

ETUDE DE RENOVATION URBAINE POUR LE PERIMETRE RUE LEOPOLD

MARS 2013

Liège
Une ville, un esprit.

BAUMANS DEFFET ARCHITECTURE URBANISME

Baumans-Deffet sprl
26 rue Bois l'Evêque
B-4000 Liège
T +32 4 229 25 50
F +32 4 226 40 22
info@baumans-deffet.be
www.baumans-deffet.be

L’avenir du quartier Léopold: une question spécifique, une question universelle des villes européennes. Quelle attention porter à leur dégradation? Comment y intervenir avant qu’il ne soit trop tard? Comment bien habiter la ville, chez soi mais aussi avec les autres?

L’avenir du quartier Léopold: des questions de rénovation, de réutilisation, de transformation, de continuité et de mesure dans la mise en forme.

L’avenir du quartier Léopold: des questions de programmation: de «bons» logements mais aussi un programme de rénovation lié à la position stratégique du centre historique dans la Métropole liégeoise.

L’avenir du quartier Léopold, c’est aussi la question du droit à la ville par ses espaces publics. Conscients que la problématique de la circulation en centre ville implique des décisions externes à cette étude et que la suppression d’un charroi, d’une aire de stationnement ou d’une gare de bus ne peuvent se décréter, nous ne pouvions toutefois oblitérer ce questionnement dans notre réflexion. Quelle que soit la mutation, elle est indispensable et devra être gérée.

Dans ce territoire où les traumatismes s’additionnent, l’explosion a détruit des lieux et des cœurs, la voiture et le bus ont pris la place du piéton, la pauvreté s’est installée et la détresse humaine rôde, nous avons osé le projet de métamorphose de ce morceau de ville.

La recherche d’une vérité partagée dans l’élaboration de ce projet est le fruit des croisements des compétences diverses des nombreux acteurs rencontrés pendant cette étude. Nous les en remercions.

Février 2013.

BAUMANS–DEFFET sprl
Architecture et urbanisme

Afin de mener à bien cette étude, le contenu se calque sur celui d'un dossier de rénovation urbaine et son élaboration peut être définie en 5 phases :

Phase 1 - Diagnostic:

Parcourir le territoire.
Conceptuellement, élargir la réflexion jusqu'à la Meuse.
Etablir une lecture instantanée du quartier dans toutes ses composantes.
Articuler un ensemble d'études préalables.
Inventorier des données et informations existantes.
Effectuer des relevés complémentaires, un reportage photographique.
Rencontrer des « acteurs-clés ».
Cartographier de manière thématique les données.

La méthodologie d'analyse s'articule autour de trois axes principaux :
- la qualité des espaces publics et l'inscription du quartier dans la ville
- l'analyse des différents paramètres à l'échelle de la parcelle
- l'analyse socio-économique et le type de population habitant le périmètre

Phase 2 - Détermination des objectifs et des actions à mener:

Les objectifs et les actions ont été déterminés lors des séances de comités d'accompagnement, de commissions de rénovation urbaine (CRU) et de séances de participation.
Si le fait de tirer parti de la position stratégique du quartier dans la ville colore chacun des objectifs, on peut classer ceux-ci en 4 catégories avec des sous-objectifs et des actions qui y sont liées :
- Améliorer la convivialité, le rôle et la qualité des espaces publics
- Valoriser le tissu ancien et le patrimoine
- Offrir un habitat de qualité adapté à une population diversifiée
- Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif.

Phase 3 - Traitement des données:

La méthodologie d'approche a été élaborée à l'échelle de l'îlot, perçue comme la forme urbaine appropriée à la morphologie du quartier. Chaque îlot est analysé suivant les paramètres de la phase analytique: les biens classés, l'état qualitatif, l'affectation, l'accessibilité des étages, les propriétés, les immeubles et commerces inoccupés et la distribution des activités. Les atouts et faiblesses sont identifiés et cumulés par îlot d'après chacun de ces thèmes et sont traduits graphiquement en une synthèse qui permet d'identifier le bâti qui est capable de traverser le temps ou non. Cette synthèse des atouts et faiblesses permet d'identifier les lieux qui demandent des actions prioritaires. Elle permet d'orienter les futures interventions. Elle permet une stratégie flexible qui pourra s'adapter en fonction de l'évolution du quartier Léopold. Cette lecture permet enfin de faire émerger spatialement les différents scénarios d'interventions possibles.

84 % du bâti concerné par le projet est en bon état, rénové ou à rénover tandis que les 16 % restant – décelés comme négatifs – sont à considérer comme une opportunité d'offrir à la fois des modes d'habiter de qualité au centre ville et des surfaces aux rez-de-chaussée appropriées aux exigences du nouveau schéma commercial et à la redynamisation en cours .

Phase 4 - Traduction spatiale des intentions en opérations:

4.1. Opérations sur le bâti par îlot

Traduire spatialement les objectifs et les actions en les superposant à la cartographie de la synthèse du traitement des données.
Traduire spatialement les intentions en opérations, concevoir des scénarios flexibles et évolutifs répondant aux objectifs identifiés.
Associer des actions de rénovation urbaine littérales - en référence à la rénovation des façades de la rue Neuvice - et des actions emblématiques leviers tout en créant un contexte favorable pour tous les champs d'actions intermédiaires (en exemple, on peut penser à une conservation/ rénovation des façades de la rue Sainte Catherine avec un coeur d'îlot métamorphosé).
Utiliser l'outil maquette comme traduction de ces opérations dans la troisième dimension : un outil dynamique qui traduit le processus et la temporalité du projet... avant que d'autres études... nécessaires et indispensables - pénètrent - îlots par îlots - la face privée, le monde caché, l'intérieur des choses pour en déceler une complexité infinie, des couches d'appropriations inimaginables, des fonctions, des vues, des espaces insoupçonnés afin d'obtenir une maîtrise et de rendre l'effort de projection sensible et cohérent lorsqu'on parlera de mise en forme et d'architecture.

4.2. Agir sur les espaces publics .

Comment transformer le fossé, la césure que constitue aujourd'hui la rue Léopold ?
Comment créer des espaces publics, des espaces verts ?
Comment induire la vie urbaine, permettre l'appropriation partagée de l'espace public et inscrire le quartier dans les parcours urbains ?

Que le lecteur voie dans les hypothèses proposées la traduction de notre devoir d'urbaniste d'ouvrir la porte à des réponses qui devront trouver leur place dans d'autres contextes et qui, dans leur mise en forme, devront créer des lieux de rencontre, de coexistence et de cohésion sociale.

4.3. Volets socio économique et culturel

Entre les pôles de luxe , de masse et de solderie, comment améliorer les services à la population?
Comment dynamiser le commerce et créer sur le territoire étudié un quartier multifonctionnel et attractif ?

Phase 5 - Financement de l'opération de rénovation urbaine:

L'ampleur des besoins identifiés dans cette étude entraîne inéluctablement le recours à des modes opératoires divers et variés: investissements publics, investissements privés, partenariat public–privé.
L'ensemble des projets de rénovation urbaine est repris sur une carte de synthèse globale.
L'étude s'achève par une carte de synthèse spécifique des projets avec maîtrise d'ouvrages publics ainsi qu'un plan financier de ces opérations. Leur temporalité a été définie en fonction de leur valeur symbolique mais aussi en tant qu'actions stratégiques et leviers d'une dynamique urbaine portant les fondements du droit à la ville « chez soi, en ville, avec les autres ».

TABLE DES MATIERES

VOLUME 1: RECUEIL DE DONNEES:

1. DOCUMENTS GENERAUX **1**
- 1.1 Extrait des délibérations du Conseil Communal décidant du principe et du périmètre de l'opération de rénovation urbaine 2
- 1.2 Composition & règlement d'ordre intérieur de la commission locale de Rénovation Urbaine 5
- 1.3 Note relative au mode de participation des habitants et de son organisation 11

2. RECUEIL DE DONNEES OBJECTIVES **13**
- 2.1 Le contexte historique 15
- 2.2 Volet physique 35
- 2.3 Distribution des activités économiques, administratives et de services 105
- 2.4 Structure et situation sociale du quartier 108

3. RECUEIL DE DONNEES SUBJECTIVES **115**
- 3.0 Note sur la méthodologie employée 116
- 3.1 Volet physique 117
- 3.2 Recensement des activités économiques, administratives et de services ainsi que les équipements publics que les habitants et usagers souhaitent voir créés, stimulés ou maintenus 118
- 3.3 Volet social 119

4. ANALYSE DES DONNEES **123**
- 4.1 Analyse 124
- 4.2 Analyse des atouts et faiblesses par îlot 129
- 4.3 Synthèse des atouts et faiblesses 141

VOLUME 2: PROJET DE RENOVATION URBAINE

1. OBJECTIFS & ACTIONS PRIORITAIRES **145**
- 1.1 Quatre grands objectifs et leurs sous objectifs 146
- 1.2 Proposition d'actions par objectif 147
- 1.3 Propositions et priorisation d'actions par les acteurs clés 149

2. VOLET PHYSIQUE **151**
- 2.1 Espaces publics 153
- 2.2 Opérations par îlot/sur le bâti 185

3. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE ET CULTUREL **249**
- 3.1 Développer un quartier en centre ville multifonctionnel & attractif 251
- 3.2 Dynamiser le commerce 252
- 3.3 Améliorer les services à la population 255

4. DOCUMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT DE L'OPERATION **257**
- 4.1 Modes opératoires possibles 259
- 4.2 Evaluation du budget annuel du projet de rénovation 259
- 4.3 Synthèse des fiches actons avec maîtrise d'ouvrage publique 263
- 4.4 Plan financier de l'opération 265
- 4.5 Fiches actions 270

5. SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE **305**
- 5.1 Synthèse graphique des fiches actions 307
- 5.2 Synthèse graphique des projets de rénovation urbaine 309

6. ANNEXES **311**
- 6.1 Reportage photographique par îlot 313
- 6.2 Liste des personnes ressources rencontrées lors de l'étude 335
- 6.3 Rapports de réunions 337
- 6.4 Etude en vue de la requalification des façades de Neuvice 359
- 6.5 Plan qualité du pôle touristique de Liège ville d'art 363







VOLUME 1: RECUEIL DE DONNEES

ETUDE DE RENOVATION URBAINE POUR LE PERIMETRE RUE LEOPOLD

MARS 2013

Liège
Une ville, un esprit.

