité (axes routiers, zones d'activité économique, etc.)
<i>Milieu naturel</i>	
Sites et éléments naturels particuliers	SGIB de l'ancienne briqueterie d'Arlon (1406)
Habitats et réseau écologique	Habitats naturels de grande qualité Zone la plus intéressante constituée de friches et de mares (Ouest du périmètre) Présence de plusieurs espèces protégées Vulnérabilité des espèces d'amphibiens et de reptiles (isolement)
<i>Paysages</i>	
Description générale et éléments particuliers du paysage	Ensemble paysager des côtes lorraines, faciès de la butte d'Arlon et de ses abords Périmètre d'intérêt paysager et point de vue remarquable ADESA au Sud (périmètre non concerné)
Analyse des relations visuelles vers et depuis le site	Pas de contrainte paysagère (vues ponctuelles et courtes) Vue lointaine au carrefour de la rue de Toernich et de la de la rue Halbardier (vers le centre-ville) <u>Vues depuis le site peu importantes (talus, taillis et bâti)</u>
<i>Urbanisme et patrimoine</i>	
Patrimoine bâti	Néant
Typologie du bâti sur et à proximité du périmètre	Bâti de type urbain en ordre continu (rue de Schoppach et début de la rue de Toernich) – 2 à 3 niveaux – enduit et ardoise Bâti en ordre ouvert (fin de la rue de Toernich, rue Halbardier et rue des Violettes) – 1 niveau – matériaux hétéroclites Affectation : principalement logements unifamiliaux <u>Bâtiments de type industriel à vocation économique</u>
Espaces publics	Excédents de voirie (rue Halbardier) traités en espaces verts

<i>Mobilité</i>	
Réseau routier	Bonne accessibilité routière – axes de pénétration au centre-ville (N850 et N870) - proximité de l'E411 N850 et N870 : voiries de liaison / distribution Rue Halbardier : voirie de circulation locale Rue des Violettes : voirie de desserte locale (cul-de-sac)
Trafic et sécurité routière	Trafic automobile soutenu à la rue de Schoppach et la rue de Toernich Rue Halbardier pouvant recevoir un trafic de transit non voulu Bonne visibilité aux différents carrefours, hormis rue de Schoppach – rue des Violettes Vitesses pouvant être excessives (début de rue de Toernich et rue Halbardier) Zone 30 km/h (rue de Schoppach – école) et ralentisseur (rue de Toernich)
Stationnement	Stationnement en voirie (sauf pour la rue de Toernich) Poches de stationnement ponctuelles (magasin de matériaux, etc.)
Transports en commun	Proximité de la gare Arrêts de bus à proximité du périmètre Desserte intéressante
Modes doux	Trottoirs (sauf fin à la fin de rue de Toernich) Liaison lente entre la rue Halbardier et la rue des Violettes Conflit entre stationnement et piétons au carrefour de la rue de Schoppach et de la rue Halbardier
<i>Equipements et infrastructures</i>	
Distribution d'eau	Equipements présents le long des différentes voiries
Electricité	Equipements présents le long des différentes voiries Alimentation en haute tension de l'ancienne briqueterie
Gaz naturel	Raccordement possible (équipements existants le long des voiries)
Télécommunications	Equipements présents le long des différentes voiries
Egouttage, épuration et récolte des eaux de ruissellement	Station d'épuration d'Arlon (35.000 EH) Réseau d'égouttage au niveau des différentes voiries
<i>Cadre de vie</i>	
Environnement sonore	Nuisances liées à l'activité existante (bruit et charroi) Bruit lié à l'autoroute mais en dessous des seuils d'intervention
Environnement olfactive	Néant
Autres nuisances	Activité existante pouvant générer très occasionnellement des poussières
Seveso	Néant

## 3.2.2. Relief, sous-sol et sols

### Carte 3.5 : Contexte physique

#### 3.2.2.1. Relief

La zone de dépôts de matériaux présente un relief plane (anciens remblais). Le solde est toutefois beaucoup plus accidenté avec la présence de nombreux talus (hauteur pouvant atteindre 6 à 8 mètres) délimitant plusieurs zones distinctes sur le périmètre (Figure 7 et Figure 8).

L'altitude varie de  $\pm$  380 mètres (au Nord-Est) à  $\pm$  405 mètres (au Sud) (Figure 9). Dans la partie non remaniée (Sud), une ligne de crête scinde les parties Ouest et Est du périmètre.

Le plateau central où se retrouvent les bâtiments ainsi que les dépôts se situe à une altitude de  $\pm$  394 mètres (Figure 7, zone 1).

Vers le Sud, on retrouve des talus importants ( $\pm$  7 mètres) entre ce plateau et la pâture, cette dernière se situant à  $\pm$  404 mètres (Figure 7, zone 2). Notons que vers le Sud-Est, la rue Halbardier et la connexion prévue au niveau du lotissement se situe plus ou moins au même niveau que le plateau (396 mètres) (Figure 7, zone 3), le talus ( $\pm$  4 mètres) formant une sorte de merlon.

Au centre Ouest de la zone, on retrouve une dépression (fosse d'excavation) à une altitude de  $\pm$  390 mètres (Figure 7, zone 4b).

La partie Nord est quant à elle en contrebas de manière très marquée par rapport au plateau central (Figure 7, zone 4a). Située à une altitude de  $\pm$  388 mètres, elle en est séparée par un important talus ( $\pm$  6 mètres) (Photo 1). L'altitude diminue jusqu'à  $\pm$  382 mètres au niveau du chemin donnant accès aux habitations.

**Photo 1 : Talus important en périphérie des remblais (Nord)**



Au Nord-Ouest, un talus de  $\pm$  15 mètres (Photo 2) sépare le périmètre des habitations de la rue des Violettes, ces dernières étant situées en contre-bas (Figure 7, zone 5).

**Photo 2 : Talus à l'arrière de la rue des Violettes**



Figure 7 : Zones distinctes identifiées sur base du relief (Source : Walonmap - IGN)

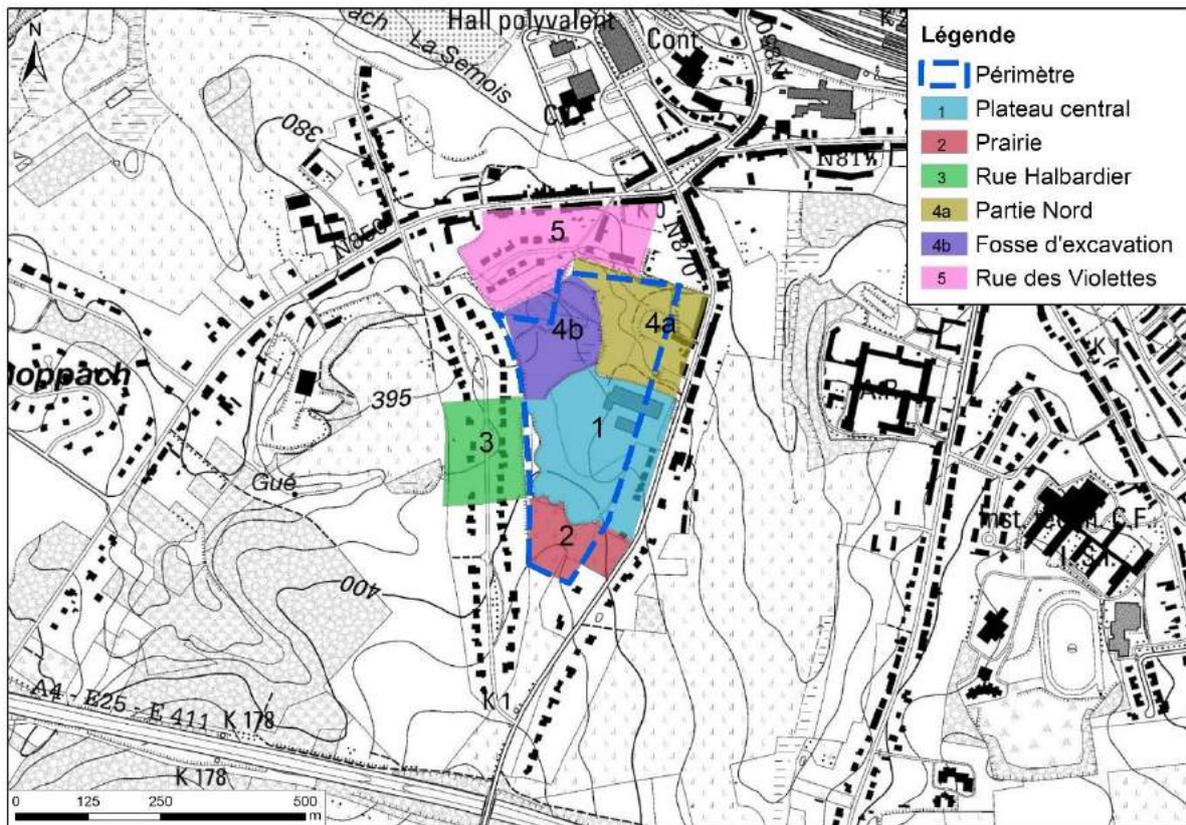


Figure 8 : Classes de pentes sur le périmètre (Source : Walonmap - IGN, SPW - ERUISSOL)

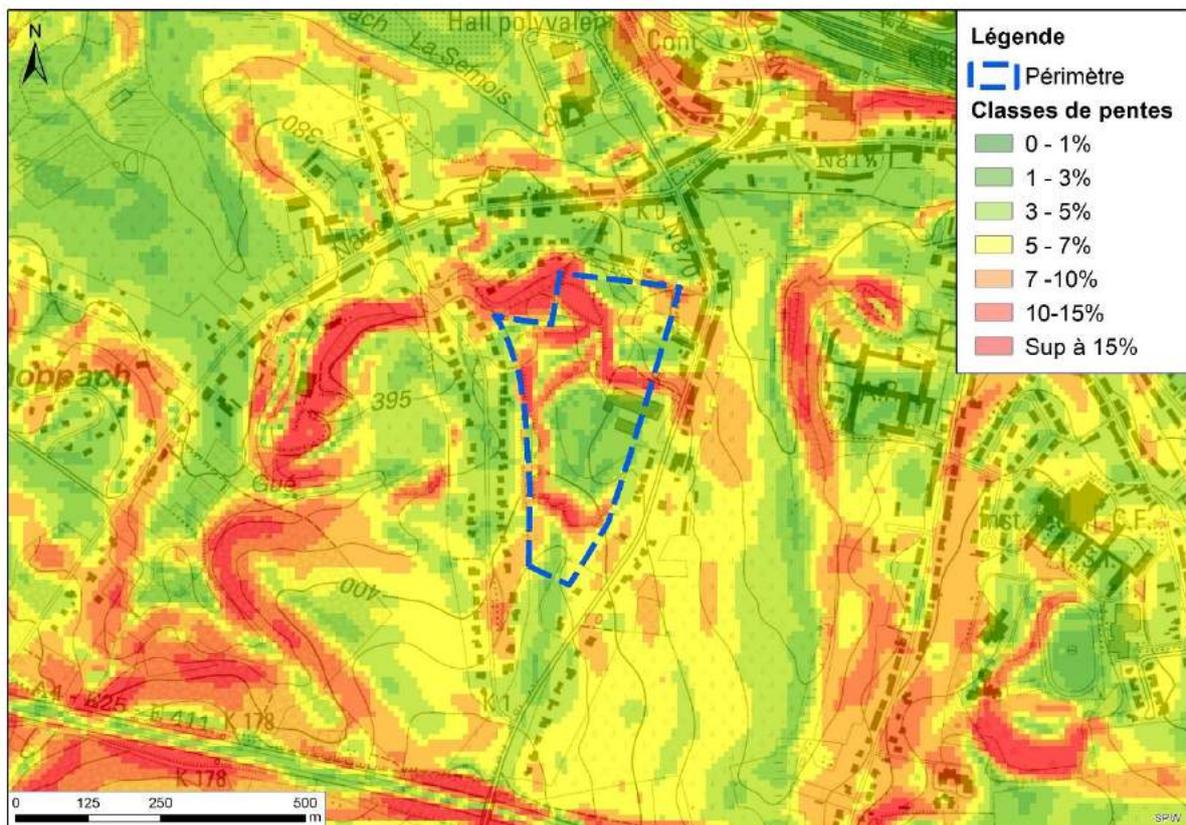
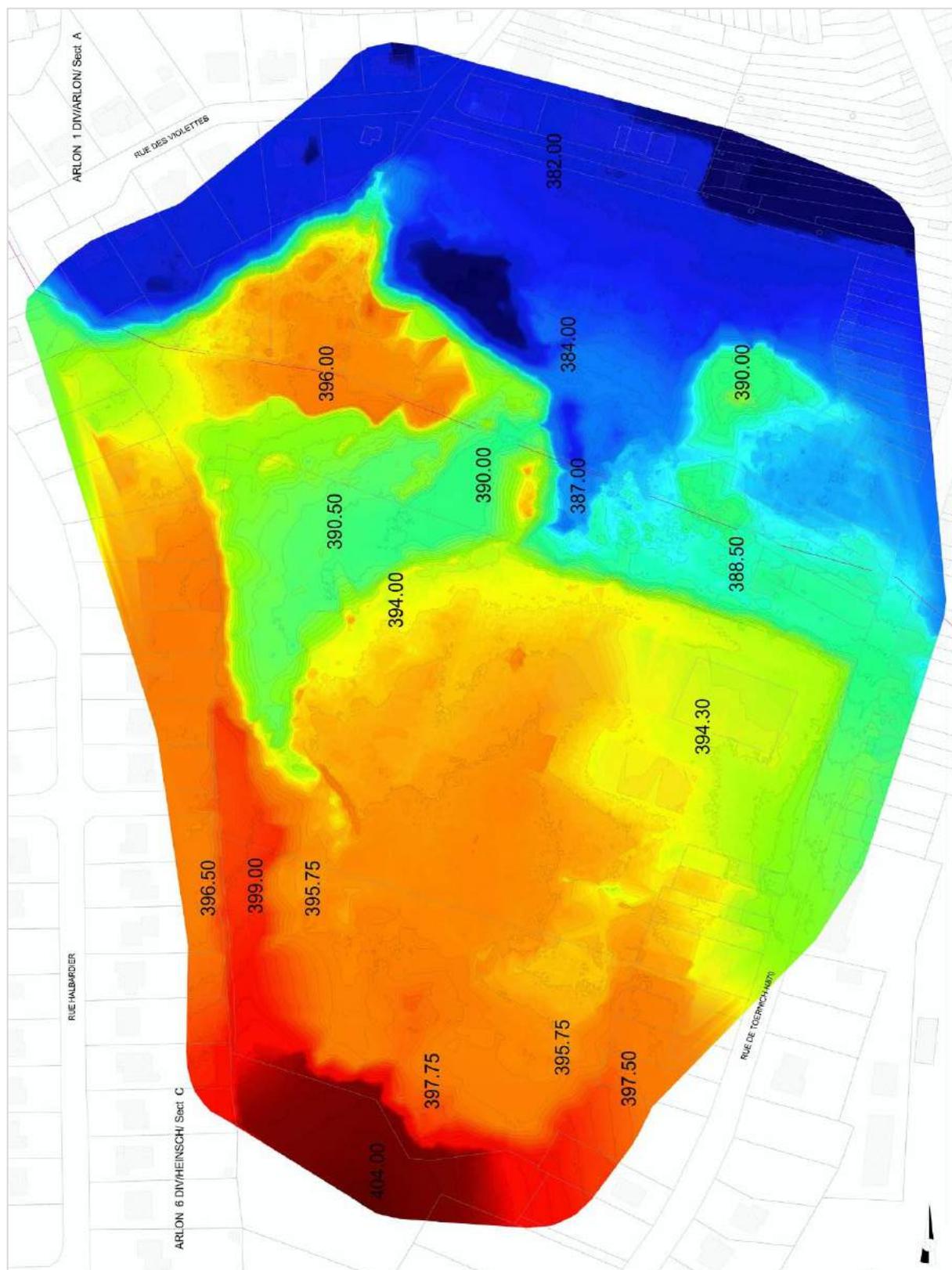


Figure 9 : Lever de terrain avec nivellement sur le périmètre (Source : GEOTOP)

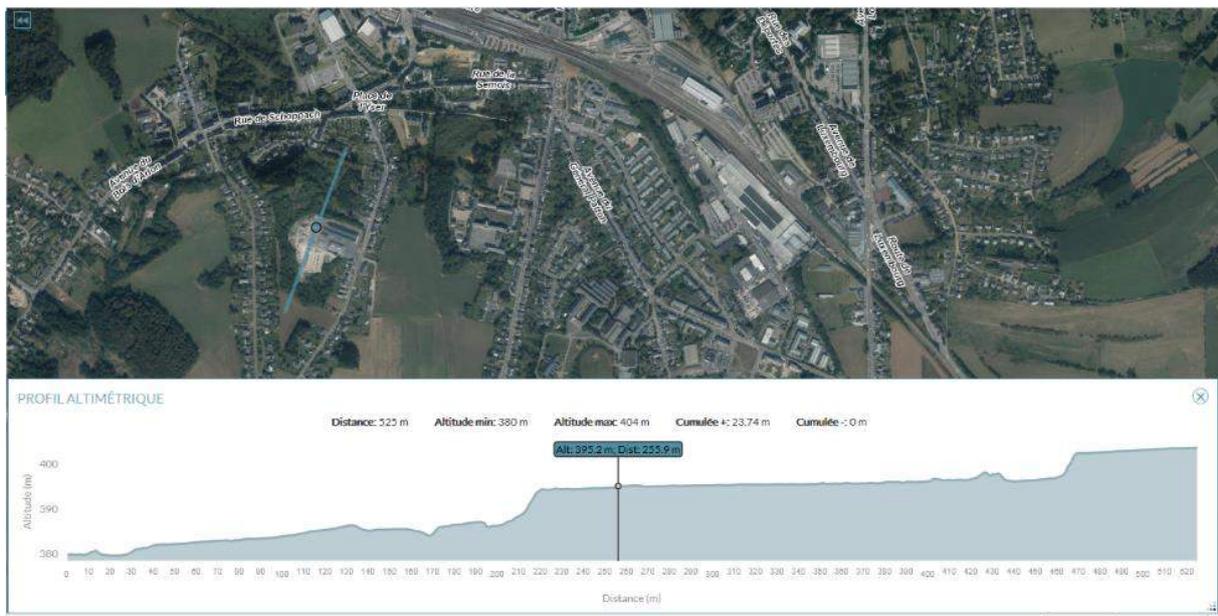


Les profils altimétriques suivants illustrent le relief présent sur le périmètre et dans son environnement immédiat.

**Figure 10 : Profil altimétrique selon un axe Ouest-Est (Source : Walonmap)**



**Figure 11 : Profil altimétrique selon un axe Nord-Sud (Source : Walonmap)**



### 3.2.2.2. Sous-sol

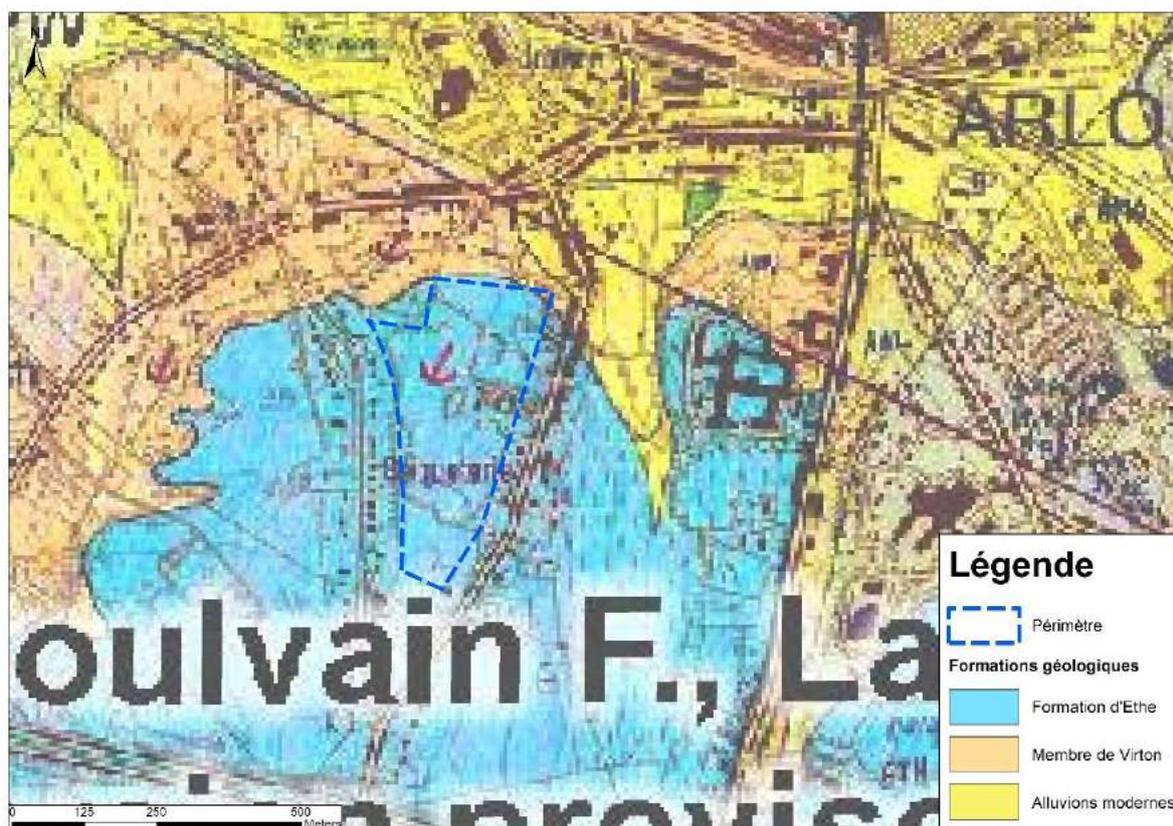
#### 3.2.2.2.1. Assises géologiques

Le site est localisé au sein de la Lorraine belge, dont le substrat est constitué de roches sédimentaires qui appartiennent à la bordure septentrionale d'une vaste structure géologique, le Bassin de Paris qui s'étend depuis le Sud de la Belgique jusqu'au centre de la France.

En Lorraine belge affleurent uniquement des roches datant du Trias et du Jurassique (Secondaire, environ 190 milliards d'années). Le Jurassique est caractérisé par une alternance de couches cohérentes (calcaires, calcaires gréseux et macignos) et de couches tendres (argiles, marnes, sables et sables calcaires). Actuellement, ces couches ne sont plus horizontales, mais présentent une faible pente, résultat de transformations de faible amplitude qui ont affecté nos régions à la fin du Tertiaire. L'alternance de couches tendres et dures déposées durant l'ère secondaire de même que la faible pente de ces dépôts fut à l'origine des reliefs érodés particuliers appelés « cuestas ».

La nouvelle carte géologique n'a pas encore été publiée sur la majeure partie de la commune d'Arlon mais est disponible en version provisoire sur l'application internet du Service géologique de Wallonie. D'après celle-ci, l'entièreté du périmètre se trouve au droit de la Formation d'Ethe (ETH, en bleu), qui renferme de l'argilite et argilite silteuse très finement micacée et de l'argile carbonatée. Le débit de la roche est laminaire à noduleux, et sa couleur fraîche est gris bleu homogène. L'altération lui donne une couleur brunâtre. L'épaisseur des bancs est généralement centimétrique (de 3 à 5 cm).

**Figure 12 : Extrait de la carte géologique au niveau du périmètre (Source : SPW-DGARNE, Belanger I, Boulvain F., Laloux M. et Monteyne R.)**



Les zones de contraintes karstiques sont des zones calcaires qui présentent des phénomènes de dissolution pouvant poser de graves problèmes de stabilité du sol pouvant à leur tour avoir des conséquences graves et entraîner des dommages importants (tant matériels que corporels) lorsqu'ils affectent des zones urbanisées. Le périmètre n'est pas localisé au droit de formations carbonatées et aucun phénomène karstique n'existe à proximité.

La commune d'Arlon est par ailleurs reprise en classe radon 1b d'après l'Agence Fédérale de Contrôle Nucléaire, ce qui signifie que 2 à 5 % des habitations mesurées dans cette zone dépassent le niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>. Le radon ne doit pas être considéré comme une contrainte particulière.

L'extrémité Sud du périmètre est concernée par la présence de minières de fer, ce qui implique la nécessité de consulter la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM).

La Belgique est un pays caractérisé par une faible intensité sismique générale. D'après le document de référence « Eurocode 8 », la commune d'Arlon est reprise dans la zone sismique 0.

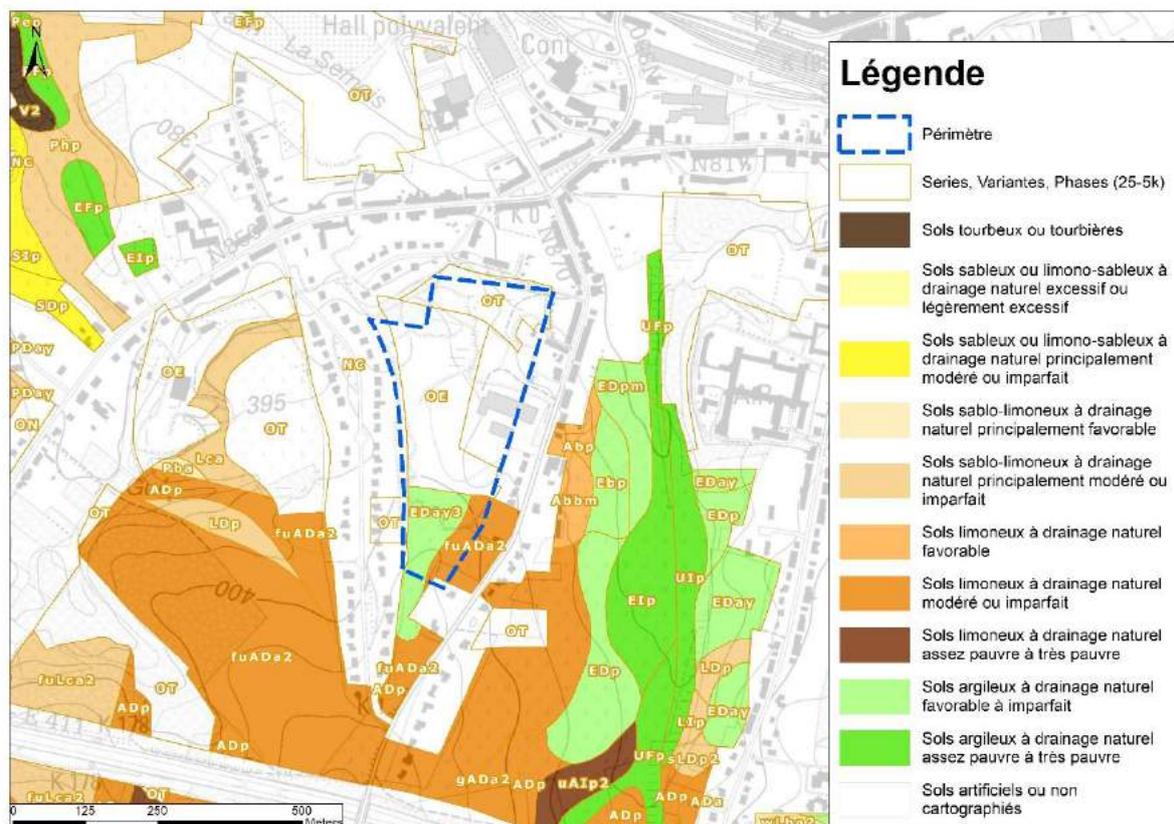
### 3.2.2.3. Sols

On retrouve en grande majorité sur le périmètre des sols artificiels, à savoir des sols de fosses d'extraction (OE), des terrains remaniés (OT) ou encore des sols non cartographiés (NC) car urbanisés au moment des relevés.

La partie Sud est quant à elle occupée par :

- des sols argileux légers devenant plus lourds entre 20 et 40 cm de profondeur, à drainage naturel modéré ou imparfait et à horizon B textural enrichi en argile (EDay3) ;
- des sols limoneux à drainage naturel modéré ou imparfait, à horizon B textural enrichi en argile sur substrat d'altération de schiste (fuADa2).

Figure 13 : Extrait de la carte des sols au droit du périmètre (Source : Walonmap - SPW)



Aucun problème d'érosion n'est a priori constaté.

A la demande du propriétaire, une étude de sol a été réalisée par le bureau Geolys (août 2018 – voir annexe). Cette étude a pour but d'évaluer l'état de pollution du terrain suite à l'activité de l'ancienne briqueterie. Notons que ce rapport a été réalisé pour un usage officieux et ne se substitue pas à une étude d'orientation telle que définie par le Code Wallon des Bonnes Pratiques (CWBP).

D'après les observations réalisées lors des investigations, la lithologie est définie comme suit, depuis la surface :

- entre 0 et 0,6 à 1,2 mètre : remblai composé de briques et de scories ou de débris de construction dans une matrice sableuse ;
- plus de 1,2 mètre : argile sableuse.

Au droit du terrain, l'eau souterraine n'a pas été mise en évidence à la profondeur maximale des investigations, soit 2,8 mètres de profondeur. Aucun piézomètre n'a été installé au droit du terrain.

Sur base des données transmises, les sources potentielles de pollution (SPP) sont les suivantes :

- l'atelier mécanique avec pompes à mazout ;
- la citerne à mazout enterrée ;
- le remblai ;
- les séchoirs et un four tunnel reconvertis en hall de stockage.

L'ancienne argillère ne constitue pas en tant que telle un SPP. Malgré tout, quelques investigations peu profondes à la tarière manuelle réparties de manière uniforme sont réalisées.

Afin d'investiguer l'ensemble du terrain, 31 forages ont été réalisés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les normes à utiliser pour le sol et l'eau souterraine sont celles du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols en Région wallonne, publié au Moniteur belge le 22 mars 2018. Les valeurs seuil (VS) sont définies comme la « *concentration en polluants présente dans le sol correspondant à un niveau au-delà duquel :*

- *une étude de caractérisation est entreprise ;*
- *un assainissement est entrepris en cas de pollution nouvelle ;*
- *et un assainissement est entrepris lorsqu'il s'agit d'un cas de menace grave dans le cadre d'une pollution historique ».*

Pour le sol, l'usage du terrain détermine les normes à utiliser pour la comparaison des résultats d'analyse des échantillons de sol. L'annexe 2 du décret sols reprend les types d'usage à considérer en correspondance avec l'usage du terrain.

Les usages du terrain sont repris au tableau suivant.

**Tableau 1 : Usage du terrain selon le décret sols 2018**

Décret sols 2018		
Usage actuel	Plan de secteur	Projet
Magasin de matériaux – V	Zone de dépendance d'extraction – V Habitat - III	Habitat – III

Nous nous attacherons ici à présenter les résultats pour un usage de terrain visé par le projet (Habitat – III). Pour les autres usages, l'étude de sol est disponible en annexe.

Au niveau des installations de l'ancienne briqueterie et de l'atelier, trois pollutions ont été observées :

- la première est caractérisée par des dépassements de VS en zinc au droit des zones des fours et du séchoir. Ces dépassements sont probablement dus à la nature du remblai présent ;
- la deuxième est une tache de pollution en huile minérale C16-C21 et C21-C35. Le produit identifié est de l'huile. Latéralement, cette tache de pollution est délimitée vers le Nord et Nord-Ouest par les forages FR007, FR008 et FR009 qui ne présentent pas de dépassement de norme. Cette tache n'est toutefois pas délimitée vers le Sud. Verticalement, cette tache est comprise entre minimum 0,2 et 0,6 mètre de profondeur ;
- la troisième est une tache de pollution en huiles minérales de type mazout/diesel sur base du chromatogramme. Latéralement, cette tache n'a pas été délimitée analytiquement. Toutefois, les forages FR007, FR008 et FR009 ne présentaient pas de signe organoleptique de pollution. Verticalement, cette tache est présente entre minimum 1,9 et 2,0 mètres de profondeur. Sur base des observations de terrain et des données du propriétaire, une ancienne fosse bétonnée est présente à cet endroit. La tache de pollution est donc certainement principalement contenue dans cette ancienne fosse remblayée.

Au niveau de l'ancienne argillère, les dépassements de VS en arsenic et en HAP situés au droit de FR010, FR015 et FR016 sont liés à la nature intrinsèque du remblai déposé à cet endroit pour le remblaiement de l'ancienne argillère. Le reste de la zone (non remblayé) ne présente pas de pollution.

Au niveau de la citerne enterrée, deux pollutions sont observées :

- la première est une pollution en métaux lourds (arsenic, chrome et zinc) liée à la nature intrinsèque du remblai entourant la citerne ;
- la seconde est une tache de pollution en huile minérale C10-C12 et C12-C16 liée à un produit de type mazout. Latéralement, cette pollution n'est pas délimitée. Verticalement, elle est présente entre 2,4 et 2,6 mètres de profondeur. L'échantillon FR020 (2,6-2,8) ne présente pas de dépassement de norme. Cette tache est liée à la présence de la citerne enterrée.

Au niveau de la zone remblayée, les nombreux dépassements de VS et/ou de VI observés en métaux lourds, HAP et huiles minérales C16-C21 et C21-C35 sont liés à la nature intrinsèque des remblais déposés au droit de cette zone.

Sur base des informations fournies, toutes les pollutions mises en évidence sont historiques au sens du décret sols, soit engendrées avant le 30 avril 2007.

### **Conclusions de l'étude de sol**

Sur base des 2 usages envisagés, les résultats d'analyse ont mis en évidence la présence de plusieurs pollutions : soit des taches de pollution en huiles minérales, soit des pollutions liées à la nature des remblais déposés au droit du terrain. Ces pollutions sont donc superficielles ou bien cernées au niveau de leur étendue.

Toutes ces pollutions sont historiques au sens du décret sols. Par conséquent, celles-ci devront faire l'objet d'un assainissement uniquement si elles présentent une menace grave au terme de l'étude de caractérisation.

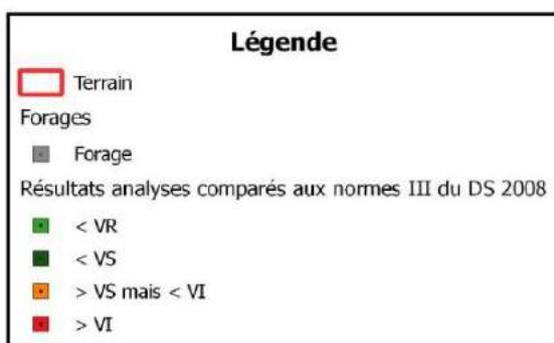
Sur base du décret sols, les recommandations sont les suivantes :

- Article 5 : obligation d'informer la commune et le département de la police et des contrôles (DPC) de la présence d'une pollution ;

- Article 39 : obligation de réaliser une étude de caractérisation (EC).

De plus, les travaux de terrain ont permis également de mettre en évidence la présence d'une piste étanche récoltant les eaux de l'atelier et d'un séparateur d'hydrocarbures. Ces deux sources potentielles de pollution (SPP) devraient également faire l'objet d'investigations conformément aux recommandations du GREO.

**Figure 14 : Plan des contaminations sur base de l'usage résidentiel (Source : Geolys)**



### 3.2.2.4. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis de la modification de plan de secteur sur le sol et le sous-sol sont :

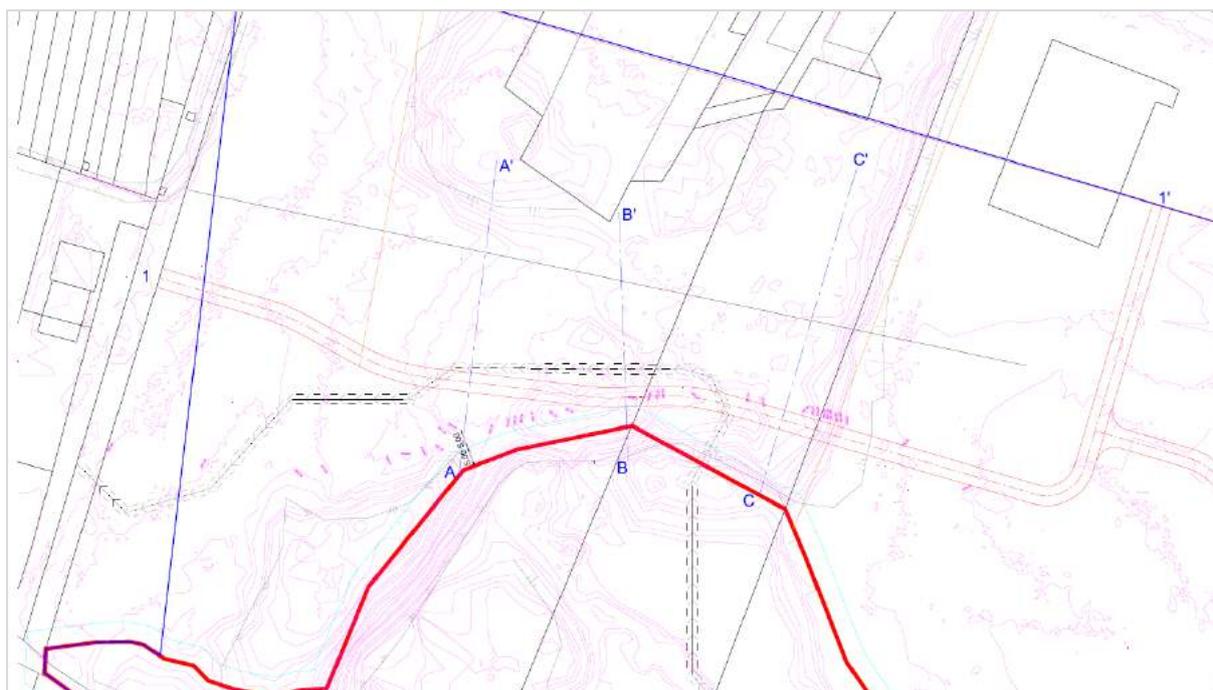
- la modification du relief du sol, notamment du fait de la présence d'un relief très accidenté pour la construction d'un réseau de voiries et de bâtiments vraisemblablement affectés au logement ;

- la nécessité d'intégrer au mieux les constructions et les infrastructures en fonction du relief ;
- la mise en place de mesures destinées à l'assainissement du site ;
- lors des différents chantiers, des risques ponctuels de pollution du sol et sous-sol pourraient survenir. Cependant, ces risques sont très limités puisqu'ils se limitent globalement à une fuite d'hydrocarbures liée à un incident sur un engin de chantier.

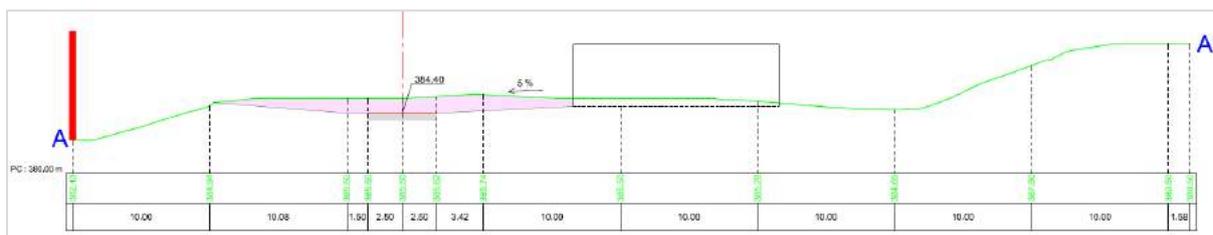
L'aménagement de la voirie ainsi que des zones de constructions nécessitera essentiellement des remblais en raison du relief accidenté sur le site, et notamment de la présence de nombreux talus.

Des profils ont été réalisés au niveau de la voirie de l'avant-projet (Figure 15 et Figure 16). Ils démontrent la faisabilité des aménagements prévus. Afin de limiter les déblais et remblais, les constructions et infrastructures devront être intégrés au maximum au relief existant.

**Figure 15 : Profils réalisés au droit de la voirie de l'avant-projet**



**Figure 16 : Profil AA' réalisé au droit de la voirie de l'avant-projet**



Du point de vue de la pollution des sols, l'avant-projet représente l'opportunité de mettre en place des mesures permettant d'assainir le site, en cas de confirmation d'une menace grave par l'étude de caractérisation.

On devra tenir compte de la présence de remblais dont la stabilité structurale est théoriquement faible mais pas inappropriée à la construction. On devra donc procéder à une étude de stabilité au niveau de ceux-ci préalablement à la programmation des constructions.

Les risques de pollution des sols liés à l'aménagement du site sont minimes et concernent les conditions de chantier (stockage et fuites d'hydrocarbures, de produits dangereux,...) ou des accidents ponctuels liés à la phase d'occupation (déversement incontrôlé de produits toxiques, fuites d'huile ou de mazout provenant des véhicules ou encore fuites de citernes à mazout).

### 3.2.3. Occupation du sol

Jadis exploité en tant que briqueterie (extraction de terre à briques – sables et marnes du Lotharingien), le site est aujourd'hui occupé par un commerce de matériaux de construction (bâtiments administratifs, salles d'exposition, halls de stockage et dépôts extérieurs).

**Photo 3 : Commerce de matériaux de construction**



Cette activité est entièrement ceinturée par une végétation de type taillis qui a recolonisé les lieux d'extraction.

**Photo 4 : Taillis spontané**



La partie Sud est quant à elle occupée par des terres agricoles (prairies).

**Photo 5 : Prairie au Sud**



Au Nord-Est, on retrouve une mise à blanc récente (anciens résineux).

Dans l'environnement immédiat, le périmètre est ceinturé par de l'habitat (quasi exclusivement des habitations unifamiliales entourées de cours et jardins).

**Photo 6 : Bâti périphérique**



### 3.2.3.1. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis résident principalement dans la modification de l'occupation actuelle des terrains suite au changement d'affectation (ancienne fosses extractives et dépôts de matériaux vers une zone d'habitat principalement destinée au logement). Par ailleurs, l'occupation du sol envisagée après révision du plan de secteur correspond globalement à celle des voiries formant l'îlot. Les impacts sur l'occupation du sol sont donc relativement limités puisque ces modifications équivalent au comblement d'une maille du tissu urbain.

Les impacts sur l'activité économique sont limités voire nuls que ce soit sur l'activité existante ou sur le secteur carrier au sens large :

- dans les années '80, l'**activité existante** a muté d'une briqueterie à un magasin/dépôt de matériaux de construction. Cette mutation était nécessaire pour la survie de l'entreprise et répondait à une évolution générale du secteur carrier qui devait faire face à un phénomène de globalisation de l'économie et de concentration industrielle dans les mains des grands exploitants. De nombreux petits points locaux de production qui n'étaient plus compétitifs face aux locomotives du secteur ont donc migrés en bout de chaîne pour proposer à la vente les produits de leurs anciens concurrents. Par conséquent, l'affectation prévue initialement par le plan de secteur Sud-Luxembourg approuvé en 1979 s'est vite retrouvée en décalage avec la réalité correspondant à une activité économique de type mixte. La disparition de la zone de dépendance d'extraction n'aura donc aucune incidence sur l'activité existante. En revanche, c'est la nouvelle affectation qui pourrait avoir un impact, dans un premier temps, avant le déménagement de l'activité économique dans une zone plus appropriée. Toutefois, la modification en zone d'habitat ne poserait pas de problème de conformité au plan de secteur puisqu'une activité de ce type peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage. Le déménagement programmé de l'activité vers une zone d'activité économique mieux située permet d'affirmer que la destination principale ne serait pas mise en péril. Quant à la compatibilité avec le voisinage, la modification de plan de secteur ne la modifierait pas et aucun nouvel investissement pour une extension ne devrait être fait sur le site. Enfin, la mise en œuvre de la zone une fois modifiée au plan de secteur nécessitera d'autres démarches telles que l'obtention d'un permis d'urbanisation et de permis d'urbanisme. Ces démarches laissent le temps à l'activité économique de planifier son déménagement. A l'heure actuelle, l'intention n'est pas d'inscrire l'activité existante dans une première phase de mise en œuvre mais bien de se délocaliser dans des délais raisonnables ;
- pour le **secteur carrier**, la disparition de cette zone de dépendance d'extraction n'est pas problématique dans la mesure où ses caractéristiques ne sont pas très intéressantes. La zone est relativement petite (9,62 ha pour la zone de dépendance d'extraction), le gisement d'argile ne présente pas de rareté particulière qui pourrait attiser l'intérêt du secteur et le site nécessite de nouveaux investissements lourds pour l'extraction et le traitement de l'argile. En revanche, dans un contexte d'évolution de l'économie axée sur

le développement durable et un retour au recours à des produits plus locaux, la possibilité de réexploiter les sols et surtout les sous-sols wallons commence à être évoquée. Il se pourrait donc qu'à moyen ou long terme le secteur carrier wallon puisse, sur le marché wallon, faire face à la concurrence asiatique. Quant au futur de l'exploitation des sous-sols pour la récupération des gaz et de métaux « précieux », il reste quant à lui plus incertain. La disparition d'une zone de dépendance d'extraction d'argile d'une superficie de 9,62 ha située dans le centre d'Arlon et sans réel intérêt n'est donc pas problématique pour le secteur dans son ensemble.

Au stade de la révision de plan de secteur, un phasage ne peut pas encore être déterminé avec certitude. Toutefois, il paraît important de repréciser que l'activité existante souhaite se relocaliser dans une zone d'activité économique mixte lui permettant de développer des infrastructures adéquates dans une zone dédiée à cet effet et lui conférant plus de visibilité. Cette relocalisation est actuellement envisagée préalablement à la mise en œuvre de la future zone d'habitat. Dans un éventuel phasage, le démantèlement de l'exploitation interviendrait donc tout au début.

### 3.2.4. Eaux souterraines et de surface

#### Carte 3.5 : Contexte physique

##### 3.2.4.1. Eaux souterraines

Le périmètre est concerné par les masses d'eaux souterraines RWM092 « Lias inférieur (Sinémurien) – district de la Meuse » (formation aquifère supérieure du Secondaire jurassique). Sa vulnérabilité est élevée au droit du périmètre (recharge supérieure à 160 mm/an).

Selon la carte hydrogéologique de Wallonie (carte non publiée mais disponible en version provisoire en consultation), il est localisé au droit de l'aquiclude d'Ethe, lié à la formation du même nom composée d'argilites et argilites silteuses très finement micacées et de marne. De caractère imperméable, elle constitue un « plafond » imperméable vis-à-vis de l'aquitard d'Hondelange-Arlon et plus généralement de l'aquifère sinémurien.

La carte hydrogéologique identifie un puits à environ 600 mètres au Nord-Ouest du périmètre. Cette donnée doit toutefois être interprétée avec précautions car le niveau de la nappe peut varier localement et varie aussi suivant les aléas météorologiques. Une mesure piézométrique ponctuelle réalisée le 20/10/2003 montre que la nappe de l'aquifère de Virton (aquifère sinémurien) y affleurait à 372 mètres. Le périmètre étant situé à une altitude comprise entre 380 et 405 mètres, il est peu probable d'y rencontrer la nappe lors de la mise en œuvre du projet.

Aucun captage public n'est situé à l'intérieur du périmètre et celui-ci n'est pas concerné par une zone de prévention de captage (arrêtée ou forfaitaire).