BAUMANS DEFFET ARCHITECTURE URBANISME

Baumans-Deffet sprl
26 rue Bois l'Evêque
B-4000 Liège
T +32 4 229 25 50
F +32 4 226 40 22
info@baumans-deffet.be
www.baumans-deffet.be

TABLE DES MATIERES

VOLUME 1: RECUEIL DE DONNEES:

1. DOCUMENTS GENERAUX **1**

1.1 Extrait des délibérations du Conseil Communal décidant du principe et du périmètre de l'opération de rénovation urbaine 2

1.1.1 Périmètre de rénovation urbaine 2

1.1.2 Délibération du conseil communal 3

1.2 Composition & règlement d'ordre intérieur de la commission locale de Rénovation Urbaine 5

1.2.1 Composition de la Commission locale de Rénovation Urbaine 5

1.2.2 Règlement d'ordre intérieur de la Commission locale de Rénovation Urbaine 7

1.3 Note relative au mode de participation des habitants et de son organisation 11

2. RECUEIL DE DONNEES OBJECTIVES **13**

2.1 Le contexte historique 15

2.1.1 Evolution spatiale du quartier 17

2.1.2 Evolution économique du quartier 32

2.1.3 Historique du déclin de la rue Léopold 32

2.1.4 Photographies historiques 33

2.2 Volet physique 35

2.2.1 Situation géographique du quartier dans lequel est situé le périmètre de l'opération 37

2.2.1.1 Situation du périmètre dans la région 38

2.2.1.2 Situation du périmètre dans l'agglomération 38

2.2.1.3 Situation du périmètre dans le quartier 39

2.2.2 La structure du quartier 40

2.2.2.1 - 2.2.2.2 - 2.2.2.3 Tracé des rues, parcellaire, topographie et lignes de force 41

2.2.2.4 Affectation des espaces bâtis & qualité des espaces non bâtis 42

2.2.2.5 Etat qualitatif des bâtiments - Valeurs architecturales - gabarits des bâtiments 44

2.2.2.6 - 2.2.2.7 Points et espaces de repère, présence de cours ou plans d'eau 47

2.2.2.8 - 2.2.2.9 Espaces verts et qualité de l'environnement 48

2.2.2.10 Immeubles vides ou abandonnés 49

2.2.3 Situation existante de droit 51

2.2.3.1 Propriétés publiques et privées 51

2.2.3.2 Inscription du quartier et cohérence du projet par rapport au SDER 53

2.2.3.3 Situation juridique 54

2.2.3.4 Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental 51

2.2.3.5 Les servitudes publiques 51

2.2.3.6 Autorisation urbanistiques accordées sur une période de 5ans 51

2.2.3.7 Liste des logements situés dans le périmètre 59

2.2.3.8 Liste des parcelles cadastrales où une activité économique a existé depuis 1850 51

2.2.4 Problèmes relatifs à la circulation du quartier 61

2.2.4.1 - 2.2.4.2 - 2.2.4.3 Liaisons externes et interquartiers, leur hiérarchisation, type et statut 62

2.2.4.4 Flux des circulations 63

2.2.4.5 Le parking dans le quartier 64

2.2.5 Recueil d'illustrations photographiques 65

2.3 Distribution des activités économiques, administratives et de services 105

2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6 - 2.3.7 - 2.3.8 - 2.3.9 - 2.3.10 - 2.3.11: Administrations, formations, santé, culture, loisirs, sports, tourisme, équipement d'infrastructure, transports, tertiaire lourd, entreprise d'économie sociale, industrie et artisanat, commerces sédentaires et non sédentaires 105

2.4 Structure et situation sociale du quartier 108

2.4.1 Le nombre d'habitants 108

2.4.2 La répartition de la population par sexe, en nombre et pourcentage 108

2.4.3 La répartition de la population par âge, en nombre et pourcentage 108

2.4.4 La répartition de la population par nationalité, en nombre et pourcentage 108

2.4.5 La répartition de la population en fonction de l'état civil, en nombre et pourcentage 109

2.4.6 Le nombre et taille des ménages 109

2.4.7 La répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle 109

2.4.8 La répartition de la population par niveau d'études en nombre et pourcentage 109

2.4.9 Le taux de population active et non active et la ventilation de celle-ci par sexe et âge 109

2.4.10 Le taux de population bénéficiant d'allocations de chômage et la ventilation de celle-ci par sexe et âge 110

2.4.11 Le taux de population bénéficiant du minimex et la ventilation de celle-ci par sexe et nationalité 110

2.4.12 Le taux de population demanderesse d'emplois et la ventilation de celle-ci par sexe et âge 110

2.4.13 Le taux de rotation de la population par catégorie socioprofessionnelle et par tranches d'âges de plus de cinq ans 110

2.4.14 Des informations relatives aux formes fréquentes de délinquance et aux taux de criminalité 111

2.4.15 Situation foncière et logements 111

2.4.16 Le nombre de logement sociaux 112

3. RECUEIL DE DONNEES SUBJECTIVES **115**

3.0 Note sur la méthodologie employée 116

3.1 Volet physique 117

3.1.1 La prise en compte des souhaits d'aménagement du cadre de vie bâti et non bâti émis par les habitants et usagers, ainsi que la hiérarchisation de leurs priorités 117

3.1.2 La mise en évidence des éléments du patrimoine local considérés par les habitants comme particulièrement signifiants ou identifiés par ceux-ci comme faisant partie de leur héritage social et culturel 117

3.2 Recensement des activités économiques, administratives et de services ainsi que les équipements publics que les habitants et usagers souhaitent voir créés, stimulés ou maintenus 118

3.3 Volet social 119
3.3.1 Monographie mettant en évidence le ou les modes de vie des habitants du quartier, ainsi que leurs références sociales, économiques et culturelles auxquelles ils s'identifient 119
3.3.2 Une étude portant sur l'image que les habitants ont de leur quartier par comparaison avec la manière dont les usagers perçoivent le quartier 120
3.3.3 Note relative à la manière dont les habitants se déclarent prêts à contribuer, voire collaborer activement à la réalisation du projet de rénovation urbaine 121

4. ANALYSE DES DONNEES 123
4.1 Analyse 124
4.1.1 Le statut, le rôle et la position du quartier dans le développement communal défini dans les documents d'oritentation stratégique (SDER, SSC, Plan Communal du Logement) 124
4.1.2 La singularité du quartier, déterminée par ses diverses composantes et par le processus d'identification qui en découlent ainsi que la manière dont ces éléments conditionnent les diverses perceptions qu'ont les habitants de leur cadre de vie 124
4.1.2.1 Identité économique 124
4.1.2.2 Identité sociale 125
4.1.2.3 Identité culturelle 125
4.1.2.4 Caractéristiques du bâti 125
4.1.2.5 Perceptions des habitants de leur cadre de vie 125
4.1.3 Les atouts & faiblesses du quartier permettant son développement 126
4.1.3.1 Les richesses & faiblesses sociales (la vie associative, festivités, marchés, activités scolaires et parascolaires, activités culturelles, services d'aide sociale, structures de formation professionnelle ou d'aide à l'embauche) 126
4.1.3.2 Ses richesses, ses potentialités & faiblesses économiques 126
4.1.3.3 Ses richesses & faiblesses environnementales 127
4.1.3.4 Ses richesses & faiblesses patrimoniales, architecturales et urbanistiques tels les bâtiments-clefs du quartier, les liaisons intéressantes, les places ou les squares 127
4.2 Analyse des atouts et faiblesses par îlot 129
4.3 Synthèse des atouts et faiblesses 141

1. DOCUMENTS GENERAUX

1.1 EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL DECIDANT DU PRINCIPE ET DU PERIMETRE DE L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE

1.1.1 PERIMETRE DE RENOVATION URBAINE



ADMINISTRATION COMMUNALE
DE LIEGE

URBANISME

VILLE DE LIEGE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du **22 février 2010** n° URGENCE

Le Conseil,

OBJET :

Quartier Cathédrale Nord - îlot Léopold
Périmètre de rénovation urbaine et interventions prioritaires

Vu l'urgence ;

Considérant le sinistre survenu rue Léopold suite à l'explosion du mercredi 27 janvier 2010 à 01h45 provoquant la destruction complète de 2 immeubles et des dégradations lourdes dans un périmètre large ; considérant le nombre de logements rendus inhabitables ; considérant que la stabilité de certains bâtiments est irrémédiablement menacée, que ce sinistre crée un chancre dans l'hyper-centre de la Ville ;

Attendu que la Ville de Liège avait déjà entamé une requalification du quartier Cathédrale Nord de manière globale et concertée, afin de maîtriser le développement ainsi que les processus d'évolution et de reconversion socio-économique ; l'enjeu étant de définir une nouvelle identité au quartier, d'élaborer une vision d'aménagement innovante et réaliste contribuant à en donner une image positive, de favoriser la revitalisation urbaine et la reconversion des fonctions, d'améliorer le cadre de vie, d'assurer une cohérence et une structure aux développements pour permettre la mise en place d'un pôle d'activités ciblées ;

Vu sa délibération du 27 avril 2009 décidant d'élaborer par appel d'offres général une étude stratégique de requalification du quartier Cathédrale Nord suivant le périmètre indiqué au plan annexé ; considérant que cette étude est en cours et que le rapport final, s'articulant autour d'un schéma directeur d'aménagement et d'un plan de redéploiement socio-économique, devra être finalisé courant mai 2010 ;

Attendu que ces évènements donnent un caractère d'urgence à la requalification du quartier Cathédrale Nord ;

Qu'une opération rapide de reconstruction et réhabilitation doit être mise en place en priorité, et que, plus globalement, des actions d'amélioration du cadre bâti et de soutien à la reconversion des îlots bâtis proches du lieu de l'explosion sont à développer ;

Vu les articles 173 et 175 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine relatifs respectivement à la rénovation urbaine et au périmètre de préemption ;

Sur proposition du Collège communal (Réf. : 100218-HOJ) et après examen du dossier par la commission de Monsieur l'Echevin de l'Urbanisme,

SOLLICITE du Gouvernement wallon :

1. son accord de principe sur la reconnaissance d'un périmètre de rénovation urbaine du quartier Cathédrale Nord étendu à la zone sinistrée et définissant un périmètre d'intervention prioritaire autour de la zone de l'explosion, conformément au plan annexé ;
2. son engagement pour une instruction en urgence du projet de rénovation urbaine suivant une procédure allégée devant permettre des interventions publiques rapides et significatives ;
3. l'octroi d'un subside exceptionnel de six millions d'euros sur trois ans pour mettre en œuvre ce projet, notamment : l'acquisition du site détruit et des immeubles à démolir suite à l'explosion pour organiser leur reconstruction, la réhabilitation d'immeubles dégradés et/ou insalubres, la rénovation groupée des façades des immeubles des rues Léopold, Ferdinand Hénaux et Grande Tour situées dans le périmètre d'intervention prioritaire, le soutien aux opérations de réhabilitation - reconversion des îlots bâtis situés dans le périmètre d'intervention prioritaire ;
4. l'adoption immédiate d'un périmètre de préemption autour du périmètre d'intervention prioritaire conformément à l'article 176 §3 du Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
5. son accord de principe sur la reconnaissance de périmètres de revitalisation urbaine en accompagnement des investissements privés.

L'urgence a été décrétée pour ce point qui ne figurait pas à l'ordre du jour.

~~La présente décision a recueilli voix pour, voix contre, abstention~~(s).

La présente décision a recueilli l'unanimité des suffrages.

PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire communal,

Philippe ROUSSELLE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LIEGE - LIEGE - * 241

Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER

2

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE LIEGE

URBANISME

VILLE DE LIEGE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 28 mars 2011 n° 17

Le Conseil,

OBJET : Plan d'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles sis rue Léopold, 18, 20 et rue de la Madeleine, 7, 9, 11 à Liège.
Adoption provisoire.

Vu la loi du 29 juillet 1962, modifiée par la loi du 06 avril 2000, relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant qu'il est indispensable que le quartier de la rue Léopold soit réhabilité et que cette réhabilitation nécessite de reconstruire, au plus vite, les immeubles qui ont été détruits ou déstabilisés par l'explosion du 27 janvier 2010;

Considérant la nécessité de réaliser une opération de réhabilitation d'ensemble du site et attendu que le Gouvernement a accordé à la Ville de Liège une subvention pour l'acquisition des cinq parcelles (trois immeubles et deux terrains) visées;

Considérant le non aboutissement des démarches de négociation à l'amiable pour le rachat des biens mentionnés;

Considérant le risque de blocage et le report de la reconstruction pendant encore de nombreuses années en cas d'absence de maîtrise du foncier par les pouvoirs publics;

Considérant la nécessité de cadrer la reconstruction des bâtiments disparus ou endommagés dans le respect de la cohérence typologique des rues Léopold et de la Madeleine;

Considérant la volonté pour cela de lancer un appel à projet accompagné d'une mise en concurrence visant la promotion de la qualité architecturale;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'exproprier les trois immeubles et les deux terrains sis rue Léopold 18,20 et rue la Madeleine 7, 9, 11;

Sur la proposition du Collège communal, (réf 110318-II.A.2.), et après examen du dossier par la Commission de M. l'Echevin de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ,

ADOPTE provisoirement le plan d'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles sis à Liège, rue Léopold, 18, 20 cadastré 1ère division, section A, n°326 D (18) et 324T (20) et rue de la Madeleine, 7, 9, 11 cadastré 1ère division, section A, n° 327M (7), 327N (9) et 324S (11);

L'emprise nécessaire à la réalisation de ce plan sera acquise pour cause d'utilité publique, au besoin par la voie de l'expropriation judiciaire.

La présente délibération et le plan seront soumis aux formalités d'enquête prescrites par la loi.

La présente décision a recueilli .. .voix pour, . ..voix contre, . ..abstentions.

La présente décision a recueilli l'unanimité des suffrages.

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,

Philippe ROUSSELLE Willy DEMEYER

1.2 COMPOSITION & REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA COMMISSION LOCALE DE RENOVATION URBAINE

1.2.1 COMPOSITION DE LA COMMISSION LOCALE DE RENOVATION URBAINE

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE LIEGE
URBANISME

VILLE DE LIEGE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du **3 octobre 2011** N° 28

Le Conseil,

Objet : Composition définitive de la Commission de rénovation du quartier de la rue Léopold

Vu l'Arrêté du 23 septembre 2004 du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine et plus particulièrement son article 7 qui définit comment la commune doit instaurer une commission de rénovation du quartier et les modalités d'approbation de celle-ci ;

Vu sa délibération du 25 octobre 2010 décidant de passer un marché de service, en trois phases, par procédure négociée sans publicité préalable en vue de confier la réalisation d'une étude de rénovation urbaine pour le périmètre de la rue Léopold à Liège et adoptant le cahier spécial des charges n°3490 appelé à régir le marché;

Vu l'arrêté du Collège communal du 31 décembre 2010 désignant BAUMANS-DEFFET S.P.R.L., rue Albert 1er, 73 à 4820 Dison comme auteur de projet, prestataire de service adjudicataire pour l'étude de rénovation urbaine pour le périmètre de la rue Léopold à Liège;

Vu notamment l'article 8 (objet du marché) du cahier spécial des charges prévoyant l'aval, outre du comité d'accompagnement, de la Commission de rénovation urbaine du périmètre à étudier;

Vu sa délibération du 30 mai 2011 adoptant le règlement de la Commission de rénovation urbaine du quartier de la rue Léopold;

Vu les appels à candidature lancés en fonction dudit règlement (article 3), et les courriers reçus en réponse à ceux-ci;

Vu l'article 3 du règlement de la Commission de rénovation urbaine du quartier de la rue Léopold, le Collège a pris acte des membres effectifs et suppléants représentants les associations (article 3, §1), a désigné les représentants des habitants (article 3, § 2) et a établit la composition de la Commission de rénovation urbaine;

Sur la proposition du Collège communal (Réf. 110923-II.A.7) et après avis de la commission de M. l'Echevin de l'Urbanisme, de l'Environnement, du Tourisme et du Développement durable,

1

FIXE

Conformément à l'article 3 du règlement d'ordre intérieur, la composition définitive de la Commission de rénovation urbaine du quartier de la rue Léopold, telle que reprise au tableau ci-dessous

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVE

- pour la durée de la législation :

Nom	**Prénom**		**Organisme représenté**	**Statut**
Demeyer	Willy	Bourgmestre	Ville de Liège	Délibératif
Firket	Michel	Echevin	Ville de Liège	Délibératif
Yerna	Maggy	Echevin	Ville de Liège	Délibératif
Léonard	Roland	Echevin	Ville de Liège	Délibératif
Ernst de la Graete	Brigitte	Conseillère communale	Ecolo	Délibératif
Gilissen	Pierre	Conseiller communal	MR	Délibératif
Péters	Michel	Conseiller communal	MR	Suppléant
Lambert	Marie-Claire	Conseillère communale	PS	Délibératif
Carabin	Serge	Conseiller communal	CDH	Délibératif
Mairlot	Madeleine	Vice-Présidente	CCATM	Délibératif
Moor	Thomas	Membre	CCATM	Délibératif

- pour une durée de 3 ans renouvelable:

Nom	**Prénom**		**Organisme représenté**	**Statut**
Cornet	Philippe	Membre	Commerce Cathédrale	Délibératif
Jossa	Guy	Membre	Commerce cathédrale	Suppléant
Fierro	Herman	Président	Ass. Commerçants de la rue Souverain-Pont	Délibératif
Halleux	Philippe	Secrétaire	Ass. des Commerçants de la rue Souverain-Pont	Suppléant
Salamone	Maria	Présidente	Ass. des commerçants du Cœur historique	Délibératif
Biasiolo	Giovanni	Habitant	Représentant des habitants	Délibératif
Laruelle	Yvon	Habitant	Représentant des habitants	Délibératif
Hassan	Sélim	Habitant	Représentant des habitants	Délibératif
Dessart	Patrick	Habitant	Représentant des habitants	Délibératif
Setzu	Béatrice	Habitante	Représentant des habitants	Suppléante
Collette	Arnaud	Habitant	Représentant des habitants	Suppléant

MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVE

Baumans	Arlette	Auteur de projet	Bureau Baumans-Deffet	Consultatif
Delecour	André	Fonctionnaire délégué	S.P.W.	Consultatif
Dachouffe	Michel	Directeur	S.P.W. - DG04 - Service de l'Aménagement opérationnel	Consultatif
Emonds	Claude	Président	CPAS	Consultatif
Wasseige	Joseph		Commissariat Liège-Centre	Consultatif
Colson	Gaëtan		Commissariat Liège-Centre	Suppléant
Lepot	Olivier	Directeur	Service de l'Aménagement des espaces publics	Consultatif
Gomez	Jean-Paul	Directeur en chef	Département de l'urbanisme	Consultatif
Jehin	Jean-Baptiste	Directeur	Régie foncière	Consultatif
Brück	Laurent	Coordinateur de l'étude	Service de l'Aménagement	Consultatif
Lemoine	Pierre	Coordinateur des actions	Service du Logement	Consultatif

La présente décision a recueilli l'unanimité des suffrages.

~~La présente décision a recueilli voix pour, voix contre, abstentions.~~

PAR LE CONSEIL

Le Secrétaire communal,

Philippe ROUSSELLE.

Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER.

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE LIEGE
URBANISME

VILLE DE LIEGE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du **30 mai 2011** N° 30

Le Conseil,

Objet : Règlement de la Commission de rénovation du quartier de la rue Léopold

Vu l'Arrêté du 23 septembre 2004 du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine et plus particulièrement son article 7 qui définit comment la commune doit instaurer une commission de rénovation du quartier et les modalités d'approbation de celle-ci ;

Vu sa délibération du 25 octobre 2010 décidant de passer un marché de service, en trois phases, par procédure négociée sans publicité préalable en vue de confier la réalisation d'une étude de rénovation urbaine pour le périmètre de la rue Léopold à Liège et adoptant le cahier spécial des charges n°3490 appelé à régir le marché;

Vu l'arrêté du Collège communal du 31 décembre 2010 désignant BAUMANS-DEFFET S.P.R.L., rue Albert 1er, 73 à 4820 Dison comme auteur de projet, prestataire de service adjudicataire pour l'étude de rénovation urbaine pour le périmètre de la rue Léopold à Liège;

Vu notamment l'article 8 (objet du marché) du cahier spécial des charges prévoyant l'aval, outre du comité d'accompagnement, de la Commission de rénovation urbaine du périmètre à étudier;

Considérant dès lors, qu'il convient de créer ladite Commission de rénovation urbaine et pour ce faire, d'adopter le règlement définissant sa composition et son mode de fonctionnement;

Sur la proposition du Collège communal (Réf. 110520-II.A.3) et après avis de la commission de M. l'Echevin de l'Urbanisme, de l'Environnement, du Tourisme et du Développement durable,

ADOPTE

comme règlement de la Commission de rénovation urbaine du quartier de la rue Léopold

Art. 1er

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté du 23 SEPTEMBRE 2004 du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, il est institué une commission de rénovation du Quartier ci-après dénommée « la Commission ».

1

Art. 2 - Composition

§1er. Membres ayant voix délibérative :

1) Quatre membres du Collège :
- le Bourgmestre ou son délégué,
- l'Echevin de l'Urbanisme ou son délégué,
- l'Echevin du Logement ou son délégué.
- l'Echevin des Travaux ou son délégué,

2) Quatre conseillers communaux à désigner par le Conseil communal dans chacun des quatre grands partis, et choisis prioritairement par les élus domiciliés et résidant dans le quartier ou à proximité dans le centre-ville.

3) Deux membres de la CCATM désigné par celle-ci en son sein, dont au moins un représentant le secteur privé.

4) Un représentant de chacune des associations de commerçants opérant sur le quartier (Cathédrale sud, Souverain Pont et Cœur historique), désigné par celles-ci en leur sein, dont au moins un représentant du secteur de l'HoReCa.

5) Quatre représentants des habitants domiciliés et résidant dans le quartier dont au moins un locataire et un propriétaire.

§2. Membres ayant voix consultative :

6) L'auteur du projet du schéma directeur de l'opération de rénovation urbaine;
7) Le Fonctionnaire délégué de la DG04, ou son représentant ;
8) Un représentant de la DG04 du SPW, Direction de l'Aménagement opérationnel ;
9) Le Président du C.P.A.S. ou son représentant ;
10) Un représentant des services de police en charge du quartier ;
11) Le directeur du Service communal de l'Aménagement des espaces publics ou son représentant ;
12) Le directeur du département communal de l'Urbanisme ou son représentant
13) Le directeur de la Régie Foncière communale et du Service communal du Logement ou son représentant ;
14) Le représentant du service communal de l'aménagement en charge de la coordination de l'étude ;
15) Le représentant du service communal du Logement en charge de la coordination des actions ;
16) Les suppléants des représentants des habitants (un suppléant par membre effectif).

§3. Membres occasionnels :

La Commission s'élargit chaque fois qu'elle l'estime utile, et uniquement pour discuter des points qui les concernent, à des membres ayant voix consultative :
17) L'auteur de projet de la phase des travaux en cours ;
18) Tout consultant (membre de l'administration communale, expert extérieur, représentant d'autres organismes, etc…)

Art. 3 : Mode de désignation ou attribution des mandats

§1. A la demande du Collège communal, chaque personne morale publique ou privée, ainsi que chaque ensemble d'associations désigne son membre représentant, ainsi qu'un suppléant. Ce dernier reprend à sa charge le mandat lorsqu'il devient définitivement vacant.