Figure 17 : Localisation des captages situés dans un rayon de 1.500 m du périmètre (Source : Walonmap - SPW)

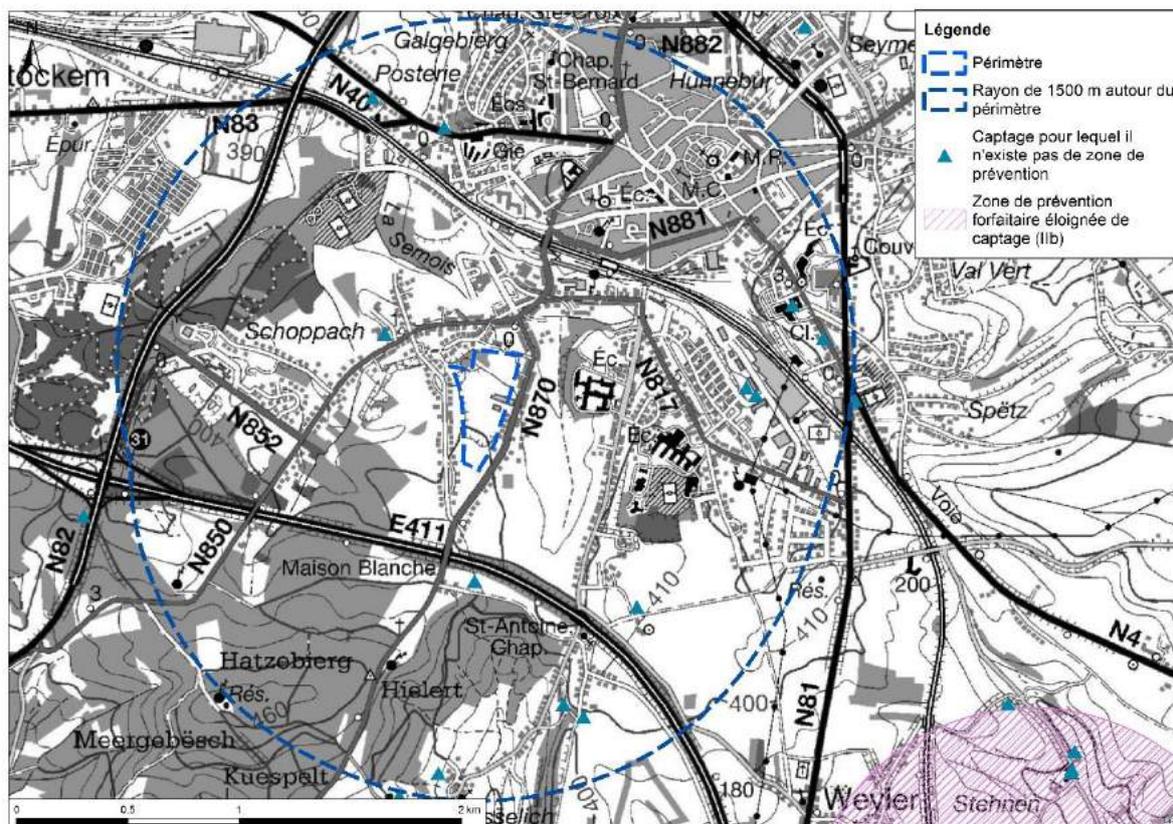


Tableau 2 : Captages situés dans un rayon de 1.500 m du périmètre

Code	X	Y	Actif	Nature	Usage	Zone de Prévention
68/8/5/001	254790	41770	O	PF	00	N
68/8/5/007	292955	41641	O	PF	00	N
68/8/5/009	252900	42710	O	PF	00	N
68/8/5/014	254930	41620	O	PT	00	N
68/8/5/024	253223	42577	O	PF	52	N
68/8/8/003	254626	41631	O	PF	52	N
68/8/8/004	254582	41398	O	PF	52	N
68/8/8/013	253360	40520	O	PT	00	N
68/8/8/014	254090	40405	O	PT	00	N
68/8/8/020	253196	39650	O	PT	00	N
68/8/8/022	253850	39906	O	PF	32	N
68/8/8/026	253760	39963	O	PF	00	N

PF : puits foré  
PT : puits traditionnel  
SE : source à l'émergence

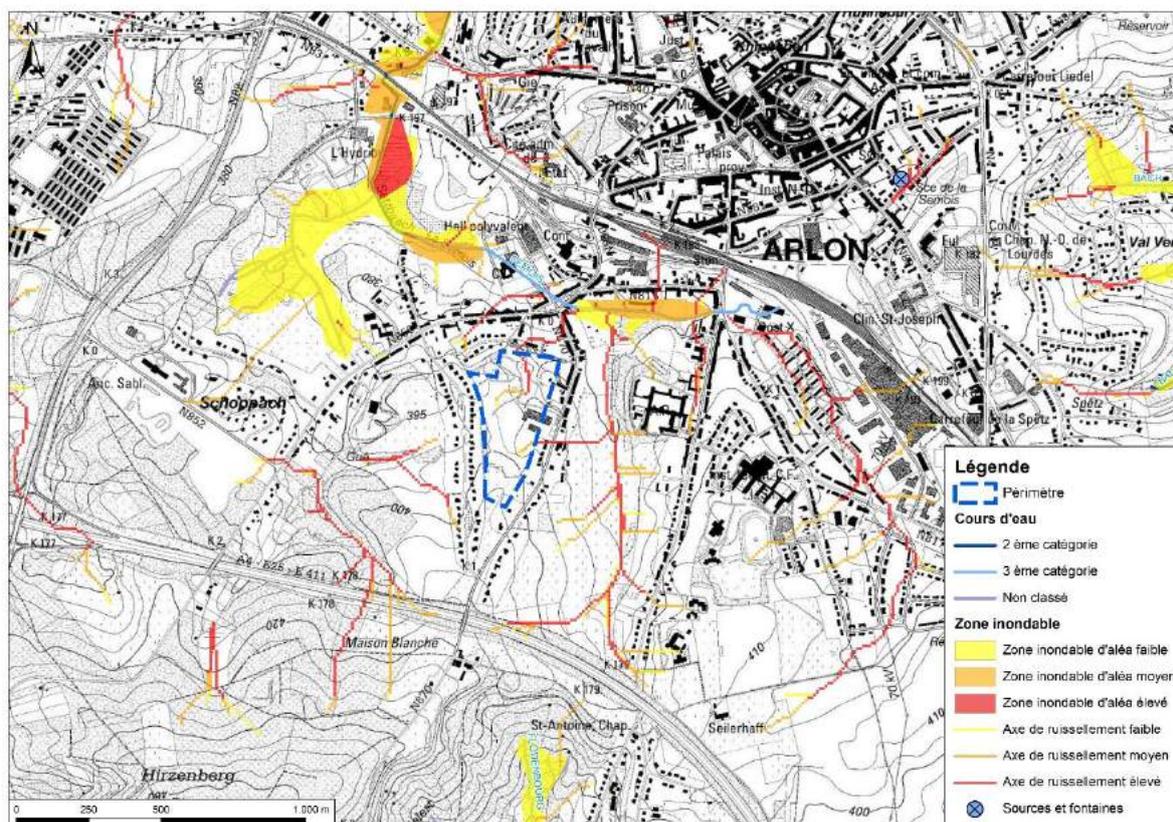
31 : agriculture – horticulture – arboriculture  
32 : élevage  
42 : usage domestique et sanitaire  
51 : car-wash  
52 : salon lavoir – blanchisserie  
00 : indéterminé

### 3.2.4.2. Eaux de surface

Le périmètre est localisé dans le bassin versant fluvial de la Meuse, plus particulièrement dans le sous-bassin de la Semois-Chiers.

Le périmètre ne comprend aucun élément hydrographique et n'est pas concerné par une zone d'aléa d'inondation.

Figure 18 : Cours d'eau et aléa d'inondation à proximité du périmètre (Source : Walonmap - SPW)



La carte de risque de ruissellement concentré LIDAXES, qui représente les axes de concentration naturels des eaux de ruissellement, met en évidence les zones à risque d'inondation par ruissellement et/ou de coulée boueuse.

Elle met en évidence deux axes de ruissellement de risque faible (bassin versant entre 1 et 9 ha) prenant leur point de départ au sein du périmètre. Le premier est situé au Sud-Est du périmètre et se dirige rapidement vers la rue de Toernich et le Nord-Est. Le second est quant à lui localisé au Nord et remonte vers le Nord et la rue des Violettes.

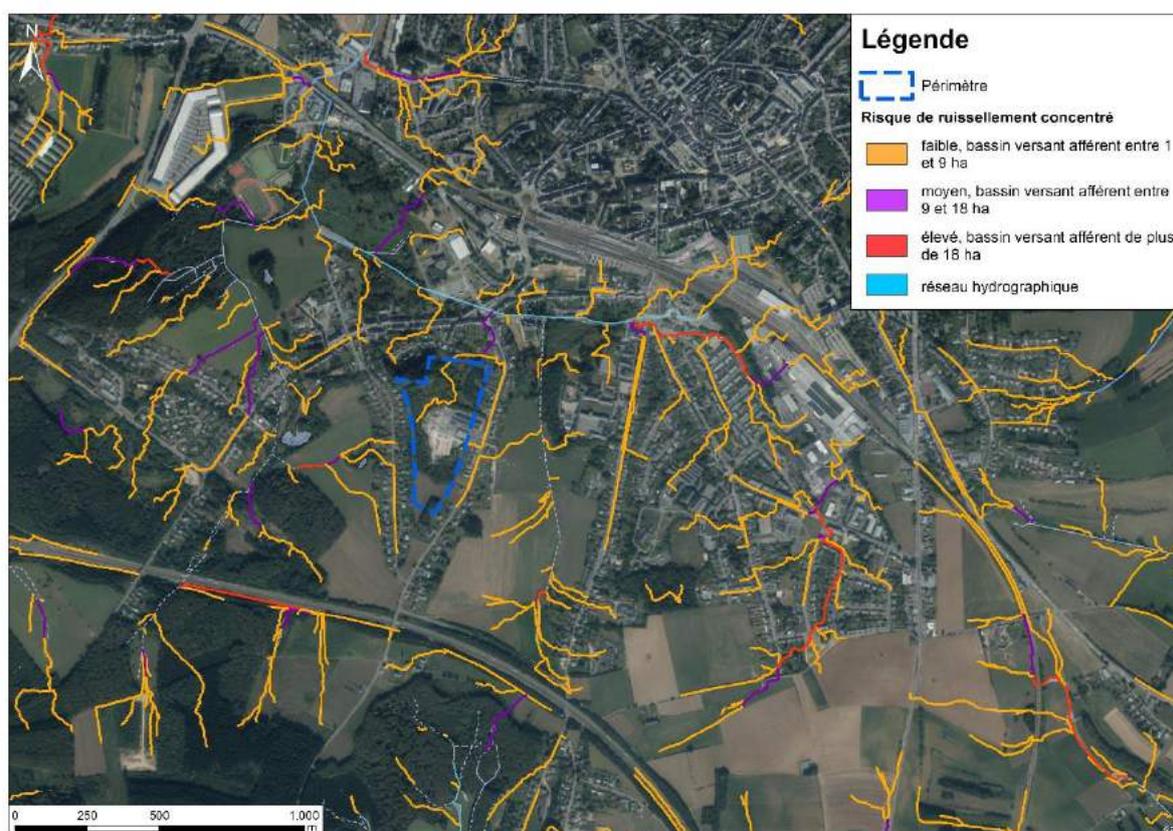
Ils se rejoignent tous les deux au Nord-Est du périmètre (au niveau de la servitude) pour former un axe de risque moyen (bassin versant entre 9 et 18 ha).

Ces axes de ruissellement sont matérialisés sur le terrain par la présence de petites mares (zones humides résiduelles).

**Photo 7 : Mare matérialisant l'axe de ruissellement au Sud**



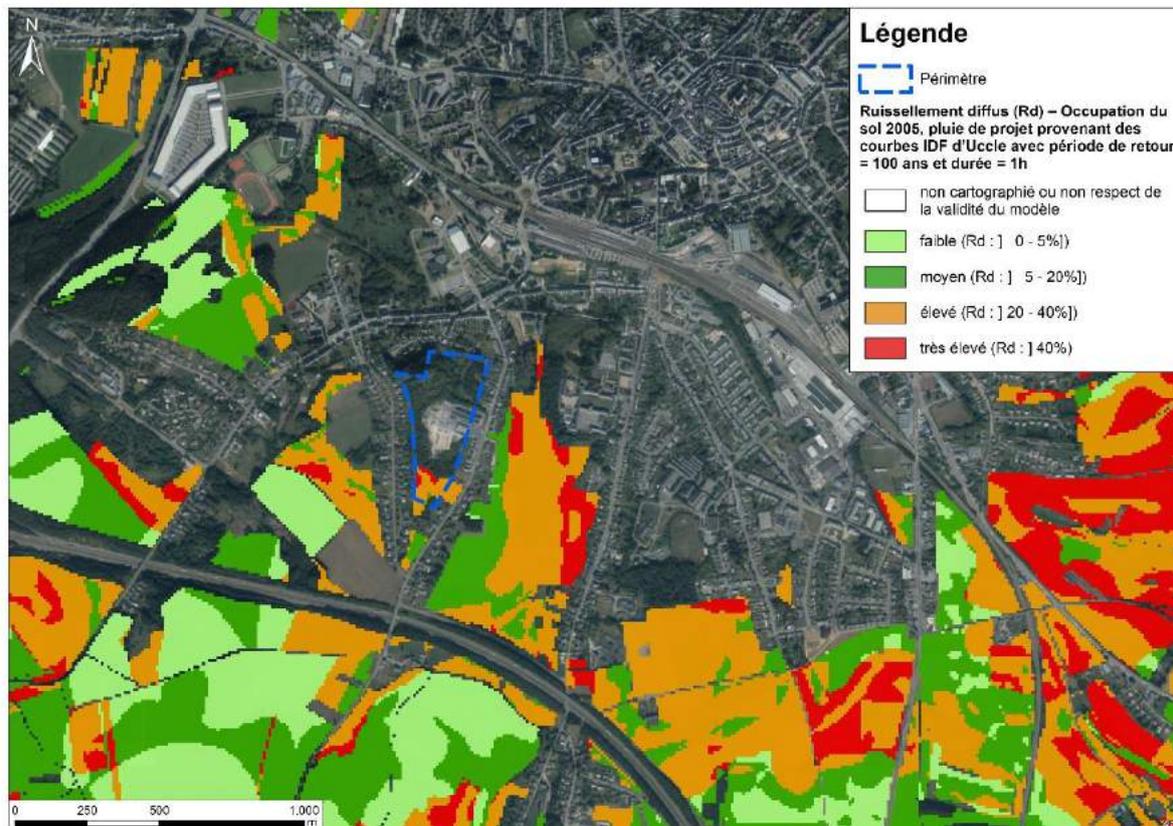
**Figure 19 : Risque de ruissellement concentré sur le périmètre (Source : Walonmap – SPW - LIDAXES)**



Quant à la carte du risque de ruissellement diffus d'ERRUISSOL, elle permet de mettre en évidence des zones productrices de ruissellement au niveau des terres agricoles et forestières, sans tenir compte des zones urbanisées ni des ouvrages d'art pouvant récolter les écoulements de surface.

La très grande majorité du périmètre n'est pas cartographiée. Seule l'extrémité Sud présente un risque de ruissellement diffus généralement élevé.

**Figure 20 : Risque de ruissellement diffus sur le périmètre (Source : Walonmap – SPW - ERRUISSOL)**



Le périmètre est repris dans la masse d'eau de surface SC08R « Semois I ». Il s'agit d'une masse d'eau naturelle à typologie des « ruisseaux lorrains à pente moyenne ». Son état écologique (physico-chimique, biologique et hydromorphologique) est « médiocre » et son état chimique est « pas bon » (en tenant compte des PBT - paramètres déclassant tels que les HAP et le mercure).

### 3.2.4.3. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis de la modification de plan de secteur sur les eaux souterraines et de surface sont :

- l'augmentation probable du ruissellement suite à l'imperméabilisation du sol bien que les premières estimations fassent état d'un bilan négatif (voir ci-dessous) ;
- la nécessité de prendre en compte la présence d'axes de ruissellement ;
- risque de pollution des eaux souterraines et de surface.

L'avant-projet pourrait avoir un impact sur la qualité des eaux souterraines suite à l'utilisation de remblais non-conformes, à des accidents ponctuels (déversement incontrôlé de produits toxiques, fuites d'huile ou de carburant de véhicules,...) ou à des fuites de citernes à mazout. Cet impact serait cependant limité en raison de la nature argileuse du sous-sol. Les risques de modification du régime hydrique sont également limités en raison de la superficie du projet vis-à-vis de la superficie d'alimentation de la nappe.

L'imperméabilisation du site aura des incidences sur la quantité d'eaux ruisselées. D'après le schéma de principe, sur base d'une pluie avec une période de retour de 25 ans et d'une durée de 20 minutes et d'autres hypothèses très larges réalisées pour appréhender l'urbanisation, on peut estimer que le volume ruisselé en situation projetée (~870 m<sup>3</sup>) serait légèrement inférieur à celui

en situation existante (~950 m<sup>3</sup>). Ces eaux devront être tamponnées sur site avant d'être évacuées avec un débit de fuite limité à 5 l/s/ha.

Enfin, l'aménagement du site doit tenir compte des axes de ruissellement identifiés, ceux-ci étant matérialisés par de petites zones humides sur terrain. Notons cependant que ces axes prennent naissance sur le périmètre et n'induisent donc pas d'apport d'eaux pluviales extérieures.

### 3.2.5. Energie, climat et qualité de l'air

#### 3.2.5.1. Climat

Le climat régnant sur Arlon et en général sur toute cette partie de l'Europe est de type tempéré maritime (perturbé et variable) à l'influence continentale (hivers marqués). Ce climat est lié au fait que la région est située à la limite entre les masses d'air chaud des Tropiques et les masses d'air froid des régions polaires. L'affrontement fréquent de ces deux masses d'air est à l'origine de nombreuses perturbations entraînant un temps variable, des pluies conséquentes, des températures tempérées et des saisons bien marquées.

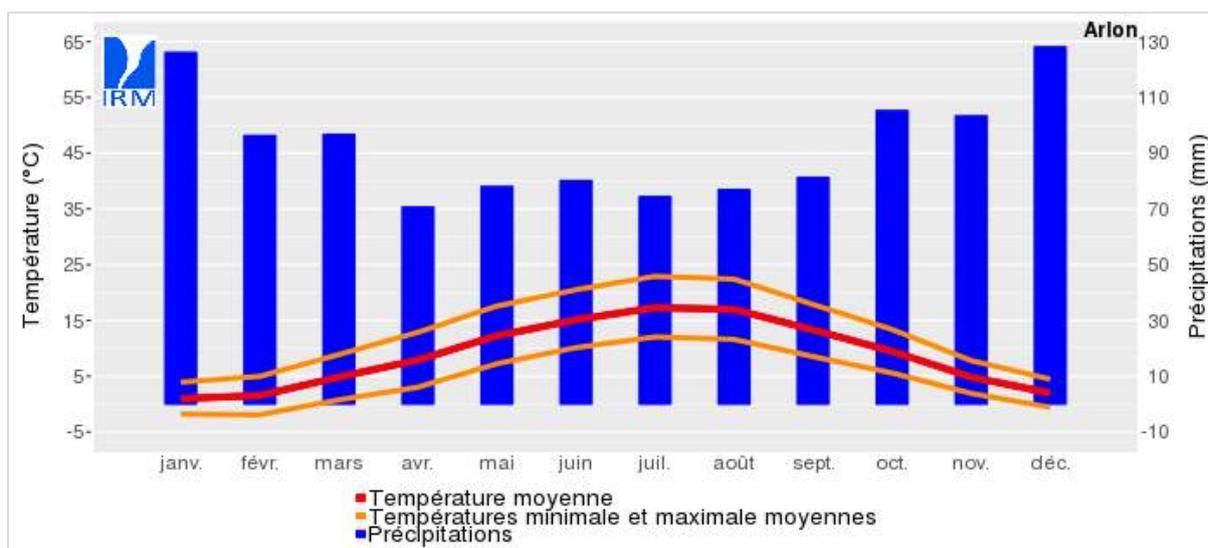
Les données de températures et de pluviométrie sont données pour la commune d'Arlon par l'Institut royal de météorologie (IRM). Il s'agit de valeurs moyennes sur la période 1981-2010.

Le climat de la région est caractérisé par une pluviométrie généralement bien répartie au cours de toute l'année (diagramme ombrothermique à la Figure 21). Annuellement, il tombe en moyenne 1.117,4 mm à Arlon (852,4 mm à Uccle).

La température moyenne annuelle est de 8,9°C (10,5°C à Uccle) et varie en moyenne entre un minimum de 4,8°C et un maximum de 13°C. Le nombre moyen de jours de gel enregistrés dans l'année est de 84 (44 à Uccle).

L'insolation moyenne y est de 1.599 heures par an, avec un maximum de 227 heures en juillet et un minimum de 39 heures en décembre.

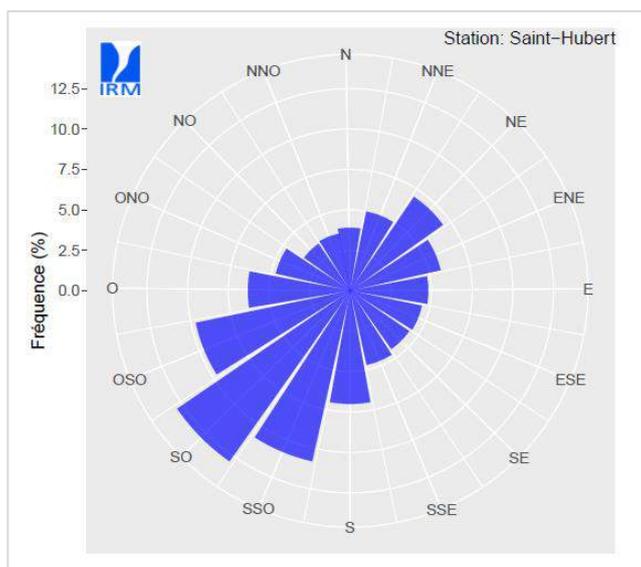
**Figure 21 : Diagramme ombrothermique pour la commune d'Arlon (Source : IRM, période de référence 1981-2010)**



Concernant la fréquence et la vitesse moyenne des vents selon les directions, les données sont issues de la station météorologique de Saint-Hubert pour la période 1981 - 2010.

Les vents dominants viennent nettement du secteur Sud-Ouest.

**Figure 22 : Fréquence moyenne et vitesse moyenne des vents (en m/s) à la station de Saint-Hubert selon les 16 directions (Source : IRM, période de référence 1981-2010)**



Le climat sur le périmètre peut être considéré comme identique à celui rencontré en général sur le territoire communal. Toutefois, sa situation particulière (ceinturé de talus et de taillis) engendre certaines variations locales (ensoleillement, etc.).

### 3.2.5.2. Qualité de l'air

D'une manière générale, la qualité de l'air est influencée par tous les secteurs d'activités (industries, agriculture, transports, ménages, tourisme,...). Différents types de micropolluants peuvent l'influencer en fonction des sources émettrices.

La principale source dont on dispose, en Région wallonne et de manière générale en Belgique, sont les résultats des réseaux de mesure de la qualité de l'air. La station la plus proche du périmètre est localisée à Habay-la-Neuve. Compte tenu des disparités locales très fortes, celle-ci peut être considérée comme indicatrice.

Sans entrer dans les détails techniques, la qualité de l'air pour cette station est bonne. Sur le périmètre, elle peut donc être considérée comme bonne également. Toutefois, le caractère urbain, la présence d'axes de communication importants et de zones d'activité économique peuvent l'influencer négativement.

### 3.2.5.3. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis sur ces thématiques sont faibles, voire nuls.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. D'autres fonctions telles que les activités d'artisanat ou de petite industrie peuvent s'y implanter à condition de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et d'être compatible avec le voisinage. Sur base de ces conditions, il peut être conclu que la qualité de l'air ne devrait pas être affectée de manière significative par cette modification de plan de secteur.

En effet, les incidences d'un quartier résidentiel sur le domaine énergétique et la qualité de l'air sont essentiellement liées aux émissions de gaz à effet de serre et autres polluants atmosphériques associés aux activités humaines. Dans le cas qui nous occupe, il s'agit principalement des émissions des chaudières et des gaz d'échappement des véhicules appartenant aux habitants. A une échelle plus globale, la consommation en électricité sur le site est également responsable d'une augmentation des gaz à effet de serre au niveau des centrales de production d'énergie. La gestion rationnelle de l'énergie sur le site prend donc ici toute son importance.