§2. Les représentants des habitants sont choisis parmi les locataires et propriétaires inscrits au registre de population. Sur proposition du Collège communal, ils sont désignés parmi les candidatures reçues suite à l'appel lancé. Ces candidatures classées selon les critères suivants :

- âge et sexe ;
- situation socioprofessionnelle ;
- nationalité ;
- membre d'association ou non ;
- propriétaire ou locataire ;
- durée de résidence dans le quartier ;
- motivation de la candidature.

L'énumération de ces critères ne doit induire aucune priorité à accorder à ceux-ci. Le Collège communal fixera son choix en veillant à assurer la représentativité des intérêts économiques, sociaux et culturels en présence dans le quartier.

§3. Sur proposition du Collège, la composition définitive de la Commission de Rénovation urbaine sera sanctionnée par le Conseil communal.

Art 4 : mandat de membre

Le mandat de membre est exercé à titre gratuit.

Les mandats visés à l'art. 2 §1 points 1), 2) et 3) sont limités à la durée de la législature. Dans les trois mois de son renouvellement, le conseil communal désigne ses nouveaux représentants. Le Bourgmestre, l'Echevin des Travaux, l'Echevin du Logement, l'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement sont désignés de plein droit.

Les mandats visés à l'art. 2 4) 5) 6) 7) ont une durée de 3 ans ; ils sont renouvelables.

Le mandat de membre de la Commission prend fin soit :
- à sa demande par démission,
- à la demande de l'organisme qu'il représente,
- par la cessation des fonctions ou de la mission en raison desquelles il a été désigné, ou encore par la perte de sa qualité d'habitant ;
- en cas de situation incompatible avec le mandat qu'il occupe ;
- en cas d'absence injustifiée à plus de 3 réunions consécutives ;
- en cas de faute grave, l'intéressé ayant été invité à se justifier.

Toute proposition motivée émanant d'au moins 1/3 des membres visant à mettre fin prématurément à un mandat et à procéder à son remplacement est soumise à l'approbation de la Commission.

Lorsque la Commission constate la vacance d'un mandat, un nouveau membre est désigné conformément à l'art. 3. Il existe une « réserve » d'habitants candidats parmi lesquels le Collège communal choisit un nouveau représentant, ayant si possible les mêmes centres d'intérêt que le membre dont le mandat prend fin. Une nouvelle procédure doit être entamée si le nombre des candidats « en réserve » est insuffisant.

Art. 5 : compétence

La Commission constitue essentiellement un organe de coordination, d'information, de consultation et de relais vers la population et les acteurs du quartier. Elle coordonne les efforts des différentes parties qui y sont représentées et y assure l'information.

Sous réserve des compétences propres aux organes institutionnels, elle a pour mission de donner son avis au Collège communal à chaque étape importante de l'opération en ce qui la concerne :

1) La définition de l'opération, de son périmètre, de ses objectifs, etc ;
2) Les options d'aménagement du quartier, le projet de schéma-directeur, le projet de programme et de calendrier d'exécution des actions ;
3) Le programme et le calendrier des études, acquisitions et travaux devant faire l'objet des arrêtés de subventions passés avec la Région Wallonne ;
4) Le choix des personnes, sociétés ou organismes chargés d'une mission quelconque en rapport avec l'opération ;
5) L'examen des dispositions visant à pourvoir, durant les travaux, au relogement sur place des habitants concernés ;
6) La préparation des règlements d'octroi d'allocations complétant les aides régionales au logement, d'aides aux propriétaires privés en vue de la rénovation de leur habitation ;
7) Les règlements de gestion des parties collectives (espaces et équipements publics) et de la location des immeubles concernés par l'opération ;
8) Le principe de la mise en vente et en location des logements construits ou rénovés, ainsi que les contrats types devant régler ces transactions immobilières ;
9) La solution à apporter aux problèmes humains et sociaux posés pendant l'opération ;
10) L'organisation des activités d'information, d'animation, de concertation et de relais avec la population en rapport avec l'opération ;
11) La coordination des efforts des différentes parties dont elle assurera l'information ;
12) Toute question soulevée par le Collège communal en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme dans le périmètre (questions d'ordre esthétique liées à des demandes de permis de bâtir, etc.).
13) La mise à jour des documents de base pour assurer la poursuite harmonieuse de l'opération.
14) Les rapports annuels d'activités établis par l'administration communale.

Art. 6 Réunions

§1. La Commission se réunit au moins deux fois par an sur convocation du Président. Celui-ci est tenu de réunir la Commission dans les 15 jours si la demande lui en est faite, soit par le tiers de ses membres, soit par le Collège communal. Si pareille demande est formulée et que le Président est empêché, la Commission peut être convoquée par trois de ses membres.

Les convocations comportent l'ordre du jour et sont effectuées par lettre individuelle ou par courriel adressée à ses membres au moins 10 jours à l'avance.

A la demande d'un cinquième des membres, tout objet relevant de sa compétence est inscrit à l'ordre du jour de la réunion suivante.

§2. Les réunions font l'objet d'un compte-rendu synthétique reflétant les débats et les avis sont sanctionnés par un procès-verbal. Les avis exprimés en synthèse sont motivés et font état, s'il échet, du résultat des votes. Les avis sont motivés. Ils reflètent le contenu des débats en mentionnant, le cas échéant, les points de vue minoritaires.

A l'ouverture de chaque réunion, il est donné lecture du compte-rendu de la réunion précédente ainsi que des avis émis. Après approbation, ces documents sont signés par le Président et le Secrétaire.

En cas d'urgence, le procès-verbal des avis est envoyé aux membres, qui ont la possibilité de réagir par écrit dans les 8 jours à dater de l'envoi du document.

La Commission peut constituer des groupes de travail.

Art. 7. Fonctionnement

La Commission est présidée par M. Michel FIRKET, Echevin de l'Urbanisme, du Développement durable, du Tourisme et du Cadre de Vie.
En son absence, elle est présidée par le vice-président, Mme Maggy YERNA, Echevin du Développement économique et du Commerce, Politique du Personnel Communal, Logement et Emploi.

Le secrétariat est assuré par un agent de l'administration communale désigné par le Collège communal. Les frais de secrétariat sont assurés par la Ville de Liège.

A moins d'urgence déclarée dans la convocation, la Commission ne délibère valablement qu'en présence de la moitié des membres ayant voix délibérative. Si cette condition n'est pas remplie, elle est à nouveau convoquée dans la quinzaine et délibère valablement sans condition de quorum.

Un vote est acquis à la majorité simple. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Tout membre représentant des habitants peut donner procuration à son suppléant.

Art. 8. Rapports et bilans

La Commission fait rapport sur ses travaux au Collège communal qui en informe le Conseil communal pour la fin du mois de février de chaque année.
Elle donne :

- son avis sur le projet de bilan annuel complet dressé par le comptable de la Régie foncière pour toutes les opérations relatives à la rénovation ;
- son appréciation globale au terme de chacune des phases de l'opération, sur les résultats tangibles de ces phases (bilan financier, social, urbanistique, …).

Art. 9. Publicité

Les membres sont tenus à la discrétion quant aux débats et avis de la Commission.

Ils ne peuvent parler ou agir au nom de la Commission que sur mandat de celle-ci.

Les rapports et avis de la Commission sont consignés dans un registre qui peut être consulté à l'administration communale.

Art. 10. Désignation des représentants des habitants

L'administration communale distribue dans chaque habitation du quartier un avis d'appel aux candidatures, dans les 20 jours à dater de la décision du Collège communal.

Les candidatures sont adressées au Collège communal, Département de l'Urbanisme, La Batte n°10 à 4000 Liège, sous pli recommandé à la poste, dans les 20 jours à dater de l'appel aux candidatures.
Elles mentionnent :

- nom et prénom,
- adresse,
- date de naissance,
- profession,
- nationalité,
- membre d'association ou non,
- propriétaire ou locataire,
- durée de résidence dans le quartier,
- et les qualités et motivation que le candidat fait valoir pour se présenter.

Peuvent poser leur candidature les habitants domiciliés dans le quartier inscrits au registre de la population et âgés de 18 ans accomplis.

Si le nombre des candidats est inférieur ou égal à quatre, ils sont désignés sans autre formalité.

Si leur nombre est supérieur à quatre, ils sont désignés par le Conseil communal sur proposition du Collège, comme défini à l'article 3.

Art. 11. Rapport avec le Service public de Wallonie

Le Collège communal communique à la Direction générale opérationnelle 4 - Direction de l'Aménagement opérationnel toute délibération concernant la désignation des membres, leur renouvellement ou leur remplacement.

Le présent règlement sera soumis à la Direction de l'Aménagement actif pour approbation ministérielle.

La présente décision a recueilli l'unanimité des suffrages.

La présente décision a recueilli voix pour, voix contre, abstentions.

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,

Philippe ROUSSELLE. Willy DEMEYER.

1.3 NOTE RELATIVE AU MODE DE PARTICIPATION DES HABITANTS ET DE SON ORGANISATION

La méthodologie de participation définie de commun accord avec le comité d'accompagnement s'est déroulée en deux phases :

- La phase de diagnostic a été reprise de l'étude Cathédrale Nord qui englobe le périmètre de rénovation urbaine. La séance de participation tenue le 24 août 2010 a en effet permis de faire émerger la perception du quartier par les habitants, leurs souhaits et les pistes de développement dégagées tant du point de vue physique que social.

Cette séance de participation s'est déroulée suivant les phases suivantes :

a. Perception de l'image du quartier
b. Atouts et faiblesses
c. Pistes de développement
d. Projections sur l'avenir du quartier dans 15 ans
e. Points d'attention

- Les objectifs dégagés et les projets de rénovation urbaine de la présente étude ont ensuite été présentés à la population, aux acteurs de participation de Cathédrale Nord et à la Commission de Rénovation Urbaine afin de déceler d'autres objectifs que les habitants souhaiteraient voir créés ainsi que prioriser ceux-ci.

Cette séance de participation s'est déroulée suivant les phases suivantes :

a. Rappel des objectifs de l'étude
b. Proposition par les participants d'actions pour chaque objectif
c. Priorisation des actions par les participants
d. Propositions spatiales
e. Débat sur les options spatiales
f. Priorisation des actions spatiales par îlots

2. RECUEIL DE DONNEES OBJECTIVES

Remarques préalables:

Comme stipulé dans le cahier spécial des charges établi par la ville, cette phase prend appui sur les travaux et relevés existants mis à disposition par la ville de Liège. Il est convenu que l'analyse de la situation existante prenne appui sur l'analyse contenue dans l'étude de requalification du quartier «Cathédrale Nord». En ce qui concerne la présente étude, il s'agit en particulier de réaliser un inventaire des données et informations existantes, ainsi qu'une cartographie de la situation actuelle afin de pouvoir, dans un second temps, en évaluer les enjeux.

Pour élaborer ce diagnostic, le bureau d'études a traité les informations transmises par la Ville, effectué des relevés complémentaires et rencontré des «acteurs-clés». Ce recensement a abouti à la réalisation d'un atlas de cartes (ou «atlas de quartier») dans lequel les données objectives et subjectives sont reprises de façon systématique. Dans la forme, les cartes sont précédées d'un résumé non technique reprenant les principales informations du diagnostic par thèmes.

La méthodologie d'analyse s'articule autour de trois axes principaux :

- La qualité des espaces publics et l'inscription du quartier dans la ville.
- Une analyse des différents paramètres à l'échelle de la parcelle.
- L'analyse socio-économique et le type de population habitant le périmètre.

2.1 LE CONTEXTE HISTORIQUE

2.1.1 EVOLUTION SPATIALE DU QUARTIER

Les cartes suivantes illustrent l'évolution de la structure bâtie et de la trame viaire à travers les moments clefs de la transformation du paysage construit du quartier.

● On constate qu'avant 1827, la structure bâtie est une structure moyenâgeuse dont on observe toujours les traces aujourd'hui. Le bâti a ainsi été reconstruit au 17e et 18e siècle sur la trame médiévale et il est aujourd'hui le plus ancien dans le périmètre de l'étude. Il s'agit notamment des bâtiments reconstruits après le bombardement du quartier de la place du Marché par les troupes du roi de France à la fin du 17e siècle. La rue Neuvice, la rue Souverain-Pont, la rue Sainte-Catherine, la rue de la Violette ou la place du Marché comprennent ainsi de nombreux bâtiments construits vers 1700. Il s'agit en général de bâtiments hauts et étroits, érigés en matériaux traditionnels (brique, calcaire et toiture d'ardoise). Leur style témoigne parfois de l'influence du baroque (façades comportant des panneaux de pierres calcaires décorées de fleurs, guirlandes…), mais présente le plus souvent une grande sobriété propre à l'architecture traditionnelle liégeoise des 17e et 18e siècles. Le parcellaire, étroit mais profond, a parfois permis le développement de bâtiments en second rang, comme c'est le cas dans la rue Neuvice. L'ensemble de la structure (façades à rue et développement intérieur) présente donc un intérêt patrimonial et archéologique potentiel, y inclus les caves dont certaines remontent à la période médiévale. Dans le cas de la rue Neuvice et de la rue Souverain-Pont, c'est aussi la répétition de cette structure sur une grande partie de la rue qui revêt un caractère remarquable, car peu de rues liégeoises ont conservé ce caractère d'ensemble (la plupart des tissus hérités du moyen âge ont été fortement remaniés au 19e siècle : par exemple, les rues du quartier du Carré ont été élargies par des plans d'alignements).

● Les opérations de réaménagement / assainissement réalisées au milieu du 19e siècle ont commencé avec le percement de la rue Cathédrale, qui s'est effectué en plusieurs phases à partir des années 1820. La rue de la Cathédrale comporte ainsi des bâtiments de différents gabarits qui traduisent l'évolution des styles depuis la période néo-classique jusqu'à la période de l'Art nouveau.

● En 1876, la percée de la rue Léopold est réalisée. Elle devait relier la nouvelle place Saint-Lambert au nouveau pont des Arches et a été tracée en cisaillant la trame pseudo-orthogonale du moyen âge. Elle a donc nécessité la démolition de centaines de logements et la modification de la trame viaire. On constate ainsi la disparition de l'église de la Madeleine, le déplacement du pont des Arches, la disparition de la rue Derrière la Madeleine, la supression d'un tronçon de la rue Sainte-Catherine et la disparition du réseau de petites places publiques issues du moyen âge. Les nouveaux immeubles ensuite reconstruits présentent une typologie « Haussmannienne » unique à Liège, à savoir des immeubles de rapport associant des rez-de-chaussée commerçants et des appartements locatifs aux étages. Le style de ces bâtiments reflète le courant éclectique de l'époque, avec des façades chargées de nombreux décors (soubassements, encadrements, corniches, allèges, balcons…). Les matériaux de base des parements sont toujours la pierre et la brique, mais la plupart des façades étaient originellement enduites et peintes dans des tons clairs. Le métal est présent au niveau des garde-corps. Ce qui fait aussi l'intérêt de la rue Léopold, c'est sa valeur d'ensemble, avec la répétition des immeubles de même typologie illustrant les principes de composition urbanistique chers au 19e siècle. En fixant par exemple les alignements, les hauteurs de corniche ou la largeur des saillies, les règles urbanistiques ont déterminé un cadre urbanistique visant une grande harmonie d'ensemble, tout en permettant l'expression de particularités dans le dessin de chaque façade (unité dans la diversité). Cette qualité d'ensemble est toujours présente malgré les démolitions du 20e siècle (espace de la gare des bus démoli dans les années 1970, puis deux immeubles détruits par l'explosion de janvier 2010).

● D'autres espaces ont été restructurés dans la foulée du percement de la rue Léopold, par l'entremise des plans d'alignement visant à l'élargissement des rues anciennes. Les rues de la Madeleine et Sainte-Catherine ont ainsi fait l'objet de plans d'alignement du côté « Léopold » et ont été élargies. Elles associent encore quelques immeubles anciens de gabarits variés d'un côté avec des immeubles du 19e siècle dont les façades présentent des hauteurs plus élevées et plus uniformes sur l'autre côté. De même, la rue de Gueldre a été complètement remaniée lors de l'aménagement de la rue Léopold.

● Les bombes volantes lancées par les Allemands à la fin de la seconde guerre mondiale ont détruit la moitié orientale de la place du Marché, y compris quelques immeubles à l'entrée de la rue Neuvice. Après la guerre, les maisons de la place du Marché ont fait l'objet d'une reconstruction dans le style d'origine, mais cette reconstruction n'a jamais été terminée (les bâtiments présentent seulement des niveaux partiels). Les maisons de la rue Neuvice n'ont toutefois pas été rebâties dans ce style historiciste : l'organisation horizontale de leurs ouvertures témoigne de la « modernité » de l'époque et présente une rupture avec l'organisation des bâtiments plus anciens de la rue.

● Pour finir, dans le sillage des grands travaux de la place Saint-Lambert, les projets d'adaptation du centre-ville aux besoins de la mobilité en voiture ont débouché sur la démolition de deux îlots - c'est à dire un quart des immeubles de la rue Léopold - pour permettre son élargissement derrière l'hôtel de Ville. C'est l'espace qui a été réaménagé au cours des années 1990 en gare des bus.

Le patrimoine bâti et non bâti du quartier témoigne de deux grandes périodes de mise en place: le bâti reconstruit au 17e et 18e siècles sur la trame médiévale d'une part, les restructurations du 19e siècle d'autre part. Son histoire a également été marquée par les phases de destruction, dont les deux dernières ont pris place au milieu du 20e siècle.

La note ci-dessus a été rédigée en collaboration avec le service d'urbanisme de la ville de Liège (Laurent Brück), septembre 2012

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: BÂTI 1827

Bâti

Sources:

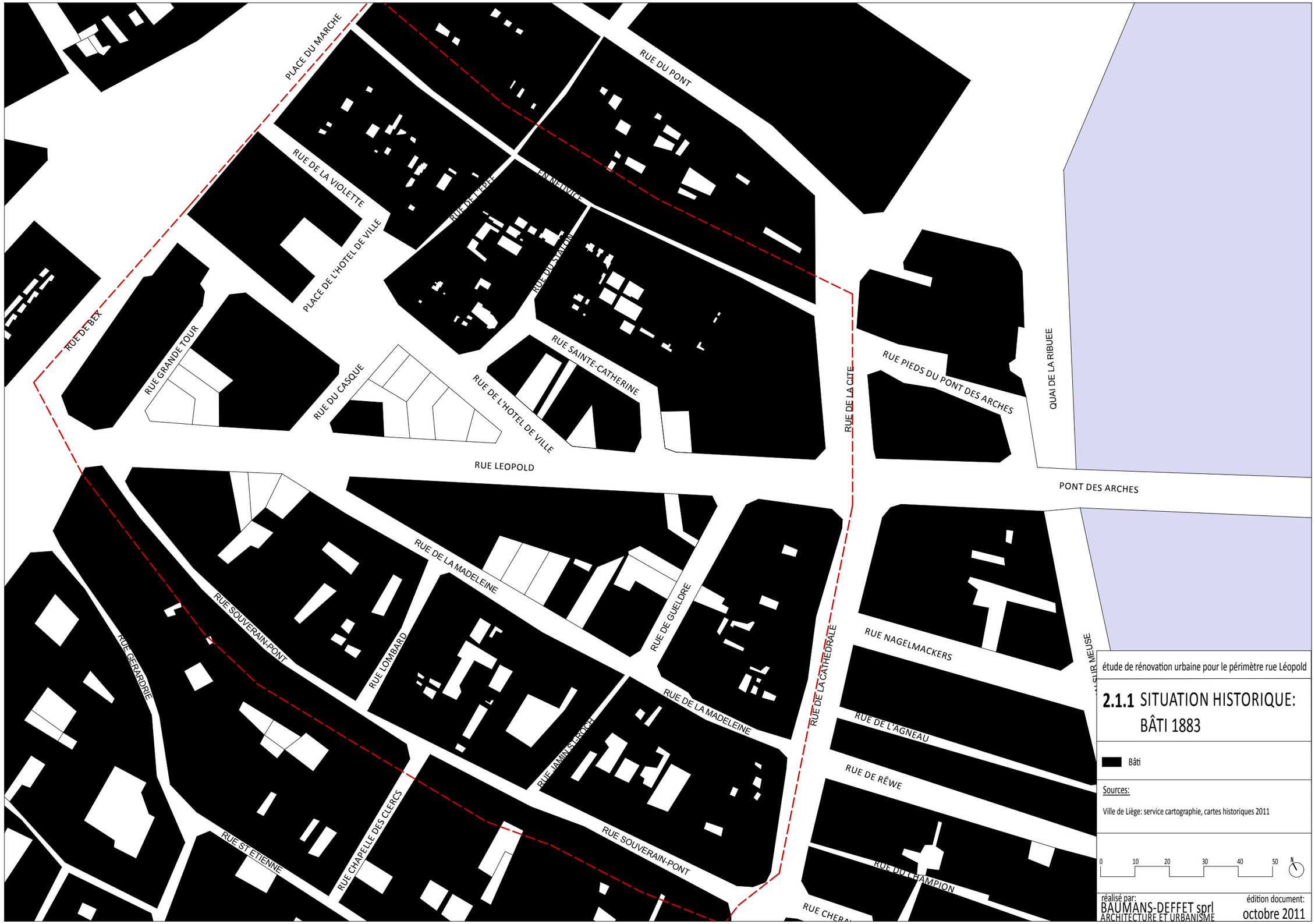
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011


étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: TRAME VIAIRE 1827
Trame viaire
Sources:
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011
0
10
20
30
40
50
N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011


PLACE DU MARCHE
RUE DU PONT
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE FRANCHIMONT
RUE DE LA STATION
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE DU CASQUE
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE DE L'HOTEL DE VILLE
RUE DE LA CITE
RUE PIEDS DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE LEOPOLD
PONT DES ARCHES
RUE DE LA MADELEINE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD
RUE DE GUELDRE
RUE GERARDRIE
RUE JAMINE-LEROCH
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE ST ETIENNE
RUE CHAPELLE DES CLERCS
RUE DU CHAMPION
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: BÂTI 1883
Bâti
Sources:
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: TRAME VIAIRE 1883