Par ailleurs, la localisation centrale du projet permet de limiter les coûts environnementaux au sens large liés à l'urbanisation. En outre, l'urbanisation du site rencontrera inévitablement les normes PEB ou équivalentes en vigueur au moment des différentes demandes de permis d'urbanisme. Compte tenu des évolutions récentes au niveau européen, notamment via l'adoption d'une nouvelle directive sur la performance énergétique révisant celle des nouvelles constructions sur le climat devraient être relativement limités.

## 3.2.6. Milieu naturel

### Carte 3.6 : Contexte naturel et paysager

#### 3.2.6.1. Sites et éléments naturels particuliers

Le périmètre n'est pas repris au sein d'un site Natura 2000 ou d'un site protégé (réserve naturelle, ZHIB, etc.). Par contre, une grande partie est incluse dans le site de grand intérêt biologique (SGIB) de l'ancienne briqueterie d'Arlon (1406). La description détaillée de ce site a été développée ci-avant (3.1.7 Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB), page 18).

#### 3.2.6.2. Habitats et réseau écologique

Les développements suivants se basent sur une analyse réalisée par le DEMNA suite à un contact préalable avec les services de la DGO3-DNF.

Sur base d'un relevé de terrain (juin 2018), le DEMNA a cartographié 4 « hot spots » de biodiversité au sein du périmètre :

- zone 1 : friche avec zone à *Sedum* ;
- zone 2 : talus sableux ;
- zone 3 : friches et mares ;
- zone 4 : zone humide.

**Figure 23 : Cartographie des « hot spots » de biodiversité au sein du périmètre (Source : DEMNA, 2018)**



Au sein du périmètre, l'enjeu identifié par le DEMNA est la conservation des zones ouvertes et de la faune et la flore associées. Différentes propositions d'interventions de gestion sont indiquées :

- zone 1 :
  - contrôle de la végétation ligneuse et maintien des zones d'orpin ;
  - possibilité d'extension vers l'Est dans la zone de friche avec fauche régulière pour tendre vers une prairie de fauche d'intérêt communautaire ;
- zone 2 :
  - dégagement du talus et coupe de ligneux à l'Est ;
- zone 3 :
  - recreusement des mares ;
  - contrôle du cordon de saules et des recrus ligneux ;
  - agrandissement progressif de la friche par le déboisement des saulaies adjacentes ;
- zone 4 :
  - agrandissement de la zone ouverte (arrachage des saules) pour recréer des dépressions humides et des mares temporaires.

Par ailleurs, la principale menace identifiée par le DEMNA est la vulnérabilité des populations d'amphibiens et de reptiles, vu leur isolement.

Au stade actuel, il apparaît clairement que la zone 3 est fortement prioritaire au niveau de l'intérêt et du potentiel naturels.

### 3.2.6.3. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis sont principalement en lien avec le changement d'affectation qui pourrait induire la perte de milieux biologiquement intéressants et de la faune qui y est associée.

Un risque réside également dans la fragmentation des habitats naturels suite à la mise en œuvre de l'avant-projet de révision du plan de secteur et une vulnérabilité accrue pour les amphibiens et les reptiles présents au sein du périmètre.

## 3.2.7. Paysages

### Carte 3.6 : Contexte naturel et paysager

#### 3.2.7.1. Description générale et éléments particuliers du paysage

Selon la cartographie des territoires paysagers (CPDT – FUSAGx, 2004), la Région wallonne est caractérisée par 76 territoires paysagers différents qui mettent en évidence des différenciations paysagères issues de la combinaison des formes du relief et de l'occupation du sol. Ils sont regroupés en ensembles paysagers et se subdivisent en faciès.

Le périmètre appartient à l'ensemble paysager des côtes lorraines (13), plus spécifiquement au faciès de la butte d'Arlon et de ses abords (13011) :

*« Au pied sud du plateau ardennais central, la Lorraine s'individualise par une alternance de côtes et de dépressions formées par érosion différentielle des couches successivement dures et tendres du sous-sol.*

*Les côtes (ou cuestas), allongées d'ouest en est, sont composées d'un versant raide généralement boisé (le front) et d'un versant en pente plus douce (le revers).*

*A l'ouest, les côtes déterminent, du nord au sud, les dépressions successives de la Semois dominée par les herbages, du Ton dominée par le massif forestier sinémurien et de la Vire alternant prairies et labours. Vers l'est, cette organisation laisse la place à des dépressions participant du bassin du Rhin et de la Chiens.*

*Enfin, le terroir lorrain figure, en Wallonie, l'archétype de l'openfield caractéristique de la France de l'est et de l'Europe intérieure. L'habitat rural et traditionnel est quant à lui caractérisé par un groupement absolu en villages et hameaux aux maisons majoritairement mitoyennes et accolées en rues (village rue). Il ne présente que de très rares fermes isolées ».*

« Aux contreforts de l'Ardenne, la Semois et ses affluents s'étalent dans une large dépression herbagère accueillant de nombreux villages.

La tête de vallée de la Semois, qui prend sa source dans la ville, est dominée par la butte d'Arlon dont l'extension urbaine marque fortement les paysages qui l'entourent ».

L'asbl ADESA a mis au point une méthode d'inventaire des périmètres d'intérêt paysager et de points de vue remarquables visant à réviser les limites de ces périmètres au plan de secteur. Cette méthode a pour objectif d'identifier, de classer et d'évaluer les paysages et de déterminer des périmètres d'intérêt paysager (PIP), points de vue (PVR) et lignes de vue remarquables (LVR).

Un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur est situé au Sud, de l'autre côté de la E411. Un point de vue remarquable y est également mentionné en direction du centre-ville mais le périmètre n'est pas perceptible depuis celui-ci.

**Photo 8 : Point de vue remarquable au Sud du périmètre**



### 3.2.7.2. Analyse des relations visuelles vers et depuis le site

#### 3.2.7.2.1. Perception depuis l'extérieur

Le périmètre ne présente pas de contrainte paysagère particulière. En effet, il est entièrement ceinturé par du bâti et les vues existantes ne sont que ponctuelles et courtes.

Notons toutefois qu'une vue lointaine tout à fait intéressante permettant de découvrir le centre-ville d'Arlon est localisée au carrefour de la rue de Toernich et de la rue Halbardier.

**Photo 9 : Vue depuis le haut de la rue de Toernich vers le centre-ville**



**Figure 24 : Vues vers le périmètre et écrans visuels existants (Source : Walonmap - SPW)**



### 3.2.7.2.2. Perception vers l'extérieur

Depuis le périmètre, les vues sont également limitées, vu le relief (talus), la végétation (taillis) et le bâti existant.

### 3.2.7.3. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis sont de nouveau principalement liés au changement d'affectation qui va modifier la perception paysagère proche du périmètre. Il conviendra également d'être attentif à l'intégration paysagère de la future urbanisation par rapport aux quartiers d'habitations riverains.

Notons cependant que le périmètre ne présente pas de contrainte paysagère particulière, étant entièrement ceinturé par du bâti, et que les vues existantes ne sont que ponctuelles et courtes.

De plus, la modification de plan de secteur devrait avoir pour impact d'urbaniser, ou plutôt de découper, l'intérieur d'îlot. Les vues rendues possibles actuellement sur l'intérieur du site devraient disparaître au profit de séquences d'espaces rues structurant l'espace public. Les impacts sur le paysage sont donc considérés comme limités.

## 3.2.8. Urbanisme et patrimoine

### Carte 3.7 : Structure du bâti

#### 3.2.8.1. Typologie du bâti sur et à proximité du périmètre

##### Typologie

Dans l'environnement immédiat du périmètre, on recense 2 typologies principales :

- bâti de type urbain en ordre continu ;
- bâti en ordre ouvert.

La rue de Schoppach ainsi que le début de la rue de Toernich se caractérisent par un bâti urbain dense (implantation en mitoyenneté sur l'alignement). Les gabarits de référence sont de l'ordre de 2 à 3 niveaux (R+1 ou R+2) et les matériaux dominants sont l'enduit pour les parements et l'ardoise pour les toitures.

**Photo 10 : Bâti présent le long de la rue de Schoppach**



La rue Halbardier ainsi que la rue des Violettes se sont développées sur base de lotissements des années 60-70. Il en résulte un bâti beaucoup plus disparate implanté de manière isolée en retrait par rapport à la voirie (zone de recul fermée). Les gabarits de référence sont d'un seul niveau (R) tandis que les matériaux sont plus hétéroclites. La fin de la rue de Toernich comprend également ce type de bâti.

**Photo 11 : Bâti présent le long de la rue Halbardier**



Notons enfin la présence de bâtiments de type industriel (commerce de matériaux de construction). Ceux-ci présentent une forte emprise au sol et des gabarits imposants.

**Photo 12 : Commerce de matériaux de construction**



### **Affectation**

L'affectation principale du bâti est le logement, plus spécialement unifamilial. Quelques immeubles à appartements sont également présents ponctuellement le long de la rue de Schoppach ou de la rue de Toernich.

**Photo 13 : Immeuble à appartements à la rue de Schoppach**



On retrouve également quelques bâtiments à vocation économique, hangars, ateliers ou garages.

### **3.2.8.2. Espaces publics**

Hormis la présence d'excédents de voiries traités sous forme d'espaces verts au niveau de la rue Halbardier, aucun espace public aménagé n'est recensé.

**Photo 14 : Excédent de voirie aménagé en espace vert**



### 3.2.8.3. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis dépendront avant tout de la forme que prendra l'urbanisation projetée. Dans tous les cas, ces impacts pourront être limités dans la mesure où une attention particulière sera portée à la bonne intégration du bâti. Cette intégration se fera via l'organisation du bâti (la structure urbanistique) et via une transition adéquate au niveau des gabarits et des matériaux. Une cohérence devra également être apportée au niveau des aménagements, tout en privilégiant des espaces verts pour augmenter la qualité du cadre de vie.

## 3.2.9. Mobilité

### Carte 3.8 : Mobilité

### 3.2.9.1. Accessibilité et voiries autour du périmètre

#### 3.2.9.1.1. Réseau routier

Le périmètre bénéficie d'une bonne accessibilité routière grâce à sa situation sur des axes de pénétration au centre-ville (N850 et N870). L'autoroute E411 est facilement accessible.

Les voiries présentent un statut différencié et des fonctions spécifiques :

- voirie de liaison / distribution pour la rue de Schoppach (N850) et la rue de Toernich (N870). Ces voiries présentent un revêtement asphalté assez large (de l'ordre de  $\pm 6$  mètres). Une zone 30 km/h est indiquée au niveau de l'école à la rue de Schoppach et un ralentisseur est installé à la rue de Toernich ;

**Photo 15 : Rue de Schoppach**



**Photo 16 : Rue de Toernich**



- voirie de circulation locale pour la rue Halbardier. Cette voirie effectue la jonction entre la N850 et la N870 et sert parfois de « raccourci ». Son emprise asphaltée est assez large ( $\pm 6$  mètres) ;

**Photo 17 : Rue Halbardier**



- voirie de desserte locale pour la rue des Violettes. Cette voirie se termine en cul-de-sac et présente une largeur asphaltée de  $\pm 5$  mètres. Toutefois, le début de la rue (connexion avec la rue de Schoppach) est étroite ( $\pm 3$  mètres).

**Photo 18 : Rue des Violettes**



On retrouve également différents chemins (empierrés ou en terre).

Notons qu'un périmètre de réservation est indiqué au Sud à proximité de l'autoroute pour la réalisation du contournement Sud d'Arlon.

### 3.2.9.1.2. Trafic et sécurité routière

Les voiries régionales périphériques (N850 et N870) constituent des portes d'entrée de la ville d'Arlon. Il en résulte la présence d'un trafic soutenu.

La rue Halbardier est quant à elle une voirie plus locale bien qu'elle puisse, par moments, recevoir un trafic de transit non voulu (raccourci vers la rue de Schoppach). La circulation automobile est par contre très réduite sur la rue des Violettes (voirie en cul-de-sac).

Les différents carrefours présentent globalement une bonne visibilité. Seul le carrefour « rue de Schoppach – rue des Violettes » est plus problématique, vu son caractère « confidentiel » et sa connexion en oblique ceinturée par du bâti (constructions ou murs).

Notons également que les vitesses peuvent être excessives, notamment au début de la rue de Toernich (entrée de ville) ou encore le long de la rue Halbardier (voirie large).

### 3.2.9.1.3. Stationnement

Le stationnement est possible le long des différentes voiries, à l'exception de la fin de la rue de Toernich (N870). Les emplacements sont matérialisés par un marquage au sol le long de rue de Schoppach et de la rue de Toernich. Il se fait de manière libre le long de la rue Halbardier et de la rue des Violettes.

Des poches de stationnement sont également organisées à différents endroits, notamment au niveau de la place de l'Yser, à proximité du magasin de matériaux (parking réservé au personnel) ou encore au début de la rue Halbardier (parking réservé aux appartements).

Lors des visites de terrain, aucune problématique liée à un manque de stationnement n'a été constatée.

### 3.2.9.1.4. Transports en commun

Des arrêts de bus sont présents à différents endroits :

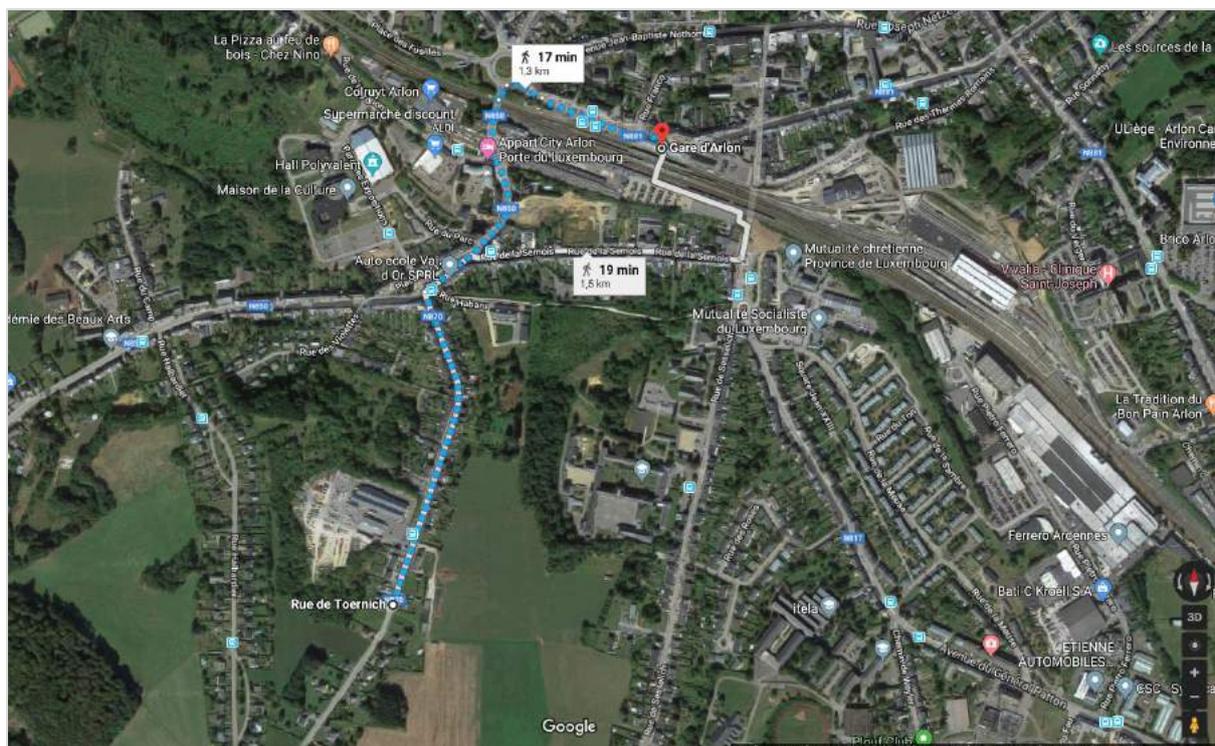
- rue de Schoppach – Desservis par la ligne 19 « Virton – Arlon ». Il s'agit d'une ligne scolaire mais avec une fréquence régulière (au moins 1 bus par heure dans chaque sens). Les bus circulent également en période de vacances et les week-ends mais avec des fréquences moins soutenues. Cet arrêt est également desservi par la ligne 191 « Virton – Arlon » et 199 « Arlon – Saint-Mard » ;
- place de l'Yser – Desservis par la ligne 82 « Virton – Saint-Léger – Arlon – Luxembourg ». Il s'agit d'une ligne scolaire avec un seul bus le matin et le soir. Ils sont également situés sur les lignes 19 « Virton – Arlon », 20 « Châtillon – Rachecourt – Arlon », 191 « Virton – Arlon », 199 « Arlon – Saint-Mard », 201 « Châtillon – Rachecourt – Arlon » ainsi que par la ligne urbaine d'Arlon – Semois ;
- rue de Toernich – Desservis par les lignes scolaires 20 « Châtillon – Rachecourt – Arlon » et 201 « Châtillon – Rachecourt – Arlon » ne circulant pas les week-ends ;
- rue Halbardier – Desservis uniquement par la ligne urbaine d'Arlon – Semois.

Rappelons que la gare d'Arlon est située à quelques centaines de mètres. De manière plus précise, elle est accessible depuis le périmètre par les modes doux :

- en 17 minutes à pied ;
- en 5 minutes à vélo.

Notons que les rues empruntées lors du trajet jusqu'à la gare disposent de trottoirs et partiellement de bandes cyclables suggérées (marquage au sol).

**Figure 25 : Accessibilité de la gare d'Arlon depuis le périmètre par les modes doux (piétons) (Source : Google Maps)**



### 3.2.9.1.5. Modes doux

Les différentes voiries disposent de trottoirs. Une liaison lente permet de relier la rue Halbardier et la rue des Violettes.

**Photo 19 : Liaison lente entre la rue Halbardier et la rue des Violettes**



On notera cependant deux exceptions / problématiques :

- la fin de la rue de Toernich et le début de la rue des Violettes qui ne disposent pas de trottoir ;

**Photo 20 : Absence de trottoir à la fin de la rue de Toernich**



- le carrefour entre la rue de Schoppach (N850) et la rue Halbardier où il existe un conflit entre stationnement et piétons

**Photo 21 : Conflit entre usagers à la rue de Schoppach**



### 3.2.9.2. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis sont :

- augmentation du charroi automobile ( $\pm$  215 véhicules supplémentaires) sur les différentes voiries mais contrebalancé par la cession de l'activité existante (estimé à 1.250 véhicules par semaine) ;
- aménagement de nouvelles voiries de desserte ;
- augmentation de la demande en stationnement ;
- nécessité de réfléchir au développement d'infrastructures à destination des modes doux.

Le projet n'étant qu'au stade de la révision du plan de secteur et le schéma de développement communal étant en cours de réalisation, il est à l'heure actuelle difficile de définir la densité de logements qui y sera appliquée et donc le trafic induit par sa mise en œuvre ainsi que la demande en stationnement. Le gabarit des voiries environnantes suppose cependant une réserve de capacité suffisante pour intégrer l'augmentation de trafic de ce type de projet résidentiel. Par ailleurs, le stationnement devrait être géré sur domaine privé et avoir peu d'impact sur le domaine public.

L'aménagement des nouvelles voiries tiendra compte des spécificités des voiries entourant le périmètre, telles que l'étroitesse de la rue des Violettes, ou du relief. Il est également veillé à ne pas multiplier les accès sur la rue de Toernich.

## 3.2.11. Equipements et infrastructures

### Carte 3.9 : Equipements et infrastructures

#### 3.2.11.1. Eau

Le réseau de distribution d'eau est présent au niveau des différentes voiries périphériques.

#### 3.2.11.2. Electricité

Le réseau basse tension et moyenne tension est présent au niveau des différentes voiries. L'ancienne briqueterie dispose également d'une connexion au réseau haute tension.

#### 3.2.11.3. Télécommunications

Les différents réseaux (téléphonie, télédistribution, etc.) sont présents dans et à proximité du périmètre.

#### 3.2.11.4. Gaz naturel

Le réseau de gaz naturel est disponible au niveau des différentes voiries à proximité du périmètre.

#### 3.2.11.5. Egouttage, épuration et récolte des eaux de ruissellement

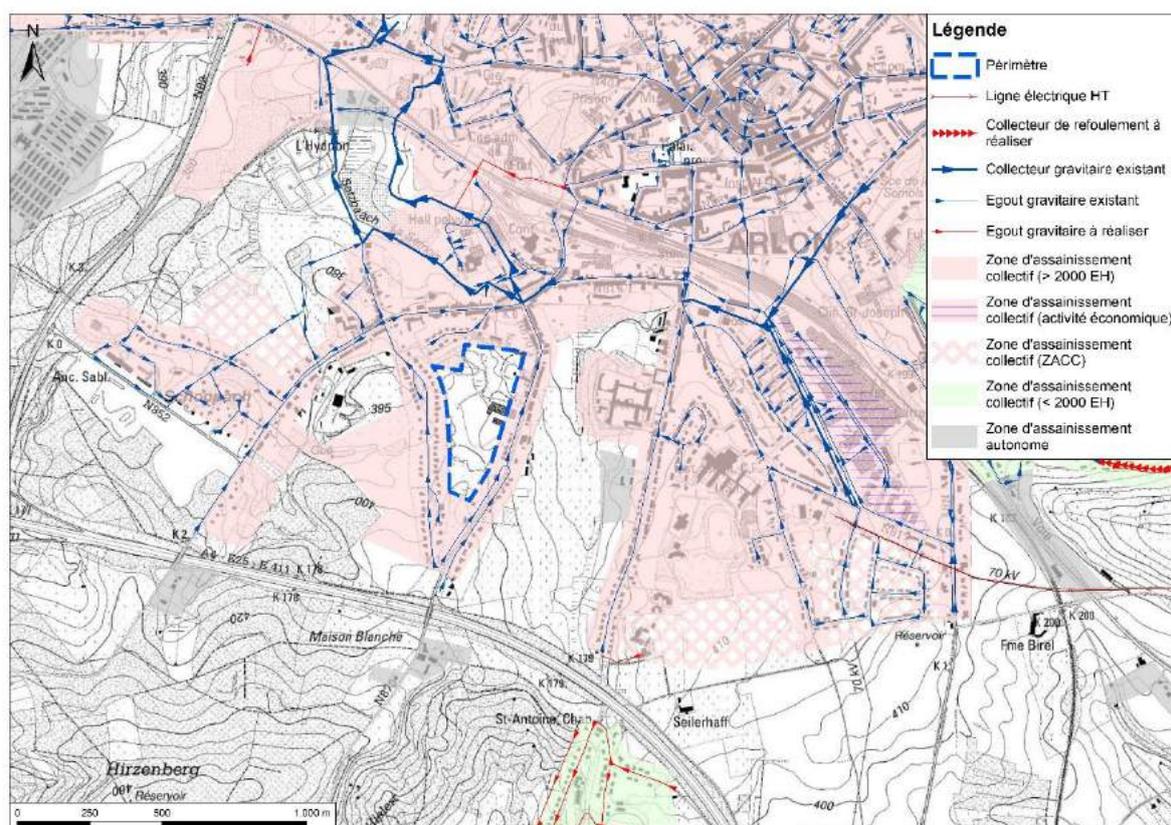
Pour rappel, le périmètre est couvert par le PASH de la Semois (adopté le 22 décembre 2005).

Aucun régime d'assainissement n'y est défini. L'assainissement autonome s'y applique donc automatiquement.

Notons que la zone d'habitat périphérique est reprise en zone d'assainissement collectif de plus de 2.000 EH.

Les voiries périphériques disposent d'un raccordement au réseau d'égouttage qui achemine les eaux usées vers la station d'épuration d'Arlon (35.000 EH).

**Figure 26 : Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) au niveau du périmètre (Source : Walonmap - IGN, SPGE)**



### 3.2.11.6. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis sont :

- nécessité d'étendre les différents réseaux de distribution : ils pourront l'être à partir des voiries entourant le périmètre, ces dernières étant complètement équipées ;
- augmentation de la demande en eau potable : elle est cependant impossible à estimer à ce stade de la réflexion (nombre de logements inconnus) ;
- augmentation de la production d'eaux usées : de la même façon, cette augmentation est impossible à estimer à l'heure actuelle ;
- nécessité de revoir le PASH pour affecter la zone en assainissement collectif.

### 3.2.12. Cadre de vie

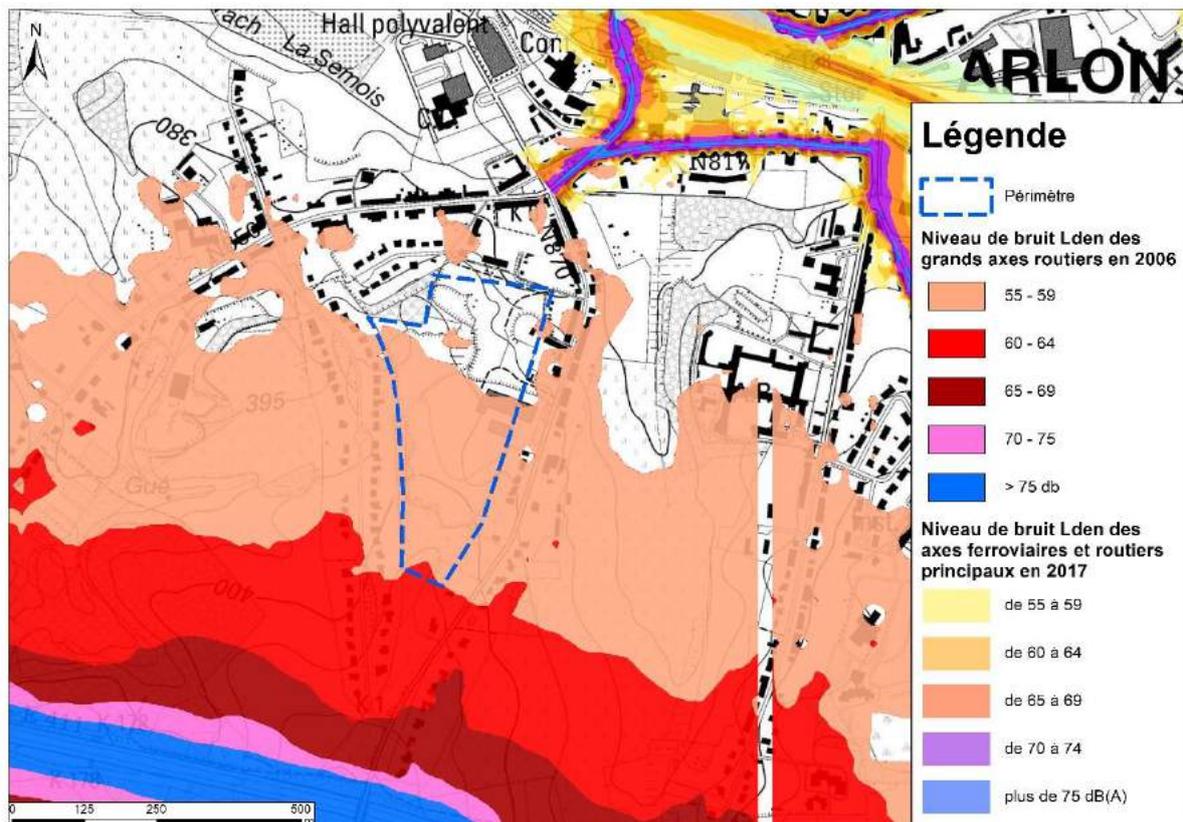
#### 3.2.12.1. Environnement sonore

Au niveau des nuisances, il convient de mentionner les activités actuelles qui génèrent du charroi et du bruit dans un tissu urbain.

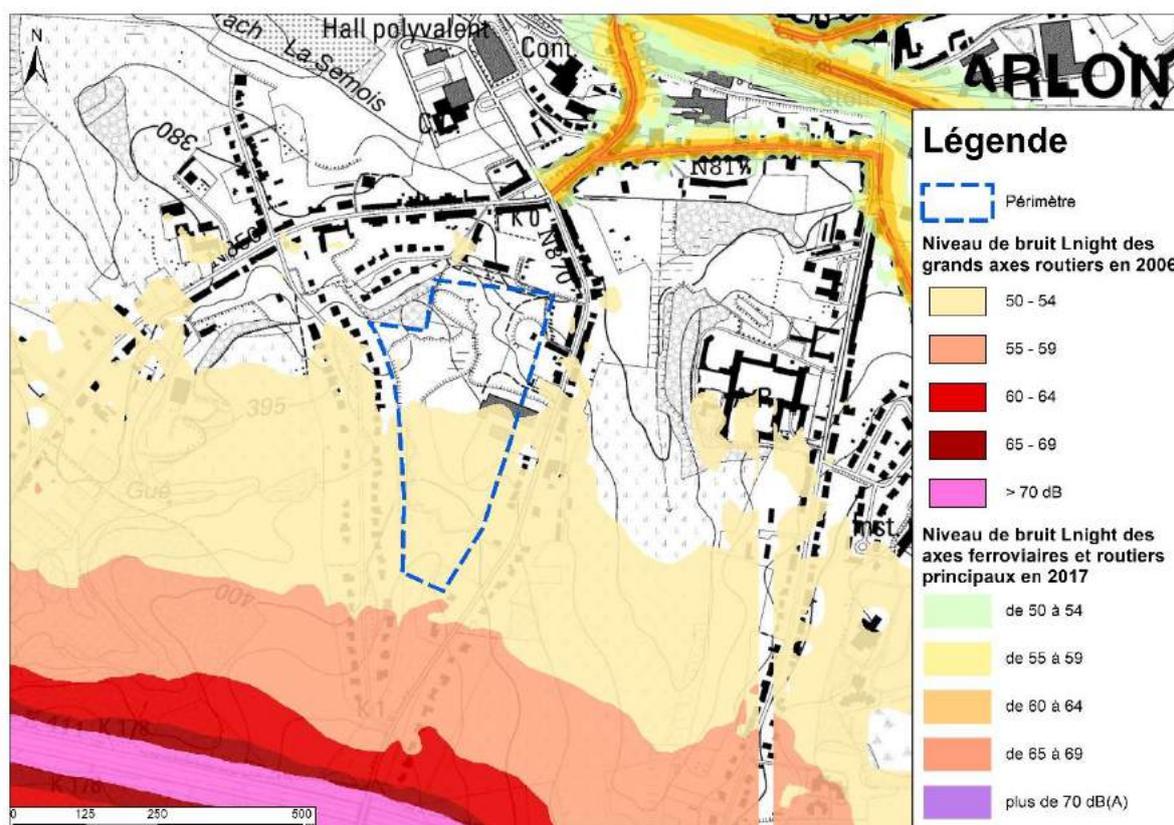
Le périmètre subit également le bruit lié à l'autoroute. Selon l'étude de bruit réalisée par la Région wallonne pour les grands axes routiers de plus de 6 millions de passages de véhicules par an, la partie Sud du périmètre est soumise à des niveaux sonores moyens compris entre 55 et 60 dBA sur l'ensemble de la période de 24 heures, et entre 50 et 55 dBA sur la période de nuit, entre 23 h et 7 h.

A l'heure actuelle, d'un point de vue réglementaire, il n'existe pas de cadre de référence légale sur le bruit routier en Belgique. Cependant, dans le cas d'une infrastructure existante, la mesure est fréquemment réalisée sur l'heure la plus bruyante (L<sub>Aeq</sub> sp. 1h) pour déterminer s'il s'agit d'un « point noir routier ». Depuis de nombreuses années, les valeurs guides de niveaux sonores équivalents spécifiques pendant l'heure la plus bruyante de L<sub>sp</sub> = 65 dB(A) en période de jour et de L<sub>sp</sub> = 60 dB(A) en période de nuit sont communément admises comme le seuil à ne pas dépasser. Autrement dit, le dépassement de ces valeurs de seuil peut déclencher une action de mise en place de systèmes réducteurs de bruit par les pouvoirs publics (DGO1). Ce seuil d'intervention n'est pas atteint au niveau du périmètre.

**Figure 27 : Extraits des cartes de bruit réalisées par la Région wallonne pour les grands axes routiers, en période de jour (Source : Walonmap - SPW)**



**Figure 28 : Extrait des cartes de bruit réalisées par la Région wallonne pour les grands axes routiers, en période de nuit (Source : Walonmap - SPW)**



### 3.2.12.2. Autres nuisances

Les activités actuelles peuvent également générer, à certaines périodes de l'année (périodes sèches), des nuisances liées au dégagement de poussières.

### 3.2.12.3. Impacts potentiels pressentis

Les impacts potentiels pressentis sont principalement liés à l'environnement du projet qui conditionne le cadre de vie des futurs utilisateurs.

La mise en œuvre du projet pourra également avoir un impact sonore sur son environnement, en raison des bruits induits par les chantiers de construction ainsi que du trafic généré par ces derniers puis par les habitants et usagers du site. Les chantiers étant limités dans le temps et le projet s'insérant dans un cadre résidentiel largement urbanisé, ces impacts seront cependant réduits.

Notons toutefois que le changement d'affectation va amener une amélioration du cadre de vie par la suppression des sources de bruit, de charroi et, dans une moindre mesure, de poussières.

### 3.3. SYNTHÈSE AFOM

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

## 4. PERIMETRE CONCERNE

### 4.1. DELIMITATION, DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE

Le périmètre se situe au Sud-Ouest du centre-ville d'Arlon (à une distance  $\pm$  1 km) et correspond à un intérieur d'îlot, ce dernier étant déterminé par la rue de Schoppach (N850) et par la rue des Violettes au Nord, la rue de Toernich à l'Est et la rue Halbardier à l'Ouest. L'autoroute E411 se situe au Sud à quelques centaines de mètres.

Sa superficie est de 9,62 ha en zone de dépendances d'extraction.

Ce périmètre permet de répondre aux objectifs fixés, à savoir le redéploiement du site de l'ancienne briqueterie d'Arlon dans un souci de bon aménagement des lieux.

### 4.2. DESCRIPTION ET MOTIVATION DES MODIFICATIONS PLANOLOGIQUES

Suite à l'analyse de la situation existante de fait et de droit et des potentialités et contraintes qui en découlent, il ressort que l'affectation actuelle en zone de dépendances d'extraction n'est plus opportune : proximité du centre-ville, quartiers résidentiels, etc.

Pour rappel, l'activité de fabrication de briques a cessé depuis plus de 30 ans et ne peut de nouveau être envisagée, vu le contexte actuel : voisinage résidentiel, intérêt naturel, etc.

Une réaffectation en zone d'habitat permettrait de valoriser les atouts du site et de renforcer l'offre en logements sur le centre d'Arlon.

La description de la situation existante de fait et de droit met en évidence les atouts du site pour le réaffecter en zone d'habitat, dont notamment :

- 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.

Toutefois, plusieurs contraintes existent. Il conviendra tout d'abord de prendre les mesures adéquates pour une protection du milieu naturel et des espèces protégées. Ensuite, au niveau de l'aménagement futur, le relief accidenté constitue un frein à un aménagement global et cohérent de l'ensemble du périmètre.

## 5. PROPOSITION D'AVANT-PROJET

### 5.1. MODIFICATIONS DU PLAN DE SECTEUR

#### Carte 4.1 : Avant-projet de révision du plan de secteur

Suite à l'analyse de la situation existante, la détermination des besoins et à l'examen des alternatives envisageables (voir ci-après), l'avant-projet de révision du plan de secteur propose d'affecter le périmètre en zone d'habitat.

L'article D.II.24 définit la destination de la zone d'habitat :

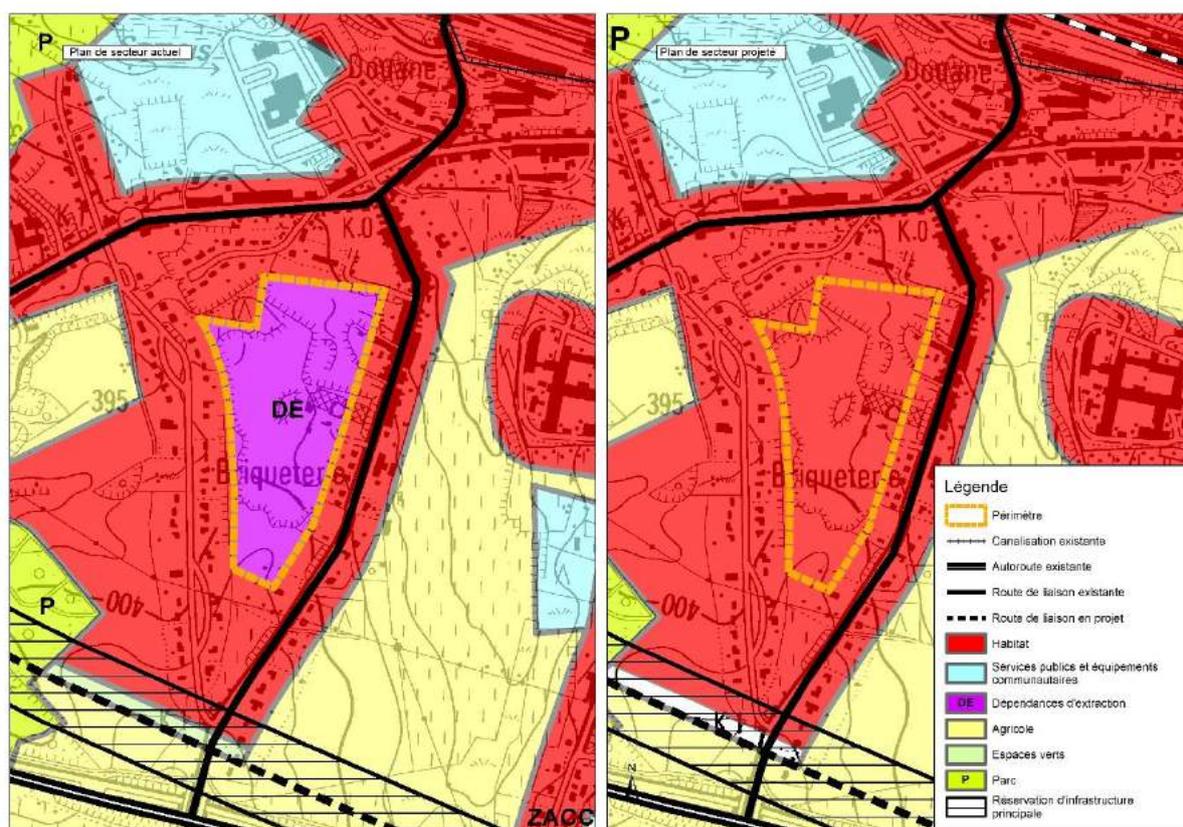
« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

Situées en intérieur d'îlot, les limites de la révision du plan de secteur sont calquées sur les limites de la zone de dépendances d'extraction au plan de secteur, cette dernière ne correspondant pas à des limites physiques.

Figure 29 : Affectation actuelle du périmètre de révision et proposition d'affectation projetée (Source : Walonmap – SPW, IGN)



## 5.2. CONFORMITE A L'ARTICLE D.II.45 DU CODT

Le projet de révision du plan de secteur respecte les principes, au nombre de 3, visés par l'article D.II.45 :

- « *L'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation est attenante à une zone existante destinée à l'urbanisation ; seule l'inscription d'une zone de services publics et d'équipements communautaires, de loisirs destinée à des activités récréatives présentant un caractère dangereux, insalubre ou incommode, d'activité économique industrielle, d'activité économique spécifique marquée de la surimpression « A.E. » ou « R.M. », de dépendances d'extraction ou d'aménagement communal concerté à caractère économique peut s'écarter de ce principe ».*

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une nouvelle zone urbanisable, la nouvelle zone d'habitat est totalement ceinturée par une zone d'habitat et donc attenante à une zone urbanisable existante. Cette première condition est donc respectée.

- « *L'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation ne peut pas prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie.*

*L'urbanisation en ruban est l'inscription d'une zone dont la forme, par sa profondeur, sa longueur et le rapport entre ces deux éléments, ne permet que le développement d'un front bâti unique, à l'exclusion d'une composition urbanistique s'organisant autour d'un nouveau réseau viaire ».*

Permettant d'urbaniser un intérieur d'îlot particulièrement bien localisé, la nouvelle zone d'habitat prend une forme compacte. Sa configuration nécessite la réalisation d'un réseau de voirie de desserte, en fonction des possibilités d'accès mais surtout du relief. Ce second principe est donc également respecté bien que de nouveau il n'agisse pas stricto sensu de l'inscription d'une nouvelle zone urbanisable.

- « *Dans le respect du principe de proportionnalité, l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concerté en zone non destinée à l'urbanisation ou par toute compensation alternative définie par le Gouvernement tant en termes opérationnel, environnemental ou énergétique qu'en termes de mobilité en tenant compte, notamment, de l'impact de la zone destinée à l'urbanisation sur le voisinage.*

*La compensation alternative vise à contrebalancer l'impact résiduel découlant de l'inscription d'une zone destinée à l'urbanisation en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, après prise en compte des mesures de prévention et d'aménagement destinées à limiter ou éviter les incidences non négligeables identifiées dans le rapport sur les incidences environnementales réalisé dans le cadre de la procédure.*

*Le Gouvernement choisit la compensation planologique ou la compensation alternative ou une combinaison des deux dans les proportions qu'il détermine, sans que l'une ne prévale sur l'autre.*

*La compensation planologique ou alternative peut être réalisée par phases.*

*Le Gouvernement détermine, pour les compensations alternatives, leur nature, leurs modalités de mise en œuvre et en définit le principe de proportionnalité ».*

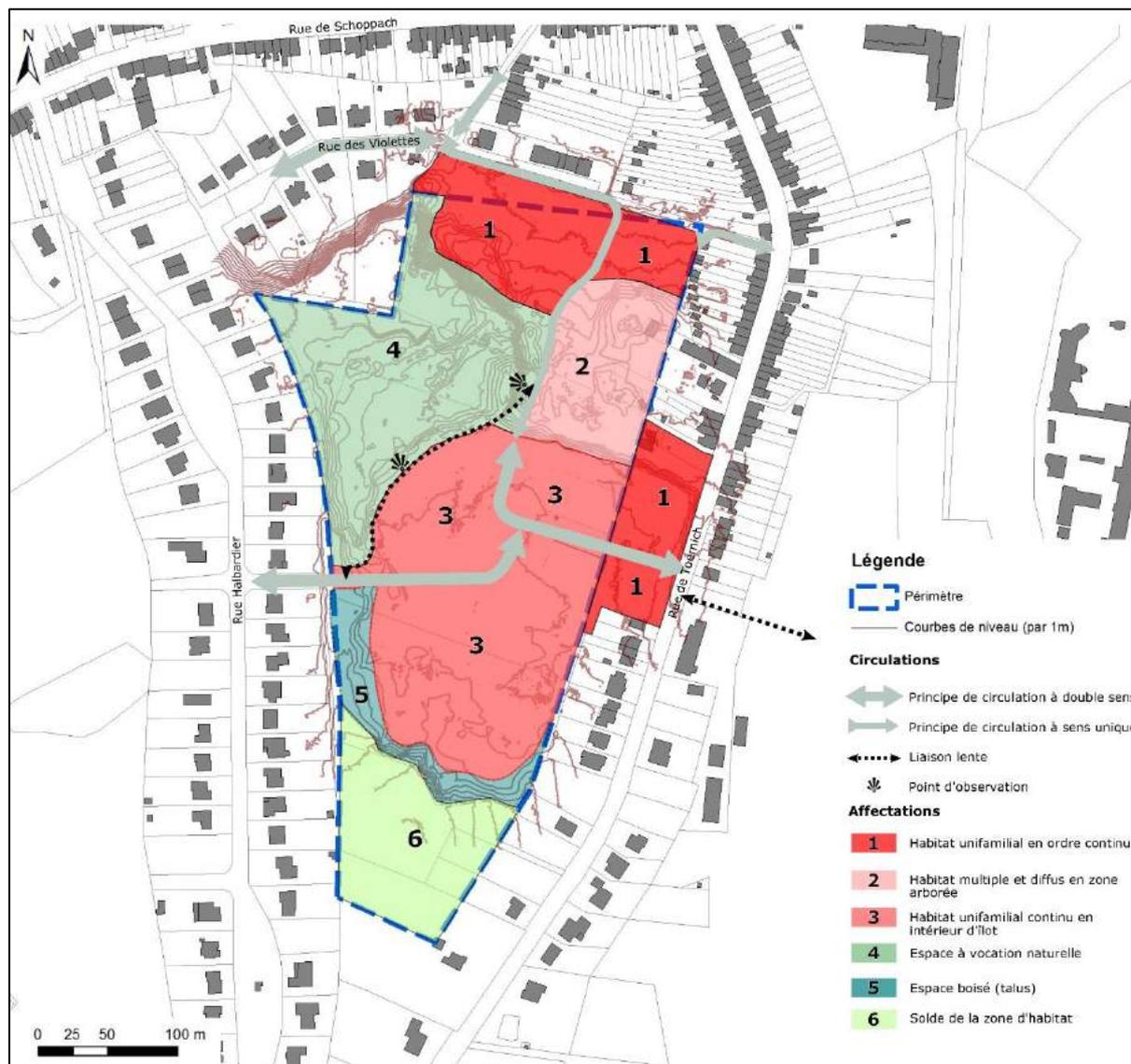
La zone de dépendances d'extraction étant déjà considérée comme une zone urbanisable, aucune compensation n'est due. Cette troisième condition ne s'applique donc pas ici.

## 5.3. ESQUISSE D'AMENAGEMENT ILLUSTRATIVE

### Carte 4.2 : Schéma de principe

Bien que le CoDT n'impose pas la réalisation d'une esquisse d'aménagement, il a semblé pertinent d'en réaliser une pour démontrer la faisabilité de la reconversion envisagée ainsi que les grands principes d'urbanisation sous-tendus par cette révision du plan de secteur. Elle se veut donc purement illustrative et ne présage en rien d'un futur projet d'urbanisation, qui par ailleurs n'est l'objet de la présente demande.

Figure 30 : Schéma de principe



Les principes d'aménagement illustrés sont :

- la création d'une voirie transversale à partir de la rue de Toernich depuis l'accès actuellement existant (accès principal à la zone) et son prolongement vers la rue Halbardier (emprise prévue dans le lotissement) et vers la rue des Violettes ;
- la prise en compte de l'é étroitesse de la rue des Violettes et la configuration problématique du carrefour avec la rue de Schoppach en y favorisant uniquement une entrée vers le futur quartier et non une sortie ;
- le développement de liaisons lentes, notamment en périphérie de l'espace naturel avec l'aménagement de postes d'observation de la nature ;

- l'affectation principalement dédiée au logement de type maisons unifamiliales avec une densité intégrant la densité actuelle du quartier et la localisation du périmètre en périphérie directe du centre-ville et de la gare (développement d'une structure en ordre continu) ;
- le développement spécifique et ponctuel de petits immeubles à appartements présentant des gabarits limités en adéquation avec le bâti existant implantés dans une zone arborée, prolongement visuel et paysager de la zone naturelle ;
- la préservation d'un important espace à vocation naturelle, basée sur les indications de la DGO3-DNF ;
- le maintien des talus boisés périphériques visant à limiter l'impact visuel depuis la rue Halbardier et la rue de Toernich.