Trame viaire

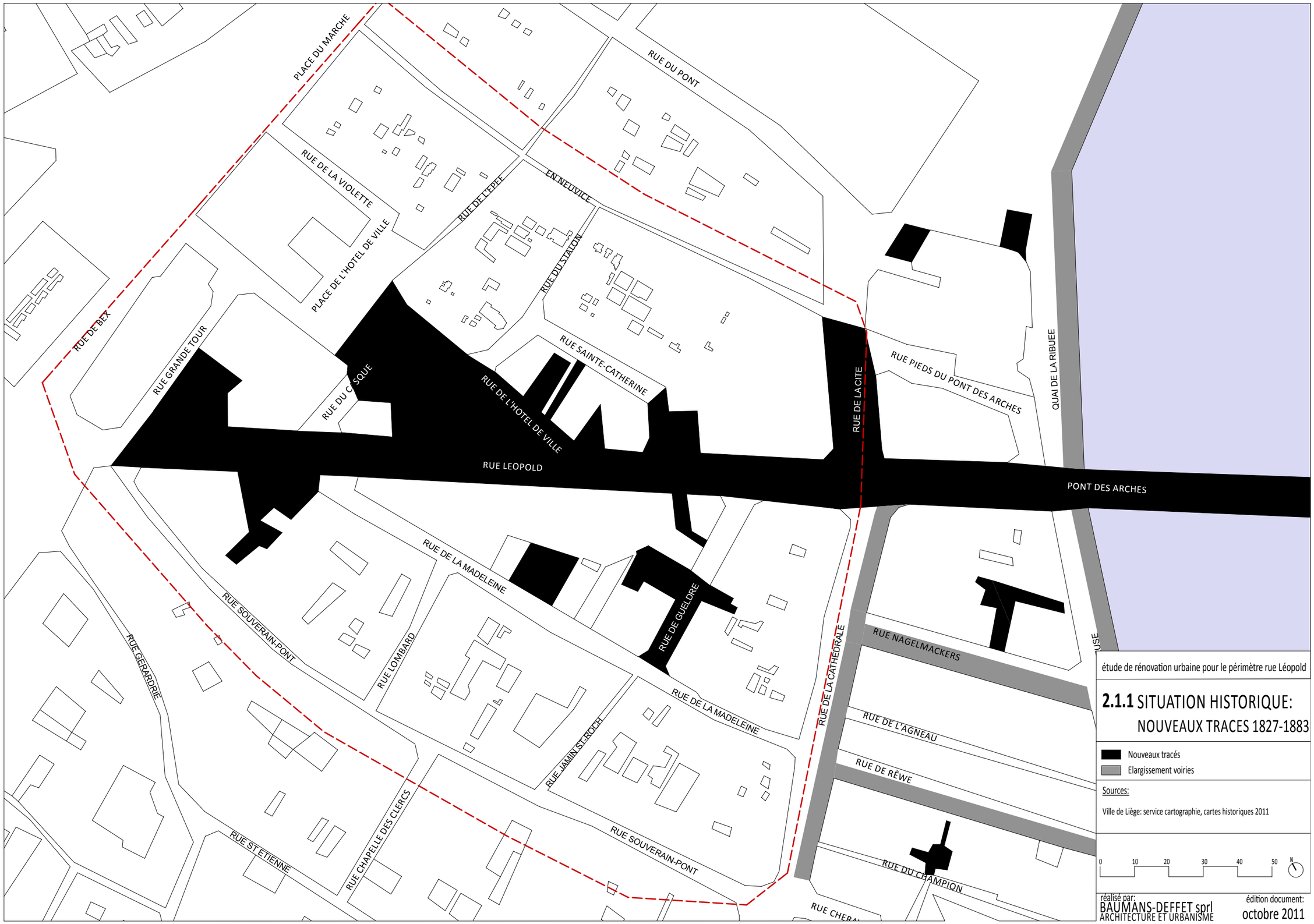
Sources:

Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011

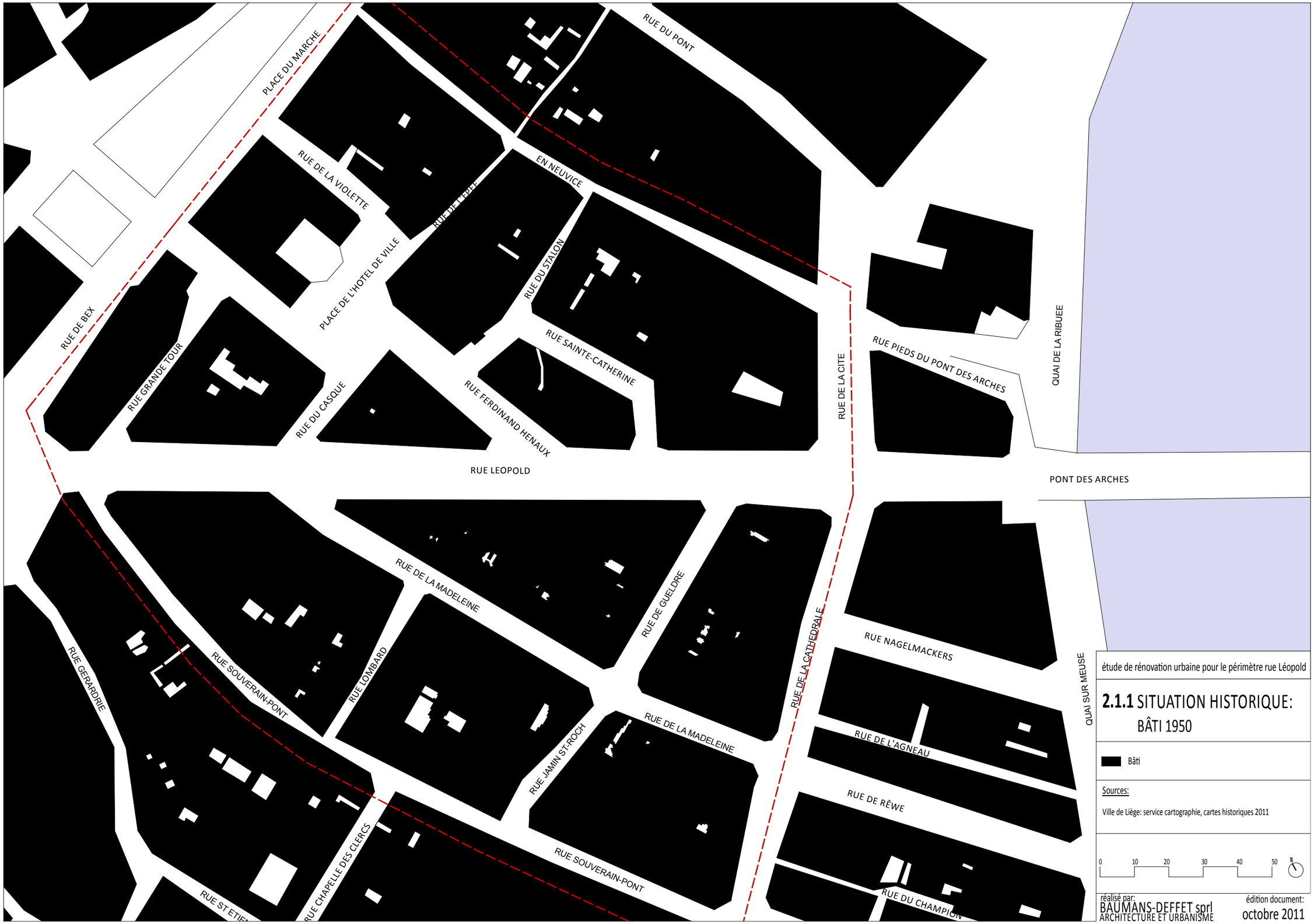
0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
E FFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011


PLACE DU MARCHE
RUE DU PONT
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU STAVELOT
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE DU CHASQUE
RUE DE L'HOTEL DE VILLE
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE DE LA CITE
RUE PIEDS DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE LEOPOLD
PONT DES ARCHES
RUE DE LA MADELEINE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD
RUE GERARDRIE
RUE DE GUELDRE
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPION
RUE ST ETIENNE
RUE CHAPELLE DES CLERCS
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.1.1 SITUATION HISTORIQUE:
NOUVEAUX TRACES 1827-1883
Nouveaux tracés
Elargissement voiries
Sources:
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011


GRAND MARCHE
RUE DU PONT
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU STATION
QUAI DE LA RIBUEE
RUE SOUS LA PETITE TOUR
RUE GRANDE TOUR
RUE DE LA CLOCHE
RUE DE LA CASQUETTE
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE DERRIERE LA MADELEINE
RUE DE LA MADELEINE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE GERARDRIE
RUE JAMIN-ST-ROCH
RUE CHAPELLE DES CLERCS
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE SUR MEUSE A L'EAU
RUE DE L'AGNEAU
RUE DU CHAMPION
RUE CHERAVOIE
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.1.1 SITUATION HISTORIQUE:
TRACES DISPARUS 1827-1883
Tracés disparus
Sources:
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011
0
10
20
30
40
50
N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011


PLACE DU MARCHE
RUE DU PONT
RUE DE LA VIOLETTE
EN NEUVICE
RUE DE BEX
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
RUE DU STALON
RUE GRANDE TOUR
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE DU CASQUE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE DE LA CITE
RUE PIEDS DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE LEOPOLD
PONT DES ARCHES
RUE DE LA MADELEINE
RUE DE GUELDRE
RUE NAGELMACKERS
RUE GERARDRIE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD
RUE DE LA CATHEDRALE
QUAI SUR MEUSE
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE CHAPELLE DES CLERCS
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE DU CHAMPION
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.1.1 SITUATION HISTORIQUE:
BÂTI 1950
Bâti
Sources:
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.1 SITUATION HISTORIQUE:
TRAME VIAIRE 1950

Trame viaire

Sources:

Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011


PLACE DU MARCHE
RUE DU PONT
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU STATION
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE DU CASQUE
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE DE L'HOTEL DE VILLE
RUE DE LA CITE
RUE PIEDS DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE LEOPOLD
PONT DES ARCHES
RUE DE LA MADELEINE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD
RUE DE GUELDRE
RUE GERARDRIE
RUE JAMIN ST LEROCH
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPION
RUE ST ETIENNE
RUE CHAPELLE DES CLERCS
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.1.1 SITUATION HISTORIQUE:
NOUVEAUX TRACES 1883-1950
Nouveaux bâtiments
Sources:
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011



étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: TRACES DISPARUS 1950-2011

Bâti disparu

Sources:

Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: BÂTI 2011

Bâti

Sources:

Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011


PLACE DU MARCHE
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA GOFFE
QUAI DE LA GOFFE
EN NEUVICE
RUE DU STALON
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE DE LA CITE
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE LEOPOLD
PONT DES ARCH
RUE DE LA MADELEINE
RUE DE GUELDRE
RUE LOMBARD
RUE GERARDRIE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE DE LA CATHEDRALE
QUAI SUR MEUSE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE LAMBERT-LOMBARD
RUE CHAPELLES DES CLERCS
RUE DU CHAMPION
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: TRAME VIAIRE 2011
trame viaire
Sources:
Ville de Liège: service cartographie, cartes historiques 2011
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.1 SITUATION HISTORIQUE: SYNTHESE HISTORIQUE

Tracés datant de 1950-2011
Tracés datant de 1883 - 1950
Tracés datant de 1827 - 1883
Tracés antérieurs à 1827
Périmètre

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Ville de Liège: Service cartographie, 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

2.1.2 EVOLUTION ECONOMIQUE DU QUARTIER

La région de Liège connaît une histoire économique riche, caractérisée notamment par un passé industriel important. Cette histoire a pris un tournant important dès le 18ème siècle avec les charbonnages, suivi par la révolution industrielle au 19ème et début du 20ème siècle dont Liège a été un berceau grâce notamment à ces activités industrielles essentiellement orientées vers la sidérurgie, les fabrications métalliques et mécaniques. La région Liégeoise deviendra ensuite un noeud ferroviaire important, et connaîtra un nouvel essor de secteurs économiques tels que l'armurerie, la métallurgie des non-ferreux ainsi que la cristallerie.
Mais cette industrialisation s'est principalement développée en zone périurbaine, contrairement au centre-ville où ont dominé petit à petit commerces et administrations. Le centre-ville affichait alors une image de grande prospérité et de modernité, où se développaient des lieux de pouvoir, de culture (université, conservatoire, écoles, …) et de loisirs bourgeois (théâtres, opéras, cafés,restaurants, …).
Aujourd'hui, le secteur tertiaire occupe 80% des emplois, le secteur public l'emportant sur le secteur privé. En effet, Liège est non seulement un grand centre scolaire mais aussi un centre administratif de première importance (siège du Gouvernement provincial, siège des Institutions économiques de la Région wallonne et notamment de son Conseil économique et social), un centre judiciaire majeur abritant une des cinq Cours d'Appel de Belgique et les tribunaux qui en dépendent et un centre hospitalier (trois hopitaux majeurs dont un hopital universitaire et une quinzaine d'hopitaux). Liège est aujourd'hui, avec ses 6.000 boutiques, cafés et restaurants, également un grand centre de commerce.