## 6. JUSTIFICATION DE LA REVISION PROJETEE

### 6.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

#### 6.1.1. La population

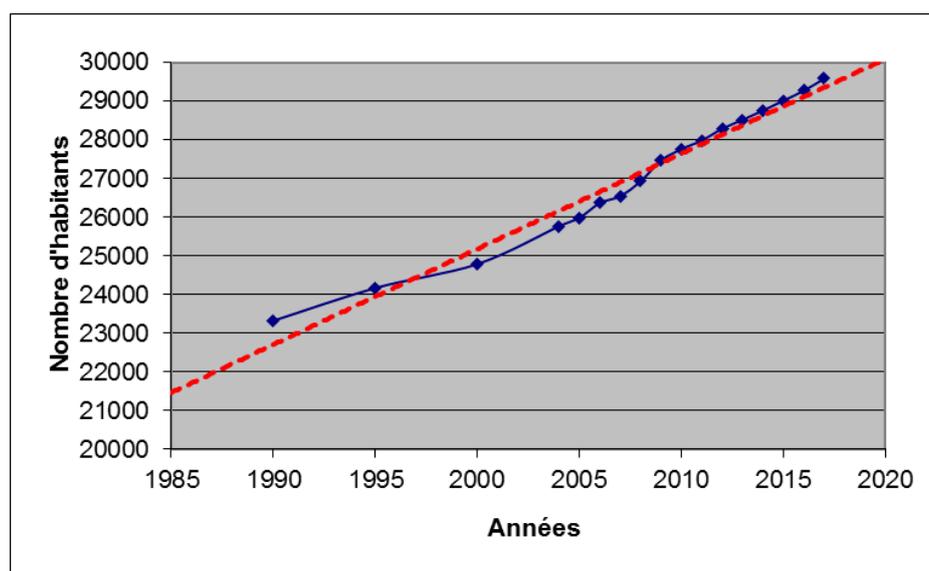
##### 6.1.1.1. Nombre d'habitants et son évolution

Au 01/01/2017, Arlon comptabilise 29.585 habitants. Depuis 1990, la commune a gagné 6.260 habitants, soit une augmentation relative de 26,8 %. Force est de constater que cette croissance démographique est régulière et assez soutenue (taux annuel moyen de  $\pm 1$  %).

**Tableau 3 : Evolution de la population – 1990-2017 – WALSTAT**

Années	Nombre d'habitants	Evolution	Indice 1990
1990	23325	/	100,0
1995	24172	3,6	103,6
2000	24791	2,6	106,3
2004	25766	3,9	110,5
2005	25986	0,9	111,4
2006	26367	1,5	113,0
2007	26548	0,7	113,8
2008	26929	1,4	115,5
2009	27466	2,0	117,8
2010	27763	1,1	119,0
2011	27986	0,8	120,0
2012	28289	1,1	121,3
2013	28520	0,8	122,3
2014	28759	0,8	123,3
2015	29016	0,9	124,4
2016	29274	0,9	125,5
2017	29585	1,1	126,8

**Figure 31 : Evolution de la population – 1990-2017 – WALSTAT**



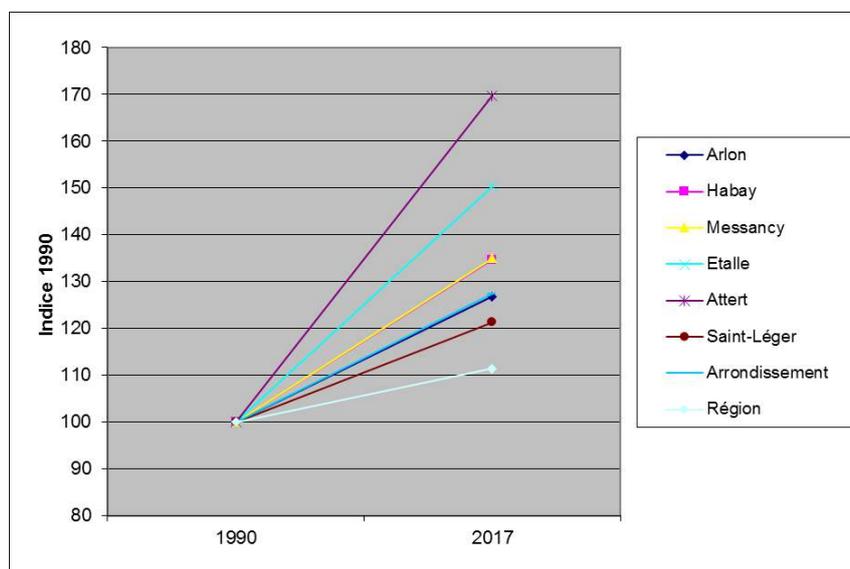
Comparativement à la moyenne wallonne, Arlon se situe dans une région démographiquement attractive composée de centres urbains et ruraux. Cette attractivité est bien entendu liée à la polarisation exercée par le Grand-Duché de Luxembourg.

Son évolution démographique se situe dans la moyenne de l'arrondissement pour la même période (+ 27,4 %). En valeur relative, elle reste cependant inférieure aux communes voisines (hormis pour la commune de Saint-Léger). Toutefois, en valeur absolue, sa croissance est largement la plus importante. On constate toutefois une « fuite » vers les centres ruraux périphériques à Arlon.

**Tableau 4 : Evolution de la population au sein de la micro-région – 1990-2017 – WALSTAT**

Communes	1990	2017	Indice 1990	Evolution absolue
Arlon	23325	29585	126,8	6260
Habay	6145	8276	134,7	2131
Messancy	6038	8153	135,0	2115
Etalle	3847	5785	150,4	1938
Attert	3236	5491	169,7	2255
Saint-Léger	2939	3565	121,3	626
Arrondissement	48572	61899	127,4	13327
Région	3243661	3614473	111,4	370812

**Figure 32 : Evolution de la population au sein de la micro-région – 1990-2017 –WALSTAT**



### 6.1.1.2. Mouvement de population

Concernant les mouvements de population<sup>1</sup>, différents éléments méritent d'être mis en avant pour les différentes périodes entre 1995 et 2014 :

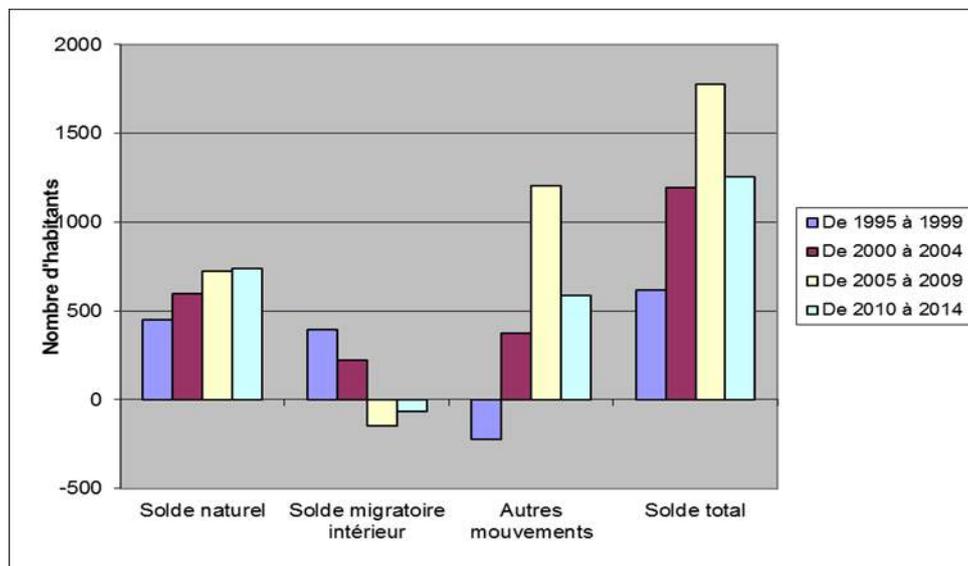
- le solde naturel est systématiquement positif et important et augmente au fil des années ;
- le solde migratoire présente une évolution plus contrastée. En effet, le solde migratoire intérieur était positif de 1995 à 2004 mais est ensuite devenu négatif ;

<sup>1</sup> L'évolution générale d'une population est le résultat de deux processus. D'une part, le solde naturel c'est-à-dire le nombre de naissances moins le nombre de décès et, d'autre part, le solde migratoire c'est-à-dire le nombre de personnes immigrées moins le nombre de personnes émigrées.

- les autres mouvements comprenant le solde migratoire extérieur est quant à lui positif, voire très important comme entre 2005 à 2009 (+ 1.204 habitants). Entre 2006 et 2015, la population étrangère d’Arlon a augmenté de 1.620 habitants, principalement d’origine française.

Une conclusion est qu’Arlon perd des habitants au profit d’autres communes wallonnes (principalement vers les communes limitrophes) mais en attire de nouveaux venant au-delà des frontières. Le solde total bénéficiant donc du solde naturel et du solde migratoire extérieur est toutefois largement positif.

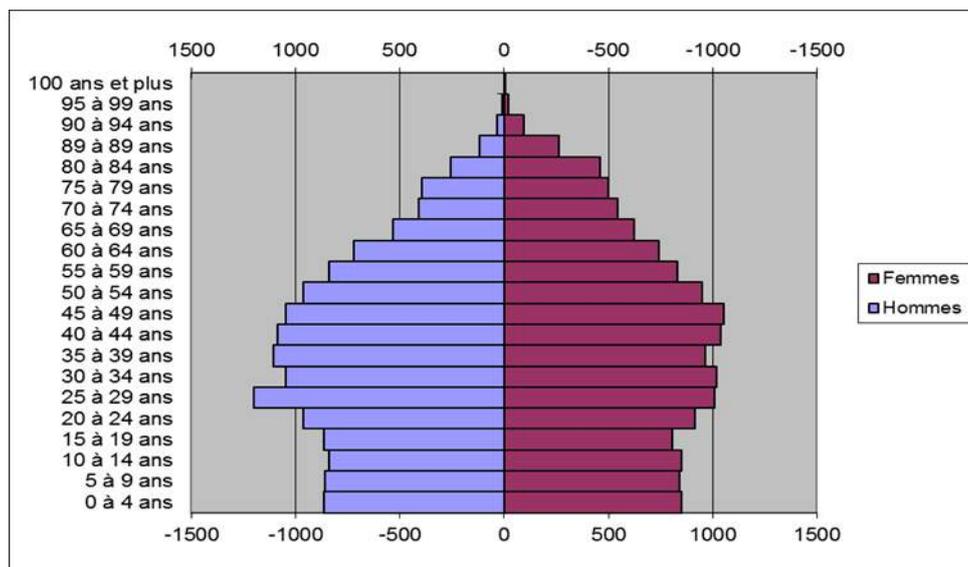
**Figure 33 : Mouvements de la population par période – 1992-2014 – IWEPS.**



### 6.1.1.3. Structure d’âge

Si on analyse la pyramide des âges, on constate l’importance des actifs sur la commune d’Arlon avec une forte représentation des tranches d’âges de 25 à 49 ans.

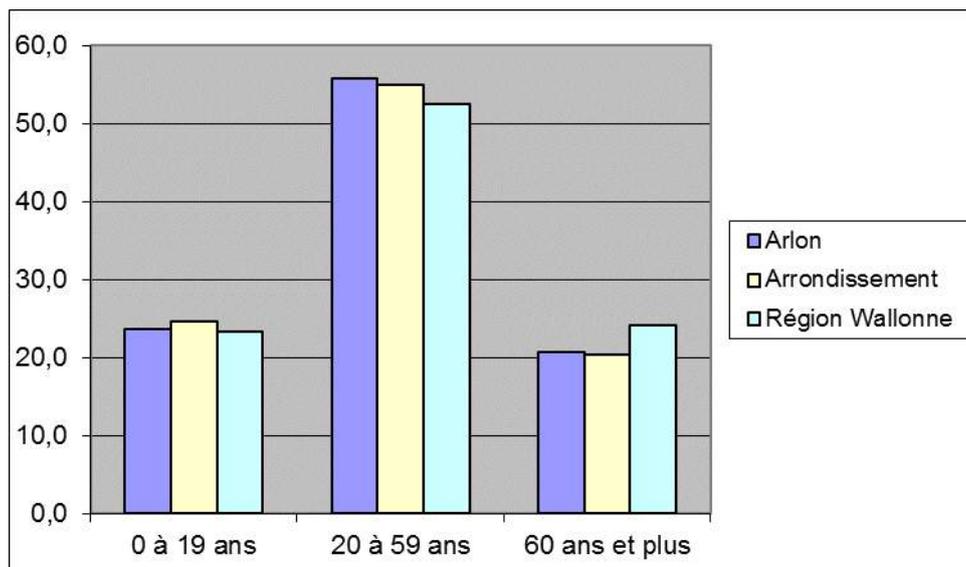
**Figure 34 : Pyramide des âges – 2013 – CYTISE**



Malgré un solde naturel positif, Arlon se caractérise par une proportion moins importante de moins de 20 ans (23,6 %) en comparaison avec l’arrondissement d’Arlon (24,6 %). Ce taux se situe dans la moyenne wallonne.

Au contraire, la proportion de 60 ans et plus est de 20,7 % et se situe dans la moyenne de l’arrondissement (20,4 %). Globalement, Arlon compte moins de personnes âgées que la Wallonie (24,2 %).

**Figure 35 : Répartition de la population par grand groupe d'âges – 2017 – WALSTAT**

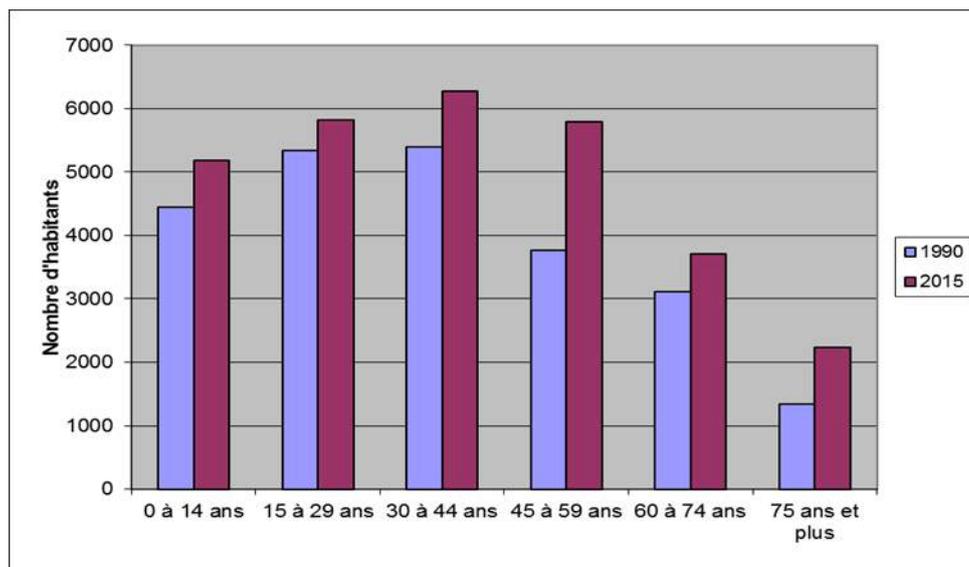


Depuis 1990, la classe d'âges des 45 à 59 ans connaît la croissance absolue et relative la plus importante (+ 2.023 habitants, + 3,9 %). Les classes d'âges les plus élevées sont également en forte augmentation relative (+ 2% pour les 75 ans et plus). Au contraire, les classes d'âges des 0 à 14 ans, des 15 à 29 ans et des 30 à 44 ans sont en diminution relative bien qu'en augmentation en valeur absolue. Il en résulte donc un vieillissement de la population.

**Tableau 5 : Evolution de la population en fonction des classes d'âges – 1990-2015 – IWEPS**

Classe d'âges	Valeur absolue			Valeur relative		
	1990	2015	Evolution	1990	2015	Evolution
0 à 14 ans	4451	5188	737	19,0	17,9	-1,1
15 à 29 ans	5337	5821	484	22,8	20,1	-2,7
30 à 44 ans	5396	6269	873	23,0	21,6	-1,4
45 à 59 ans	3772	5795	2023	16,1	20,0	3,9
60 à 74 ans	3116	3708	592	13,3	12,8	-0,5
75 ans et plus	1338	2235	897	5,7	7,7	2,0
Total	23410	29016		100,0	100,0	

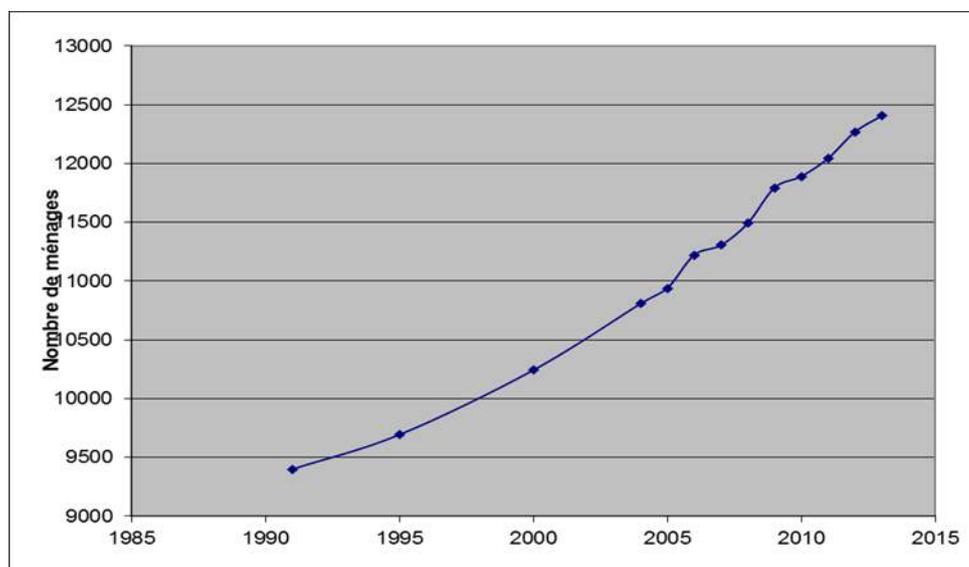
Figure 36 : Evolution de la population en fonction des classes d'âges – 1991-2015 – IWEPS



#### 6.1.1.4. Structure des ménages

En 2013, la commune d'Arlon compte 12.405 ménages privés. La croissance démographique se traduit par une augmentation du nombre de ménages de 3.005 unités depuis 1990, soit une augmentation relative de plus de 30 %. La croissance relative du nombre de ménages est donc plus importante que celle du nombre d'habitants. Cela s'explique simplement par un phénomène généralisé de réduction la taille moyenne des ménages (2,34 en 2013 pour 2,48 en 1991) lié au vieillissement de la population, à l'augmentation des familles monoparentales, etc.

Figure 37 : Evolution du nombre de ménages – 1991-2013 – CYTISE

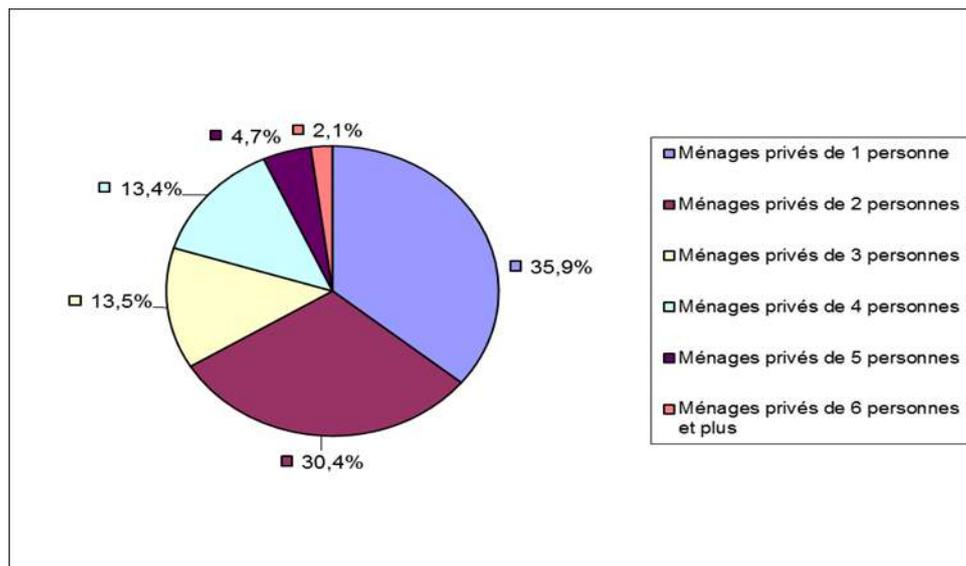


La commune d'Arlon se caractérise par une proportion plus importante de ménages privés composés d'une personne (35,9 %) impliquant des proportions moindres pour les ménages privés de plus de 3 personnes.

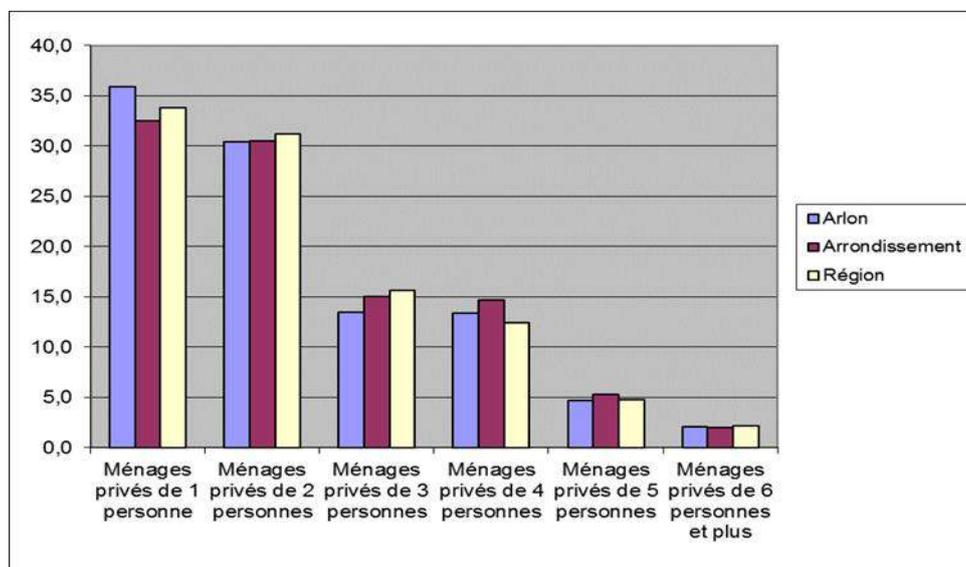
**Tableau 6 : Structure des ménages par taille – 2013 – CYTISE**

Ménage	Arlon	Arrondissement	Région
Ménages privés de 1 personne	35,9	32,5	33,8
Ménages privés de 2 personnes	30,4	30,5	31,2
Ménages privés de 3 personnes	13,5	15,0	15,6
Ménages privés de 4 personnes	13,4	14,7	12,4
Ménages privés de 5 personnes	4,7	5,3	4,8
Ménages privés de 6 personnes et plus	2,1	2,0	2,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Figure 38 : Structure des ménages par taille – 2013 – CYTISE**

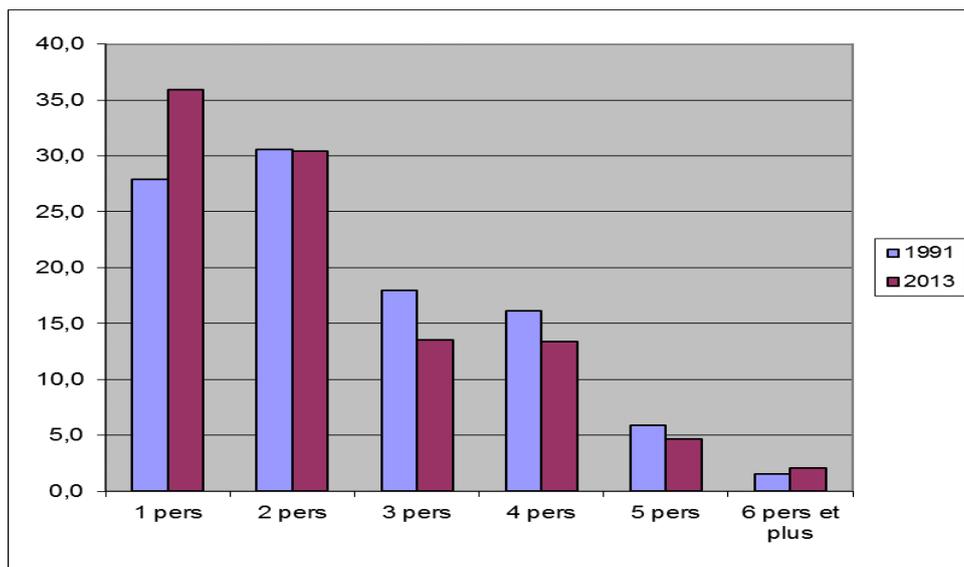


**Figure 39 : Structure des ménages par taille (comparaison) – 2013 – CYTISE**



Si on s'intéresse à l'évolution de la répartition des ménages entre 1991 et 2013, on constate que la proportion des ménages privés composés de 1 personne est en très forte augmentation (+ 8 %) alors que tous les types de ménages de taille plus importante sont en diminution.

**Figure 40 : Evolution de la structure des ménages par taille – 1991-2015 – CYTISE**



## 6.1.2. Le logement

### 6.1.2.1. Marché immobilier

Le nombre moyen d'habitations ordinaires vendues annuellement entre 2006 et 2016 est de 143. Le volume de ventes est assez fluctuant d'une année à l'autre mais reste globalement proche de cette moyenne.

Le nombre des ventes concernant d'autres habitations (villas, etc.) reste secondaire. La moyenne annuelle de transactions entre 2006 et 2016 est de 38.

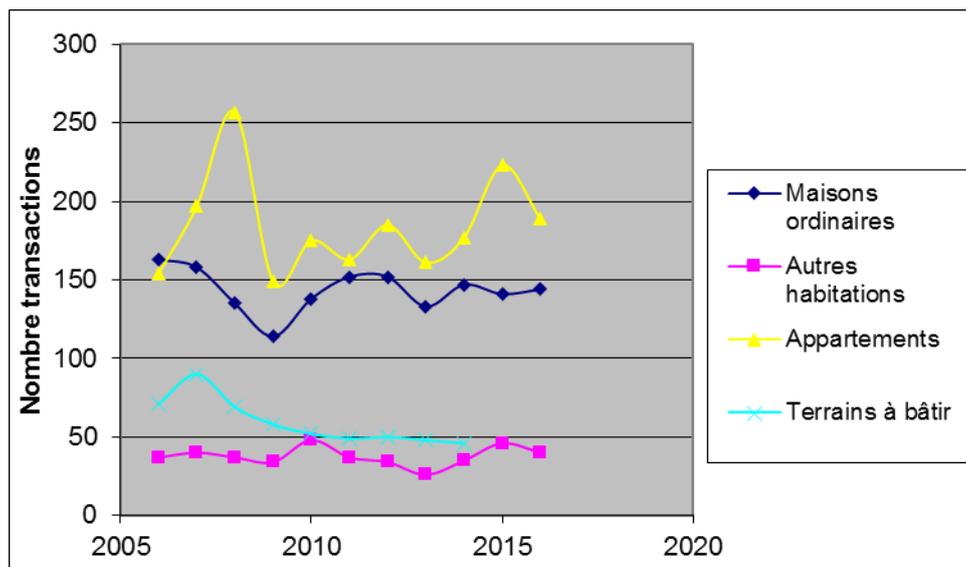
Globalement, depuis 2006, le nombre de transactions concernant des appartements est en augmentation très importante, le nombre d'appartements vendus étant souvent supérieur au nombre de maisons. En moyenne, entre 2006 et 2016, il s'élève à 185.

Entre 2006 et 2014, une moyenne de 59 terrains à bâtir est vendue annuellement. Toutefois, ce nombre est en diminution, plus spécialement par rapport à 2007. Notons que les données pour les années 2015 et 2016 ne sont pas disponibles.

**Tableau 7 : Evolution du nombre de transactions immobilières – 2006-2016 – STATBEL**

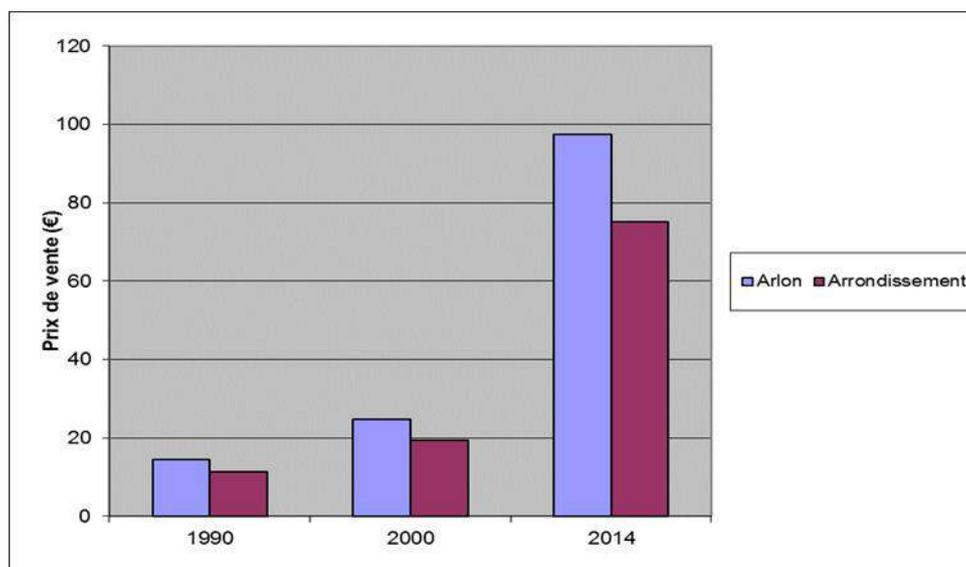
Années	Maisons ordinaires	Autres habitations	Appartements	Terrains à bâtir
2006	163	37	154	71
2007	158	40	197	90
2008	135	37	257	69
2009	114	34	149	58
2010	138	48	175	52
2011	152	37	163	49
2012	152	34	185	50
2013	133	26	161	48
2014	147	35	177	46
2015	141	46	223	
2016	144	40	189	

Figure 41 : Evolution du nombre de transactions immobilières – 2006-2016 – STATBEL



Située dans l'aire d'influence du Grand-Duché de Luxembourg, la région d'Arlon connaît une très forte pression foncière avec un coût de l'immobilier très important. Ce constat est d'autant plus frappant sur Arlon avec un coût avoisinant les 100-150 €/m<sup>2</sup> pour un terrain à bâtir et un prix multiplié par 4 depuis 2000. Ce constat explique sans doute, du moins en partie, la « fuite » des habitants vers les communes limitrophes où les prix restent importants mais plus accessibles.

Figure 42 : Evolution comparée du prix de vente des terrains à bâtir (€/m<sup>2</sup>) – 1990-2014 – STATBEL



### 6.1.2.2. Permis d'urbanisme

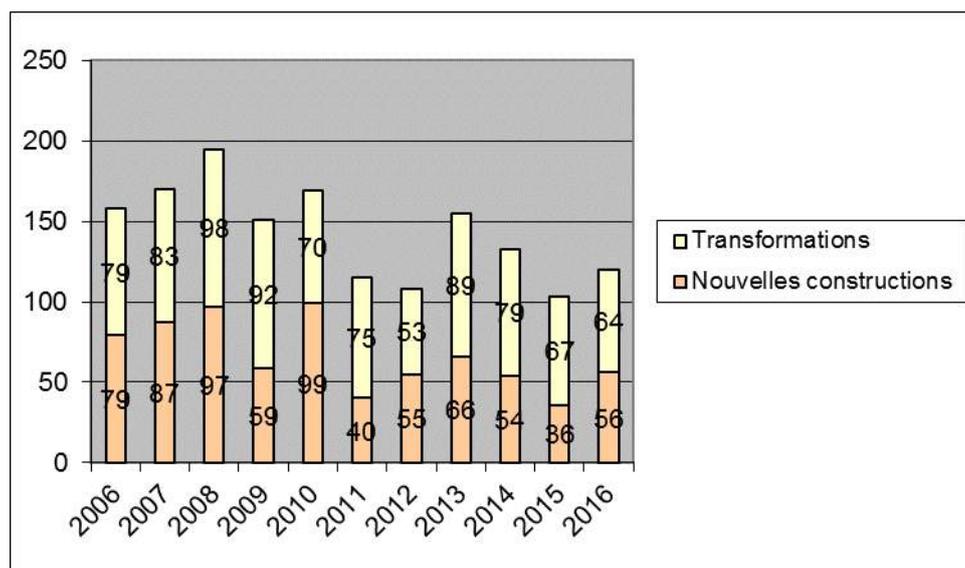
Entre 2006 et 2016, le nombre moyen de permis d'urbanisme pour la construction de nouveaux bâtiments destinés au logement s'élève à 66 unités (nombre un peu moins important que pour la rénovation). Ce nombre fluctue de manière relativement importante d'années en années.

Une proportion importante concerne la construction d'appartements. En effet, depuis 2006, la construction de 1.718 appartements a été autorisée (331 rien qu'en 2016).

**Tableau 8 : Evolution du nombre de permis d’urbanisme pour les constructions destinées au logement – 2006-2016 – STATBEL**

Années	Nouvelles constructions					Rénovation
	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un logement	Superficie habitable (m <sup>2</sup> )	Nombre de bâtiments
2006	79	194	129	65	36 835	79
2007	87	297	217	80	37 168	83
2008	97	176	94	82	37 781	98
2009	59	186	135	51	36 953	92
2010	99	199	113	86	33 552	70
2011	40	227	197	30	35 822	75
2012	55	142	101	41	22 455	53
2013	66	109	50	59	22 607	89
2014	54	333	294	39	42 795	79
2015	36	86	57	29	15 881	67
2016	56	373	331	42	56 481	64

**Figure 43 : Evolution du nombre de permis d’urbanisme pour les constructions destinées au logement – 2006-2016 – STATBEL**



### 6.1.3. Conclusions

Les graphiques suivants présentent l’estimation du nombre d’habitants et de ménages sur Arlon à l’horizon 2035 sur base d’un scénario tendanciel.

Figure 44 : Evolution supposée du nombre d'habitants à l'horizon 2035

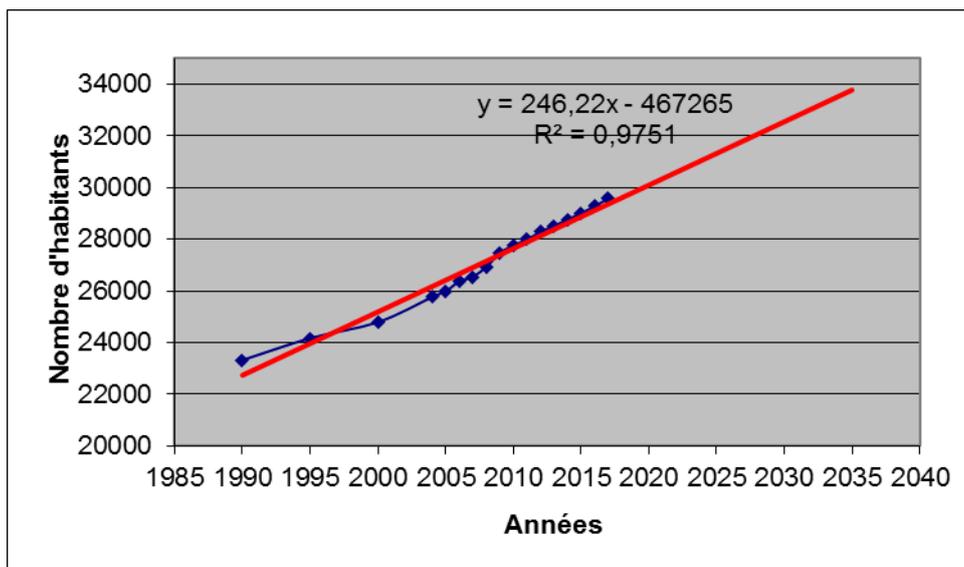
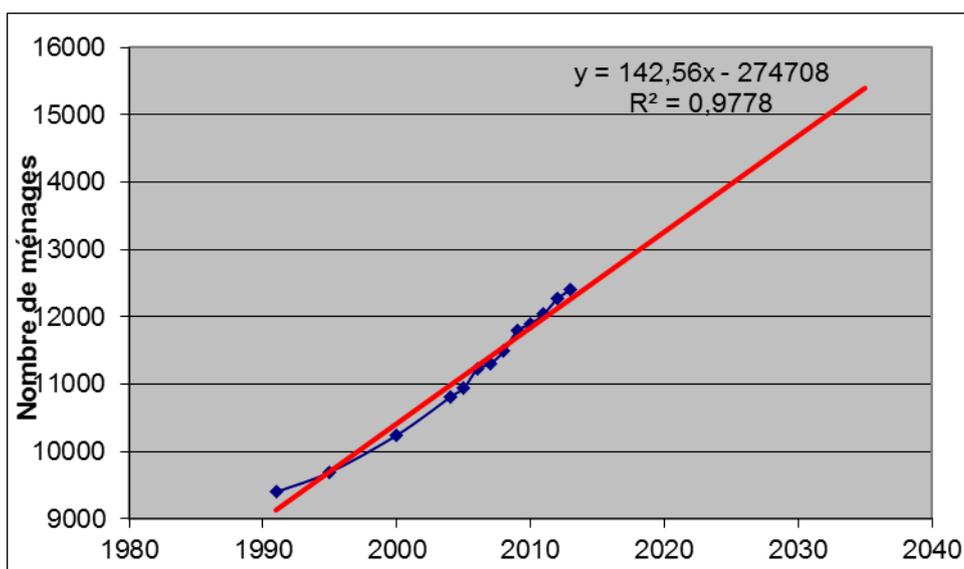


Figure 45 : Evolution supposée du nombre de ménages à l'horizon 2035



Selon ces estimations tendancielles, à l'horizon 2035, Arlon comptera 33.793 habitants (+ 4.208 habitants) et 15.402 ménages (+ 2.566 ménages).

Les besoins d'Arlon à l'horizon 2035 seront donc de ± 2.600 logements, soit ± 145 logements par an.

Par ailleurs, il convient également de garder à l'esprit les éléments suivants :

- l'analyse socio-économique a mis en évidence une perte d'attractivité démographique d'Arlon vis-à-vis des communes rurales limitrophes ;
- elle a également permis de mettre en avant un vieillissement progressif de la population ;
- la structure des ménages évolue de manière importante avec une diminution de leur taille moyenne et une orientation marquée vers des ménages de plus petite taille, d'où des besoins différenciés à intégrer ;
- Arlon connaît une pression foncière conséquente engendrant des coûts immobiliers très importants ;
- l'offre s'oriente de plus en plus vers des appartements au détriment des maisons d'habitation ordinaires.

De plus, l'intégration de la politique régionale d'aménagement du territoire implique :

- de renforcer le centre administratif de la commune, de l'arrondissement et de la province, en tenant compte également de la proximité de Luxembourg, cet aspect étant particulièrement visé par la politique wallonne (SDT) ;
- de veiller à éviter la dispersion de l'habitat dans les villages pour renforcer la structure spatiale et favoriser le développement durable de l'entité (mobilité, services, etc.) ;
- en tenant compte de la complexité foncière et de la durée des différentes procédures, d'anticiper le développement futur de la Ville ;
- de mettre en place des mécanismes pour réduire la pression foncière très importante dans cette région (zone d'initiative privilégiée).

L'augmentation du potentiel foncier sur Arlon constitue également une réponse adéquate aux problématiques des communes rurales luxembourgeoises sur lesquelles sont reportés les mouvements migratoires. Il apparaît donc que les besoins réels sont supérieurs aux estimations réalisées suite aux projections.

Au vu de ces différents éléments sans pour autant faire fi du potentiel existant (plaques intéressantes identifiées), il apparaît indispensable d'augmenter la superficie destinée à l'habitat sur la ville d'Arlon par la mise à disposition d'un potentiel cohérent et bien localisé.

## 6.2. DETERMINATION DU POTENTIEL FONCIER

### 6.2.1. Méthodologie

La détermination du potentiel foncier est extraite de l'étude globale des ZACC réalisée en 2009.

Les disponibilités foncières ont été déterminées sur base de documents cartographiques récents (plan cadastral, photo aérienne et plan de secteur en vigueur).

La méthodologie mise en place ne se limite pas au parcellaire existant mais prend en compte une évolution possible (division parcellaire). C'est pourquoi, le potentiel foncier indique comme urbanisable des parties de parcelles déjà bâties.

Les terrains non disponibles, c'est-à-dire les terrains déjà bâtis mais également situés à l'arrière de parcelles bâties mais ne possédant pas une profondeur suffisante pour être urbanisés, ont tout d'abord été identifiés.

Sur cette base, la superficie disponible (potentiel foncier) a pu être déterminée et décomposée en 2 types :

- la superficie disponible qui reprend les terrains qui peuvent être mis en œuvre immédiatement ;
- la superficie disponible non équipée qui intègre les terrains qui, pour être urbanisés, nécessite une viabilisation préalable, c'est-à-dire la création de voiries (recouvertes d'un revêtement en dur) pour pouvoir y accéder.

Il s'agit ici d'un potentiel foncier théorique qui ne prend pas forcément en compte la constructibilité des terrains (relief, zones humides, etc.), leur qualité intrinsèque (situation, orientation, etc.), leur niveau d'équipement (égouttage, etc.) ainsi qu'un aspect plus subjectif qu'est le phénomène de rétention foncière, c'est-à-dire la mise à disposition de ces terrains sur le marché. La présente analyse doit donc être considérée avec la plus grande prudence. Elle permet toutefois de se forger une idée des potentialités offertes par le plan de secteur.

### 6.2.2. Potentiel foncier en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural

Les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural représentent une superficie totale de 1.481,16 ha. A l'intérieur de ces zones, 1.092,85 ha sont non disponibles (73,8 %). 294,88 ha sont disponibles (19,9 %) et 93,43 ha sont disponibles mais non équipés (6,3 %).

On observe une grande disparité d'une entité à l'autre. La proportion de terrains disponibles varie de 11,3 % à plus de 73,7 % de la superficie totale. Les disponibilités foncières sur Arlon s'élèvent à 85,17 ha, soit seulement 11,3 % de la surface totale. Si l'on ajoute les terrains non équipés, la superficie disponible est augmentée de 43,41 ha (soit 17,1 % de la superficie totale), plusieurs plaques importantes étant particulièrement intéressantes.

A ce potentiel foncier, il convient d'ajouter les disponibilités présentes dans les ZACC juridiquement mises en œuvre sur le centre d'Arlon, c'est-à-dire le solde de la ZACC du Wäschbourg, une partie de la ZACC du Moulin Lampach I et la ZACC du Moulin Lampach II.

Les disponibilités foncières sont généralement plus importantes dans les entités rurales (moyenne de 20 à 30 %). Quelques zones non équipées sont également recensées et peuvent s'avérer intéressante à terme à condition de les gérer avec parcimonie (Udange, Frassem, Autelbas, etc.).

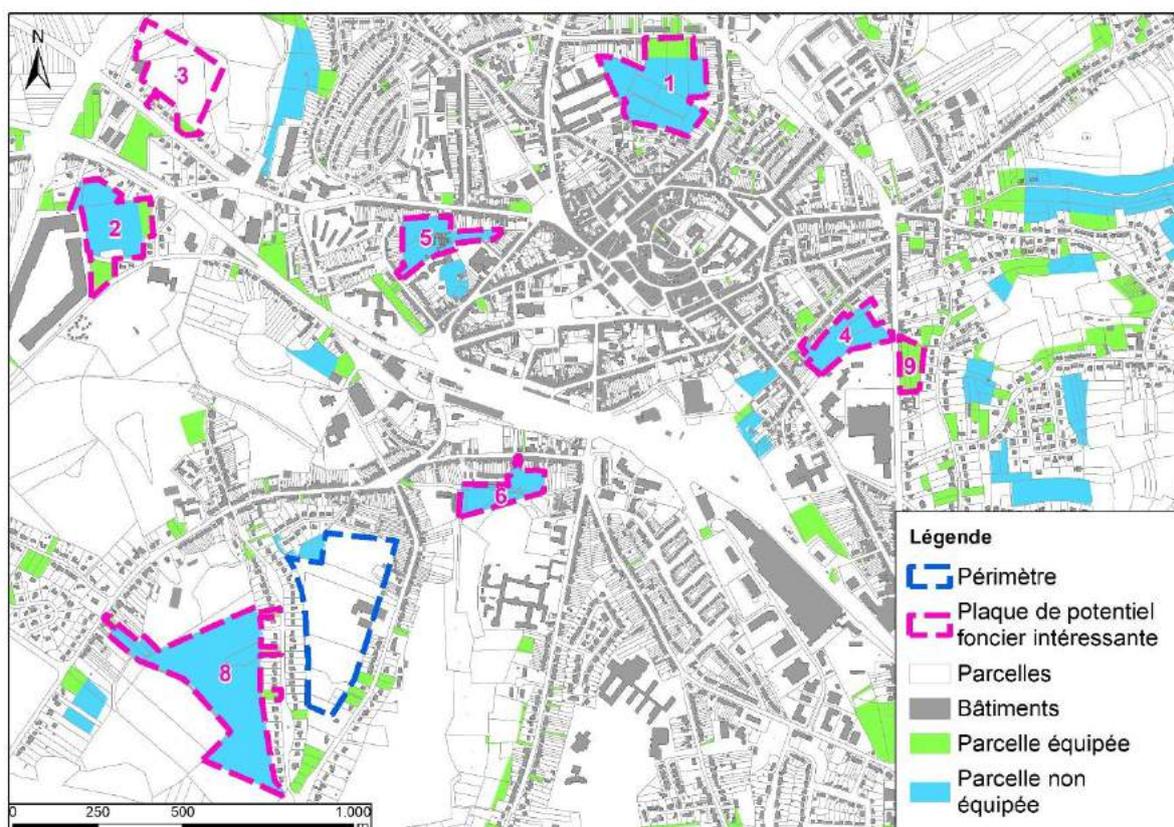
**Tableau 9 : Potentiel foncier en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural**

	Superficie totale		Superficie non disponible		Superficie disponible		Superficie disponible non équipée	
	Ha	Ha	%	Ha	%	Ha	%	
<b>Arlon - Waltzing</b>	751,23	622,65	82,9	85,17	11,3	43,41	5,8	
<b>Autelbas</b>	67,02	40,93	61,1	17,95	26,8	8,14	12,1	
<b>Autelhaut</b>	24,15	17,29	71,6	6,86	28,4	0,00	0,0	
<b>Bonnert</b>	29,66	21,04	70,9	7,31	24,6	1,31	4,4	
<b>Clairefontaine</b>	7,79	5,22	67,0	2,57	33,0	0,00	0,0	
<b>Fouches - Sampont</b>	148,46	93,51	63,0	47,20	31,8	7,75	5,2	
<b>Frassem</b>	25,28	17,51	69,3	3,68	14,6	4,09	16,2	
<b>Grühermühle</b>	7,42	1,95	26,3	5,47	73,7	0,00	0,0	
<b>Guirsch</b>	18,12	12,12	66,9	3,45	19,0	2,55	14,1	
<b>Heckbus</b>	7,88	5,53	70,2	2,35	29,8	0,00	0,0	
<b>Heinsch - Freylange</b>	91,39	62,78	68,7	25,31	27,7	3,30	3,6	
<b>Maison Blanche</b>	2,61	1,62	62,1	0,99	37,9	0,00	0,0	
<b>Sesselich</b>	25,47	16,38	64,3	7,96	31,3	1,13	4,4	
<b>Sterpenich</b>	44,32	30,82	69,5	10,28	23,2	3,22	7,3	
<b>Stockem</b>	72,64	51,71	71,2	17,92	24,7	3,01	4,1	
<b>Suebelkoll</b>	9,24	2,01	21,8	7,23	78,2	0,00	0,0	
<b>Toernich</b>	40,46	24,59	60,8	13,52	33,4	2,35	5,8	
<b>Udange</b>	58,83	28,23	48,0	18,27	31,1	12,33	21,0	
<b>Viville</b>	15,55	11,57	74,4	3,98	25,6	0,00	0,0	
<b>Weyler</b>	33,64	25,39	75,5	7,41	22,0	0,84	2,5	
<b>Total</b>	<b>1.481,16</b>	<b>1.092,85</b>	<b>73,8</b>	<b>294,88</b>	<b>19,9</b>	<b>93,43</b>	<b>6,3</b>	

Plusieurs plaques importantes sont plus particulièrement intéressantes, notamment les zones suivantes (Figure 46) :

- terrains au croisement de la rue de Diekirch et de la rue des Deux Luxembourg (1) ;
- terrains en prolongement du centre commercial de l'Hydrion (zone couverte par un SOL – ancien PCA et destinée à de l'activité de services) (2) ;
- terrains situés à l'arrière de la route de Neufchâteau (zone couverte par un SOL – ancien PCA) (3) ;
- terrains à l'arrière de la FUL (rue Sonnet) (4) ;
- terrains occupés par les anciennes serres (entre la rue de Neufchâteau et la rue L. Castihlon) (5) ;
- terrains situés à l'arrière de la rue de la Semois (6) ;
- terrains situés entre la rue du Vicinal et le carrefour du Knäppchen (7) ;
- terrains entre la rue de Schoppach et la rue Halbardier (zone un peu plus excentrée) (8) ;
- terrains le long de la N4 (avenue de Longwy) en face de la FUL (9).