Historiquement, il apparaît que le quartier Cathédrale Nord était un quartier populaire, mais également propice pour le développement de certains métiers. De notre analyse des différents documents qui traitent de l'histoire de ce quartier (et dont « Liège à travers les âges » (Théodore Gobert, 1930) est la principale source), apparaissent plusieurs faits marquants d'un point de vue économique :

1. Le quartier Cathédrale Nord semble avoir toujours été un pôle commercial à Liège, avec notamment des rues très populaires telles que la rue de la Cathédrale, la rue Souverain-Pont (jadis rue la plus populaire du centre-ville de Liège avant que ne se développent la rue Léopold et la rue de la Régence) avec son prolongement dans la rue Chéravoie, la rue de la Madeleine et Saint-Gangulphe.

2. Il ne semble pas s'y être développé un pôle économique particulier sur l'ensemble des rues du quartier et à travers le temps.

3. Le quartier regorge ainsi historiquement d'une multitude de différents métiers spécialisés qui ont fait la richesse et la renommée du quartier. Au fil du temps et malgré la disparition généralisée de ce type de métiers dans le quartier, la rue Neuvice conservera une série de commerces ayant trait à ces métiers spécialisés. On observe aujourd'hui leur développement qui participe à la recrudescence économique de la rue.

Source: Etude stratégique de requalification du quartier Cathédrale Nord à Liège, rapport intermédiaire de la phase 1, avril 2009, p65-66

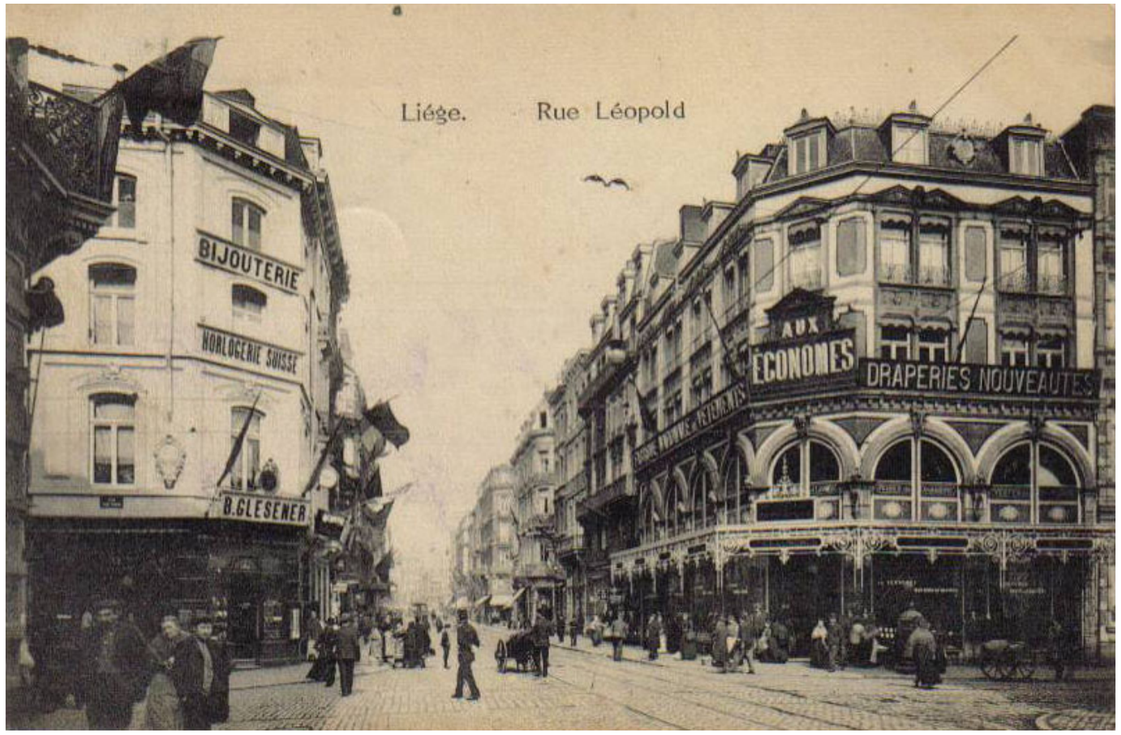
2.1.3 HISTORIQUE DU DECLIN DE LA RUE LEOPOLD

Avec l'arrivée massive de l'automobile dans les années 60-70, la rue Léopold est devenue un axe important de circulation convergeant vers la place St Lambert alors utilisée comme un grand rond point. Plusieurs projets se succédèrent pour aménager la place jusqu'à l'adoption du schéma directeur proposé par C. Strebelle, fruit d'un long consensus et adopté en 1985 par le Conseil Communal. Ce schéma ne fut transformé en plans qu'en septembre 1992 et les travaux commencèrent en 1994. Cette longue période de travaux a créé une dépréciation de l'espace environnant, devenu particulièrement hostile au piéton et peu convivial. Cette période correspond aussi à la fuite massive des résidences et des activités de commerces et de services vers les périphéries, plus accessibles à l'automobile. On assiste alors à un déclin qualitatif des commerces et des logements de l'artère haussmannienne. C'est à partir de la fin des années 90 que commence à s'implanter les typologies commerciales que nous connaissons actuellement (magasins africains, alimentation générale,...).

Il y a ensuite eu, le 27 janvier 2010, la dramatique explosion de la rue Léopold, qui fit 14 victimes, une vingtaine de blessés et délogea temporairement des centaines d'habitants dans plusieurs rues avoisinantes. Cet événement n'a pas seulement endeuillé la ville, il a aussi révélé au grand jour l'état extrêmement vétuste du parc immobilier du quartier et a dévoilé à la vue de tous la grande précarité dans laquelle vivent bon nombre de ses habitants. L'inspection systématique des bâtiments situés dans le périmètre d'urgence par différents services de la Ville a en effet révélé qu'une importante proportion de logements ne satisfaisait pas aux normes techniques et de conforts minimales. L'autorité communale a dû par conséquent déclarer inhabitables un grand nombre de ces habitations. Si la mise en coformité de certaines ne requiert que des mesures de réparation, certains espaces ne peuvent toutefois être rendus habitables que moyennant des travaux importants.

2.1.4 PHOTOGRAPHIES HISTORIQUES









carte postale de la rue Léopold au début du XXe siècle
source: Ville de Liège, Jean-Marie Verdière