**Figure 46 : Plaques de potentiel foncier intéressantes identifiées en zone d'habitat dans le centre d'Arlon (Source : Cadastre)**



### 6.2.3. Potentiel foncier dans les autres zones urbanisables

L'examen des alternatives (voir 7.2 Alternative d'affectation page 80) démontrera qu'une autre affectation que celle de l'habitat n'est pas pertinente. Il n'y a donc pas lieu d'évaluer le potentiel foncier dans les autres zones urbanisables, d'autant plus que différents projets en cours visent à répondre à leurs besoins.

Par ailleurs, il s'agit de réaffecter une zone bien localisée et déjà reprise comme urbanisable au plan de secteur.

### 6.2.4. Potentiel foncier en zone d'aménagement communal concerté

Le territoire communal d'Arlon compte 22 zones d'aménagement communal concerté (ZACC) pour une superficie totale de 309 ha (2,6 % de la superficie communale et 20,8 % par rapport aux zones destinées à la résidence).

Actuellement, aucune programmation de leur mise en œuvre n'a été arrêtée. Elles constituent donc également un potentiel urbanisable à terme.

### 6.2.5. Conclusions

L'analyse des disponibilités foncières montre clairement qu'une proportion importante (pratiquement 75 %) du territoire est déjà urbanisée. Sur le centre d'Arlon, cette proportion atteint même 82 %. La superficie disponible (équipée et non équipée) théorique sur l'ensemble de la commune est de 388 ha et de 128 ha sur la ville d'Arlon.

Si l'on considère une densité de 20 logements à l'hectare pour la ville d'Arlon (moyenne pour tenir compte des terrains plus excentrés où une densité plus faible qu'en centre-ville doit être appliquée), le nombre d'emplacements théorique estimé sur Arlon s'élève à 2.560. Sur les entités rurales, ce nombre d'emplacements théorique est de 3.120 (densité de 12 logements à l'hectare).

Selon le schéma de développement communal, les différents projets en cours représentent entre 1.100 et 2.000 logements.

Théoriquement, les disponibilités existantes et les nombreux projets en cours semblent donc être suffisants pour répondre à la demande future.

Toutefois, l'analyse socio-économique a mis en évidence une série d'évolutions à prendre en compte et à anticiper et conclut à la nécessité de trouver des solutions pour renforcer l'offre en logements au centre d'Arlon et en axant le développement de la nouvelle zone d'habitat vers des logements unifamiliaux (petites maisons de ville).

### **6.3. ADEQUATION AVEC L'ARTICLE D.I.1 DU CoDT**

L'article D.I.1 du CoDT est libellé comme suit :

*« Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.*

*L'objectif du Code du Développement Territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.*

*Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ».*

#### **Besoins sociaux**

De par sa localisation pertinente et de sa proximité avec les différentes polarités, l'avant-projet de révision du plan de secteur va permettre de rencontrer les besoins sociaux en renforçant le lien entre habitat-emploi-équipements-services.

Il va également permettre de développer l'offre en logements dans une région subissant une forte pression foncière (zone d'initiative privilégiée de type 1).

#### **Besoins économiques**

L'avant-projet de révision du plan de secteur anticipe la reconversion d'un site économique situé dans le tissu urbain.

L'exploitant de l'activité existante envisage une relocalisation plus en rapport avec la fonction économique qui à terme n'a plus sa place à cet endroit.

#### **Besoins démographiques**

L'analyse menée démontre qu'Arlon aura besoin de  $\pm$  2.600 nouveaux logements à l'horizon 2035.

Par ailleurs, des évolutions interpellantes ont été mises en évidence :

- perte d'attractivité démographique d'Arlon vis-à-vis des communes rurales limitrophes ;
- vieillissement progressif de la population ;
- diminution de la taille moyenne des ménages et une orientation marquée vers des ménages de plus petite taille ;
- pression foncière conséquente engendrant des coûts immobiliers très importants ;
- offre s'orientant de plus en plus vers des appartements au détriment des maisons d'habitation ordinaires.

L'avant-projet de révision du plan de secteur va participer activement à la réponse aux besoins démographiques en proposant une solution cohérente en matière d'aménagement du territoire.

Le développement de nouveaux logements sous-tendu par la révision du plan de secteur intègre également ces considérations démographiques (vieillesse de la population, familles monoparentales, etc.) dans l'offre proposée, cette dernière devant principalement s'orienter vers des maisons unifamiliales (petites maisons de ville).

### **Besoins énergétiques**

Le lien entre l'avant-projet de révision du plan de secteur et le centre-ville constitue une opportunité pour y développer une urbanisation peu énergivore (déplacement lents, etc.). La densification de l'habitat et le renouvellement du bâti existant va permettre également d'améliorer la performance énergétique.

### **Besoins patrimoniaux**

L'avant-projet de révision du plan de secteur ne remet pas en cause les besoins patrimoniaux de la collectivité, qu'ils soient bâtis (en dehors des sites classés), naturels (en dehors des sites naturels protégés) ou paysagers (en dehors des périmètres d'intérêt paysager définis).

Par ailleurs, les développements envisagés suite à la mise en œuvre de la future zone d'habitat devront participer à créer un nouveau patrimoine pour les générations futures.

### **Besoins environnementaux**

Le projet de révision du plan de secteur constitue une opportunité pour protéger et restaurer des milieux naturels et les espèces y associées visées par le SGIB. En effet, comme le démontre le schéma de principe, un important espace à vocation naturel sera maintenu sur la partie identifiée comme potentiellement la plus intéressante. Une convention passée, d'une part, entre le propriétaire et la ville (cession du terrain au profit de la Ville), et, d'autre part la Ville et la DGO3-DNF (mise en gestion du site par la DGO3-DNF) permet d'en assurer la gestion. Cette gestion concertée et publique va permettre de renforcer la qualité écologique du site.

### **Besoins de mobilité**

De par sa proximité avec le centre-ville, les services, les équipements, les commerces, la gare, etc., l'avant-projet de révision du plan de secteur va générer des conditions favorables à une mobilité durable par un recours aux modes doux et aux transports en commun.

### **Conclusions**

De par sa centralité, la densification envisagée et la reconversion d'un site économique peu intégré, l'avant-projet de révision du plan de secteur participe à la valorisation d'un cadre de vie attractif, au maintien d'une nécessaire cohésion sociale et à un développement durable du territoire.

La modification planologique visée doit permettre de valoriser une plaque stratégique proche du centre-ville et de ses polarités et présentant des caractéristiques adéquates pour y développer un nouveau quartier d'habitat.

En conclusion, conformément à l'article D.I.1 du CoDT, la Ville d'Arlon s'inscrit dans son rôle d'acteur, de gestionnaire et de garant d'un développement durable et attractif de son territoire visant à répondre à des enjeux socio-économiques et environnementaux fondamentaux.

## **6.4. ADEQUATION AVEC LA POLITIQUE REGIONALE – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

Le projet de révision du plan de secteur répond aux objectifs suivants définis dans le schéma de développement du territoire :

- *I.1. Aménager en structurant.* La Commune d'Arlon en tant qu'acteur public doit participer de manière active à la structuration de son territoire (voir ci-après).
- *I.2. Définir et mettre en œuvre le projet de structure spatiale pour la Wallonie.* L'avant-projet de révision du plan de secteur permet de conforter le rôle polarisateur d'Arlon dans l'aire de coopération transfrontalière avec le Luxembourg.
- *I.3. Concrétiser les objectifs du SDER grâce aux instruments d'aménagement en particulier les révisions du plan de secteur.* Le présent projet de révision du plan vise à respecter les objectifs du SDER, notamment en renforçant la structure spatiale et en promouvant une gestion parcimonieuse du sol et des ressources. Il permet également de revoir une affectation du plan de secteur aujourd'hui dépassée et inadaptée.

- *I.4. Structurer les villes et les villages.* L'inscription d'une nouvelle zone d'habitat vise à renforcer la centralité, à densifier l'urbanisation, à articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci, à encourager la mixité raisonnée des fonctions et à rendre la structure spatiale plus lisible.
- *I.5. Gérer le territoire au quotidien de manière à le structurer.* Suite à la mise en œuvre de ce projet, la Ville souhaite être proactive dans la gestion et l'évolution de son territoire.
- *I.6. Apporter des solutions adaptées aux situations dégradées.* Le présent projet vise à restructurer une zone (intérieur d'îlot) dont l'affectation actuelle n'est plus opportune.
- *IV.1. Assurer un cadre de vie épanouissant.* Les objectifs de la révision du plan de secteur tendent notamment à aménager un réel quartier d'habitat intégré à son contexte.
- *IV.2. Répondre aux besoins en logement.* Le développement d'un nouveau quartier résidentiel va permettre d'augmenter et de diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins identifiés dans une zone à très forte pression foncière (zone d'initiative privilégiée).
- *IV.3. Répondre aux besoins en commerces, équipements et services.* De par sa localisation à proximité du centre-ville et de ses polarités, le périmètre permet un accès aisé aux commerces et favorise l'accessibilité des équipements et services.
- *IV.5. Protéger la population contre les risques naturels et technologiques.* Le périmètre retenu pour la révision du plan de secteur se situe en dehors des zones sensibles : zone inondable, SEVESO, etc.
- *VI.2. Contribuer au renforcement de la structure spatiale de la Wallonie.* La localisation du périmètre à proximité du centre-ville, des équipements et des services et de la gare permet d'organiser de manière cohérente les déplacements en favorisant notamment les modes doux et les transports en commun.
- *VI.3. Maîtriser la mobilité en vue d'atteindre un équilibre entre la satisfaction de la demande de déplacement et la préservation du cadre de vie.* Voir ci-avant.
- *VI.4. Gérer la mobilité dans les zones urbaines et rurales.* L'inscription d'une zone d'habitat à cet endroit du territoire va promouvoir un usage du sol moins générateur de déplacements en voiture par la densification de l'habitat à proximité des équipements et des services.
- *VII.2. Protéger et développer le patrimoine naturel dans le cadre de la politique du développement durable de la Région Wallonne.* La volonté de mener une gestion concertée et publique en faveur de la biodiversité sur une partie du périmètre va permettre de préserver et même de renforcer l'intérêt du SGIB.
- *VII.3. Intégrer la dimension paysagère dans les pratiques d'aménagement.* Le périmètre est situé en dehors de tout périmètre d'intérêt paysager et il permet d'améliorer la qualité paysagère du site, notamment le long de la rue de Toernich (entrée de ville).
- *VII.4. Protéger et gérer durablement les ressources.* Le périmètre est situé en dehors de toute zone de protection, notamment de captage.

L'avant-projet de révision du plan de secteur s'intègre parfaitement au projet de structure spatiale définie dans le cadre du schéma de développement du territoire. En effet, elle permet de renforcer le rôle d'Arlon en tant que pôle d'appui transfrontalier et en anticipant le redéploiement d'un site d'activité en plein cœur du tissu urbain.

## 7. ALTERNATIVES EXAMINEES ET NON RETENUES

A ce stade, la réflexion sur les alternatives examinées pour la réaffectation du site s'est plus spécialement concentrée sur l'opportunité des différentes affectations du plan de secteur :

- soit un maintien de la situation existante en zone de dépendances d'extraction ;
- soit une réaffectation en zone urbanisable ;
- soit un déclassement en zone non urbanisable.

Vu leur statut particulier, les zones d'enjeu régional et d'enjeu communal n'ont pas été examinés en tant qu'alternative.

### 7.1. ALTERNATIVE 0

L'alternative 0 consiste à ne pas modifier le plan de secteur et de conserver l'affectation actuelle. Pour rappel, la zone de dépendances d'extraction est définie comme suit (article D.II.33 du CoDT) :

*« La zone de dépendances d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol.*

*Le regroupement de déchets inertes pour une durée limitée ou la valorisation de terres et cailloux peut y être autorisé aux conditions et selon la procédure déterminées par le Gouvernement.*

*Dans les zones ou parties de zone de dépendances d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement ».*

Dans un premier temps, l'intérêt de la zone de dépendances d'extraction réside dans l'exploitation du sol et du sous-sol. Historiquement, le site faisant l'objet de la demande de révision de plan de secteur était exploité pour l'argile jusque dans les années '80. Or, 2 obstacles principaux concourent à empêcher cette exploitation :

- **Obstacle économique** : Entre 1971 et 2008-2010, le nombre de carrières en activité en Wallonie est passé de 700 à 160<sup>2</sup>. Comme de nombreux autres sites, la briqueterie a été victime d'un phénomène de concentration industrielle dans les mains de grands exploitants. Il subsiste bien de petites exploitations mais comme le fait remarquer la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) dans sa note de recherche n°73, elles parviennent à se maintenir en produisant des roches ornementales à haute valeur ajoutée. Or, l'extraction et le traitement de l'argile à cet endroit doit faire face à deux facteurs limitants importants d'un point de vue économique :
  - L'argile peut être définie comme une « *roche sédimentaire ou résiduelle, à grain très fin (inférieur à 0,004 mm), tendre, fragile à l'état sec et faisant pâte mélangée avec l'eau. Une argile est composée d'au moins 50 % de phyllosilicates hydratés auxquels peuvent s'ajouter d'autres minéraux très divers tels que le quartz ou la calcite<sup>3</sup>* ». Contrairement à certains gisements, sa présence n'est pas rare sur le territoire wallon puisque c'est sa granulométrie qui la caractérise.
  - A l'échelle d'une carrière, la superficie de la zone de dépendance d'extraction est assez petite puisqu'elle avoisine 9,62 ha. Dans cet espace, il faut d'une part aménager une fosse d'extraction pour l'exploitation minière mais également y intégrer une zone « tampon » (et plus largement toutes les conditions reprises dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 portant conditions sectorielles relatives aux carrières et à leurs dépendances) et les infrastructures nécessaires à son traitement (broyage, malaxage, séchage, cuisson, etc.). Les investissements à réaliser sont importants compte tenu des spécificités de la zone et des avantages comparatifs dont bénéficient les « gros carriers » (regroupement des infrastructures, diversification, axes de transport, etc.).

---

<sup>2</sup> « L'exploitation du sous-sol en Wallonie », CPDT, 2017, Note de recherche n°73

<sup>3</sup> « Les carrières en Wallonie, un monde à redécouvrir », SPW, 2010

- **Obstacle environnemental** : L'autre obstacle est lié aux nuisances que génère une telle exploitation. Outre les effets potentiels sur les eaux de surface et souterraines et sur la zone naturelle à proximité, la zone située à l'intérieur d'un îlot résidentiel borde une zone d'habitat. Le bruit, les vibrations, les poussières et le charroi générés par l'activité extractive ne semblent pas compatibles avec les nombreux logements situés à proximité directe. Tous ces éléments constituent d'ailleurs une somme d'incertitudes pesant sur la probabilité qu'un permis unique pour l'exploitation d'une carrière et la construction des bâtiments destinés à la transformation de l'argile puisse être délivré.

Les obstacles ne résident donc pas dans la protection et la gestion rationnelle du sol et du sous-sol mais plutôt dans l'intérêt même d'une activité extractive à cet endroit.

Enfin, l'autre possibilité pour le site réside dans le regroupement et la valorisation des déchets inertes. Il s'agit d'une possibilité envisageable. Néanmoins, la seule valorisation de déchets ne permettrait pas de mettre à profit le potentiel du site pour renforcer la structure urbaine de la ville d'Arlon.

Un maintien de la situation existante en zone de dépendances d'extraction ne constitue donc pas une alternative intéressante.

## 7.2. ALTERNATIVE D'AFFECTION

### 7.2.1. Zone de services publics et d'équipements communautaires

Chef-lieu provincial, Arlon est une importante cité administrative offrant de nombreux services et équipements au rayonnement supra-communal. Il n'y a pas lieu d'augmenter les superficies destinées à ce type d'activités. En effet, les projets à court et moyen termes peuvent tout à fait s'inscrire dans les zones de services publics et d'équipements communautaires existantes ou encore en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural afin de créer une mixité des activités dans les centres urbains et villageois.

Par ailleurs, un SOL visant à développer un pôle multimodal et un pôle évènementiel sur la zone blanche de Stockem vient d'être approuvé par la Région Wallonne.

### 7.2.2. Zone de loisirs

Les zones de loisirs sont peu nombreuses sur le territoire communal d'Arlon :

- Arlon - « Camping » (1,81 ha) ;
- Arlon - « Quatre Vents » (1,99 ha). Le déclassement de cette zone est envisagé comme compensation pour la révision du plan de secteur de Weyler (inscription de zones d'activité économique) ;
- Stockem - « Heckweise » (4,75 ha).

Hormis le développement d'un golf international sur le site du Château du Bois d'Arlon faisant ayant fait l'objet d'un SOL en vue de réviser le plan de secteur, il n'existe pas de projet nécessitant une augmentation de la superficie de la zone de loisirs.

### 7.2.3. Zones d'activité économique

Tout d'abord, l'affectation du périmètre de la révision de plan de secteur en zone d'activité économique n'est pas pertinente compte tenu de l'offre actuelle et à venir. En effet, la commune d'Arlon compte 6 zones destinées aux activités économiques dont 1 zone industrielle, 4 zones mixtes et 1 zone d'aménagement communal concerté à caractère économique. Ces zones représentent une superficie totale d'un peu plus de 133 ha.

En outre, deux projets actuellement permettront d'augmenter la capacité d'accueil de la Ville d'Arlon de 58 ha à moyen terme :

- o Révision du plan de secteur visant l'inscription de zones d'activité économique industrielle et mixte sur le territoire des communes d'Arlon et de Messancy au niveau de Weyler (extension de 45 ha à portée régionale dont ± 80 % affectés en zone industrielle).
- o SOL visant à affecter la zone blanche de Stockem. Outre le développement d'un pôle multimodal et d'un pôle évènementiel, le PCA propose la création d'une zone de bureaux et de services ainsi qu'une zone d'activité économique mixte (portée locale, ± 13 ha). Ce dossier vient d'être approuvé par la Région Wallonne.

Ces deux projets visent à répondre à des besoins différenciés sur des zones spécifiques bien localisées pour accueillir de l'activité économique. Ils présentent également la particularité d'être situés à proximité de l'autoroute (Weyler) et du chemin de fer (Stockem).

Par ailleurs, si des besoins supplémentaires venaient à être exprimés par les acteurs du secteur, ce n'est pas le périmètre de la présente révision qui serait identifié comme étant le plus pertinent à affecter en zone d'activité économique :

- une zone d'activité économique industrielle ou une zone d'activité économique mixte tournée vers l'artisanat et les services souffrirait de son enclavement au sein d'une zone d'habitat et de tous les conflits d'usage qui pourraient survenir ;
- une zone d'activité économique mixte tournée vers le commerce aurait pour effet de diluer les nodules commerciaux existants (centre-ville d'Arlon et centre commercial Hydrion) et n'aurait pas beaucoup de sens à cet endroit.

En conclusion, le périmètre ne se prête pas à l'accueil d'une zone d'activité économique compte tenu d'alternatives plus pertinentes à d'autres endroits du territoire communal et du contexte résidentiel.

### **7.3. DECLASSEMENT EN ZONE NON URBANISABLE**

Le déclassement du périmètre en zone non urbanisable (zone agricole, zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle, zone de parc et zone d'extraction) est le dernier type d'alternative d'affectation examinée.

De manière générale, une affectation non urbanisable constituerait une contradiction vis-à-vis de la gestion parcimonieuse du sol en ne valorisant pas un site déjà urbanisé et extrêmement bien localisé.

Par ailleurs, une affectation agricole ou forestière nécessiterait d'importants travaux pour redonner au site un potentiel agronomique (site urbanisé, remblais, etc.). Il constituerait en outre une enclave peu opportune pour une exploitation cohérente.

Une affectation partielle en zone d'espaces verts ou en zone naturelle aurait pu être envisagée, plus spécialement au niveau de la partie la plus intéressante du SGIB. Toutefois, la mise en place de conventions citées précédemment permet de conférer une gestion naturelle concertée et publique de cet espace.

L'inscription d'une zone naturelle pourrait alors intervenir dans le cadre d'une révision ultérieure du plan de secteur menée par la Ville et nécessitant une compensation d'ordre planologique.

La zone de parc est quant à elle destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. La Ville d'Arlon compte déjà actuellement 11 zones de parc avec un potentiel important. Certaines d'entre elles situées dans le centre-ville sont déjà aménagées et constituent des espaces verts au sein du tissu bâti. Il n'y a donc pas lieu de prévoir une nouvelle zone de parc dans le centre d'Arlon.

Enfin, la zone d'extraction n'est pas envisageable à cet endroit pour les mêmes raisons que le maintien de la zone de dépendances d'extraction.

### **7.4. ALTERNATIVE DE LOCALISATION**

Vu la nature du projet, à savoir la réaffectation du site de l'ancienne briqueterie d'Arlon, il n'y a *a priori* pas lieu de prévoir une alternative de localisation. Cet argument est d'autant plus probant que les alternatives d'affectations ont été jugées non pertinentes. En l'absence d'une réaffectation au plan de secteur, la situation aboutirait à la constitution d'un chancre en plein cœur d'un quartier résidentiel.

Par ailleurs, pour rappel, un des atouts du présent périmètre est de valoriser la présence de la gare. A l'examen du plan de secteur, il n'apparaît pas d'autres localisations intéressantes pour développer une nouvelle zone d'habitat dans un rayon proche de la gare (1.000 mètres). En effet, côté Nord, la carte du potentiel foncier présentée précédemment indique clairement un faible niveau de potentiel foncier, y compris sur d'éventuels sites à réaffecter. Côté Sud, on se retrouve rapidement de l'autre côté de la E411 et du futur contournement, ce qui ne permet pas d'envisager un développement d'une mobilité axée sur les transports en commun et les modes doux, vu l'éloignement par rapport à la gare et encore plus par rapport au cœur de ville.

Enfin, le présent projet de révision du plan de secteur a pour objectif de réaffecter un site actuellement déjà urbanisé. Il permet ainsi de préserver les zones urbanisables et plus spécialement la zone agricole.

## **7.5. ALTERNATIVE DE DELIMITATION**

Initialement, le périmètre correspondait à un intérieur d'îlot situé en zone de dépendances d'extraction et était entièrement ceinturé par une zone d'habitat.

Pour des raisons de cohérence physique, le périmètre aurait pu être étendu à un solde résiduel de la zone d'habitat au Nord-Ouest. Toutefois, il ne répond pas strictement à l'objectif initial de reconversion du site de l'ancienne briqueterie.

## **7.6. CONCLUSIONS**

Le présent chapitre a permis de présenter les différentes alternatives étudiées, à savoir les différentes affectations au plan de secteur.

Le maintien de la situation existante, à savoir une zone de dépendances d'extraction, ainsi que le déclassement en zone non urbanisable n'ont pas été retenus, principalement car ces solutions ne permettaient pas de participer au renforcement du centre-ville et des besoins qui en découlent, notamment au niveau du logement.

Les autres zones urbanisables n'ont pas été retenues car elles ne répondent pas à un besoin avéré et le contexte existant n'est pas favorable à ce type d'affectations.

La réaffectation du périmètre en zone d'habitat semble donc être la solution la plus opportune dans un souci développement cohérent et durable du centre d'Arlon.