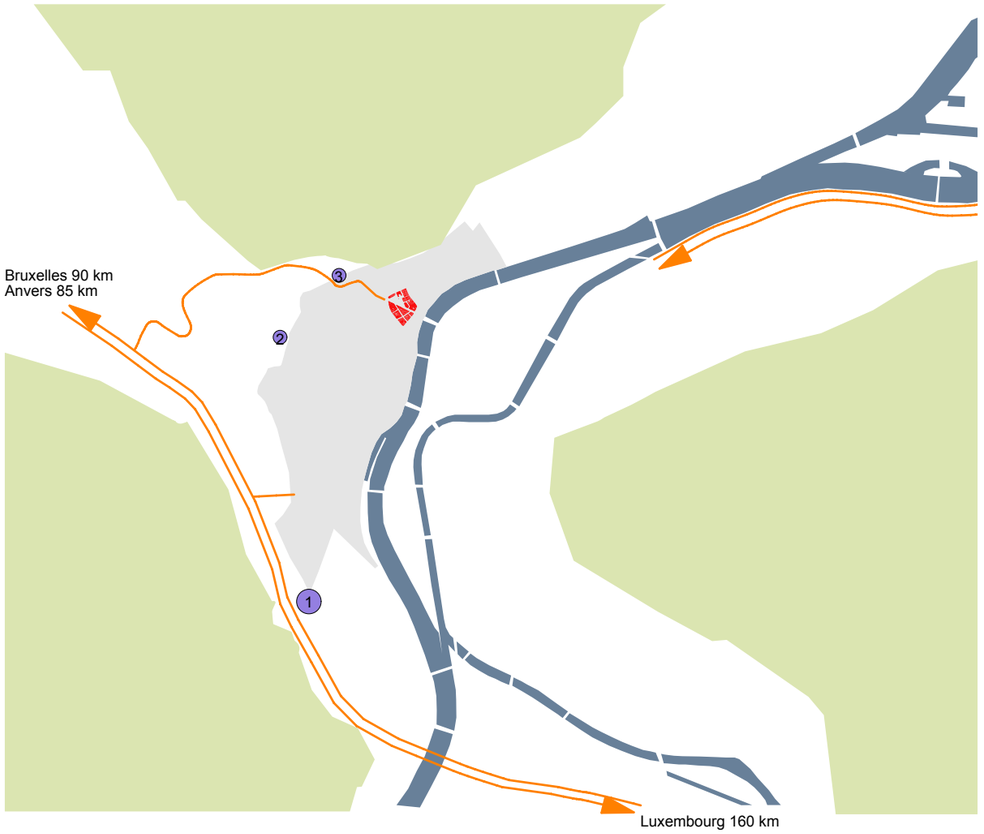
2.2 VOLET PHYSIQUE

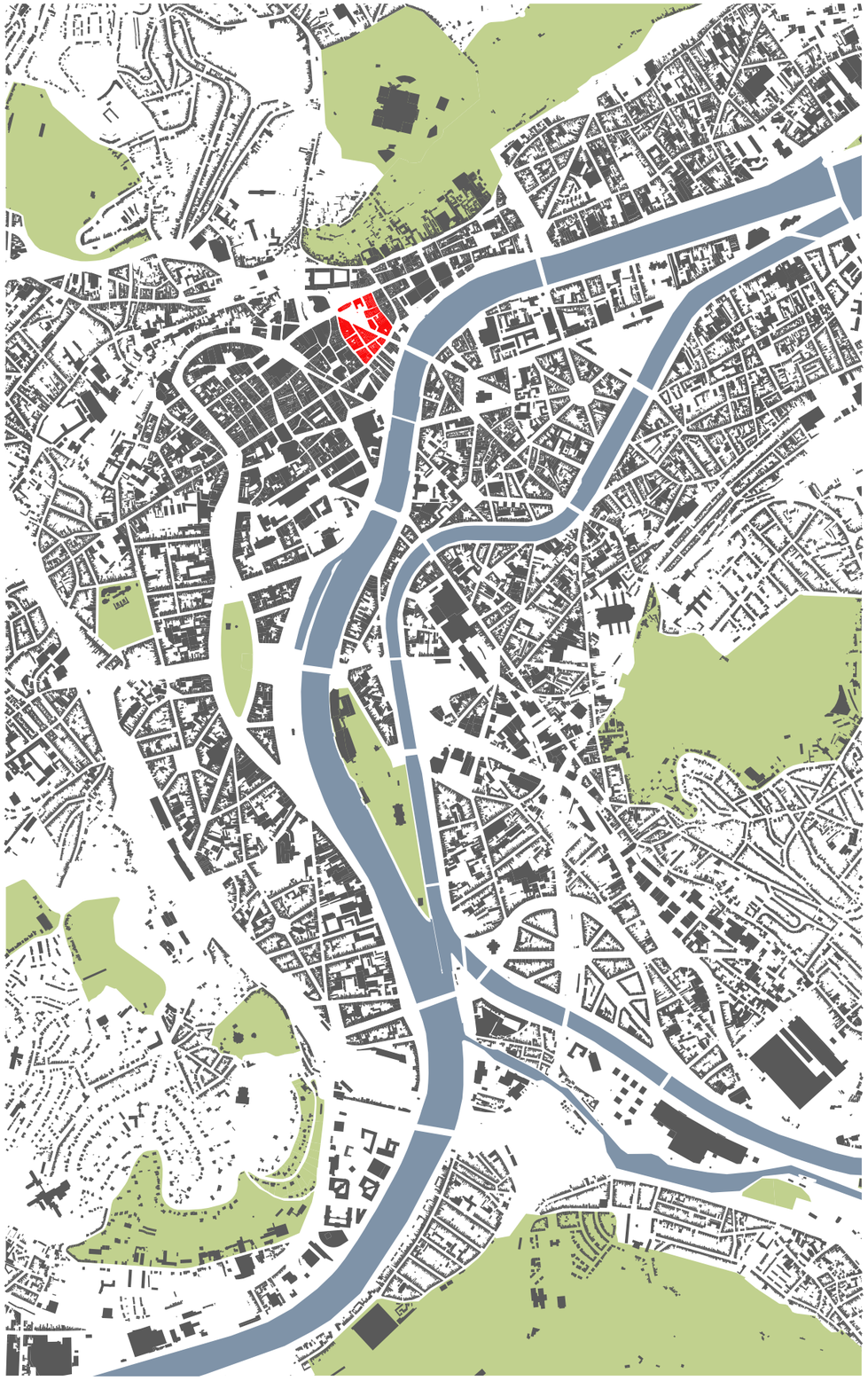
2.2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE DU QUARTIER DANS LEQUEL EST SITUE LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le quartier Léopold, situé dans le centre-ville liégeois, occupe une position géographique stratégique à différentes échelles, les différentes cartes ci-dessous mettent notamment en évidence:

- La présence de voies d'accès importantes au Nord-Ouest du quartier et l'axe d'entrée dans la ville de la rue Léopold, soulignant l'importance que l'image du quartier peut renvoyer au niveau local et régional.

- La situation centrale et stratégique du quartier: au coeur du centre ville, entre Meuse et Coteaux et au centre des activités urbaines.





ETUDE DE RENOVATION URBAINE POUR LE PERIMETRE RUE LEOPOLD

2.2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE
2.2.1.2 SITUATION DU PERIMETRE DANS LA REGION & DANS L'AGGLOMERATION

1 Gare TGV - Guillemins
2 Gare jonfosse
3 Gare du Palais

Hyper centre
Autoroute
Périmètre de l'étude
Collines vertes

Sources
PLAN PLI

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl

édition document:
octobre 2011

GARE
LIEGE PALAIS

ST LAMBERT

OPERA

HYPER CENTRE

PÔLE UNIVERSITAIRE
DU XX AOÛT

PLACE DE L'YSER

ETUDE DE RENOVATION URBAINE POUR LE PERIMETRE RUE LEOPOLD

2.2.1.3 SITUATION DU PERIMETRE DANS LE QUARTIER

Périmètre de l'étude de rénovation urbaine
contexte bâti

Sources
PLAN PIC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

Ech 1/5000e

N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl

édition document:
octobre 2011

2.2.2 STRUCTURE DU QUARTIER

Le tracé des rues est systématiquement défini par les fronts bâtis continus des îlots: les fronts bâtis sont denses, continus et cadrent l'espace rue. La seule exception au système est la gare des bus qui forme une dilatation perçue comme non construite et fuyante. L'alignement de plantations le long de la voie des bus souligne cet évasement dicté par l'aspect fonctionnel de l'espace. L'alignement d'arbre entre la rue Léopold et l'hôtel de ville, parallèle aux façades de la rue Ferdinand Henaux, tend à construire une perspective vers l'édifice.

La qualité des espaces non bâtis est liée à leur structure. Les ruelles moyenâgeuses piétonnes telles que la rue Souverain-Pont et la rue Neuvice sont qualifiées de valeur tandis que la place Léopold est qualifiée comme sans valeur sur la carte reprenant la qualité des espaces non bâtis de l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés.

La structure du parcellaire est liée à l'évolution historique du quartier. Nous pouvons déceler deux types de parcellaires étroitement liés à la structure du bâti qui y est construit : les parcelles issues du tracé de la rue Léopold avec des immeubles de types Haussmannien, et les parcelles issues du moyen âge avec des immeubles anciens et traditionnels de qualités diverses. La plupart des bâtiments de la zone ont une hauteur de construction comprise entre trois et cinq étages. La complexité de la trame foncière et parcellaire est relativement contraignante dans l'optique d'un processus de transformation de celle-ci.

Selon le Service de Sécurité et Salubrité Publiques (voir carte 2.2.2.5), l'état du bâti est globalement mauvais: 32% des immeubles sont considérés comme dégradés et 29% en mauvais état. On remarque une certaine homogénéité de cette répartition par îlot. Si on met en parallèle la qualité du bâti avec le faible nombre de permis d'urbanisme introduit ces cinq dernières années, nous pouvons constater une tendance à la dégradation croissante du bâti.
Notons que des opérations de rénovation menées par la Ville sont actuellement en cours : 24 logements, 4 commerces et 1 bureau rue Souverain Pont n°7, 13, 15, 17 et rue du Lombard n°6, 8, 10.

Bien que le bâti à l'intérieur du quartier présente une très grande diversité, il est possible de cerner un certain nombre de caractéristiques générales, qui sont valables pour une grande partie des bâtiments du quartier. Les couleurs dominantes sont le gris, le rouge et le blanc. La couleur grise est liée à l'utilisation de pierres calcaires sous différentes formes (unies, encadrement de baies, rythmes), la couleur rouge aux briques et le blanc à l'enduit ou aux parties peintes des façades. En outre, on remarque généralement que pour le bâti du 17e et 18e siècle, la hauteur d'étage diminue en allant du bas vers le haut.

Les principaux points de repères du quartier sont à la limite de celui-ci : la Meuse à l'Est, la place Saint Lambert, la place du Marché et l'Hôtel de Ville à l'Ouest.
La rue Léopold fait lien entre ces points de repère et peut être considérée comme espace de repère à l'échelle de la ville grâce à sa singularité historique, architecturale et urbanistique, mais aussi du fait de sa traversée quotidienne par un grand nombre d'utilisateurs.

L'importante circulation automobile (y compris les services de secours, bus,….) de la rue Léopold engendre de fortes nuisances sonores et environnementales. La maille arborée de la gare des bus constitue le seul élément vert du périmètre : les espaces verts y sont inexistants et les intérieurs d'îlots sont totalement minéralisés.

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.2.1 STRUCTURE DU QUARTIER
2.2.2.2 TRACE DES RUES, PARCELLAIRE,
2.2.2.3 TOPOGRAPHIE ET LIGNES DE FORCE

Bâtiments principaux
Annexes
Contexte hors périmètre
Périmètre

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.2.4 STRUCTURE DU QUARTIER

AFFECTATION DES ESPACES BÂTIS
(nature cadastrale)

- Contexte hors périmètre
- Périmètre
- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Building
- Immeubles à appartements
- Maison: entité d'habitation ou d'exploitation faisant partie d'un bâtiment avec des habitations superposées.
- Eglise: aussi cathédrale, basilique.
- B. Aide sociale: bâtiment spécialement construit ou approprié à des soins moraux ou matériel de bien-être envers les nécessiteux.
- Maison Communale
- Bâtiment administratif: bâtiment appartenant à un organisme public et servant de surface pour bureaux ou à l'exercice de la mission de cet organisme.
- Maison de l'habitat
- Ruines

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Ville de Liège: département cartographie,cadastre; listing affectation des espaces bâtis, 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

PREDOMINANCE DES MAISONS DE COMMERCE, PAS D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE A L'ECHELLE DU QUARTIER

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.2.4 STRUCTURE DU QUARTIER

QUALITE DES ESPACES NON BÂTIS

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Contexte hors périmètre
- Périmètre
- Espace de valeur
- Espace de valeur secondaire
- Espace sans valeur ou déstructuré

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

Atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés - Liège

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
Juillet 2012



32% D'IMMEUBLES DEGRADES, 39% D'IMMEUBLES EN BON ETAT, 29% D'IMMEUBLES EN MAUVAIS ETAT: UNE HETEROGENEITE DANS LES ÎLOTS


PLACE DU MARCHE
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA GOFFE
QUAI DE LA GOFFE
RUE DU STALON
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE LEOPOLD
RUE DE LA CITE
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
PONT DES ARCHE
RUE GERARDRIE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD
RUE DE LA MADELEINE
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE LAMBERT-LOMBARD
RUE CHAPELLES DES CLERCS
RUE DE GUELDRE
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE NAGELMACKERS
QUAI SUR MEUSE
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPION
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.2.2.5 STRUCTURE DU QUARTIER
Valeurs architecturales signifiantes
Périmètre
Patrimoine classé
Immeuble de grande valeur
Immeuble de valeur d'accompagnement
Immeuble sans valeur
Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés 1984
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
septembre 2012

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.2.5 LA STRUCTURE DU QUARTIER
GABARITS DES BÂTIMENTS

Vue de la maquette du périmètre de rénovation urbaine, mettant en évidence les gabarits des bâtiments relevés sur terrain en 2011

On observe une homogénéité globale dans le périmètre, seuls l'hotel de ville, la rue Léopold et l'angle de l'îlot 1 & 6 sont marqués par des gabarits plus hauts

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.2.6 LA STRUCTURE DU QUARTIER
2.2.2.7 LES POINTS ET ESPACES DE REPERES, LA PRESENCE DE COURS D'EAU

rue Léopold
Hotel de ville
Place St-Lambert & place du Marché
Meuse

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

DES POINTS ET DES ESPACES DE REPERES: LA RUE LEOPOLD, LA PLACE SAINT LAMBERT ET LA PLACE DU MARCHE, L'HÔTEL DE VILLE, LA MEUSE

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.2.8 LA STRUCTURE DU QUARTIER
2.2.2.9 QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT & ESPACES VERTS

Meuse
Pollution sonore, visuelle et olfactive
Végétation
Périmètre

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

LA RUE LEOPOLD: UNE MAILLE ARBOREE SITUEE SUR LA PLACE LEOPOLD, DE FORTES NUISANCES SONORES ET ENVIRONNEMENTALES

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.2.10 STRUCTURE DU QUARTIER

IMMEUBLES VIDES OU ABANDONNES

Bâtiments principaux
Annexes
Contexte hors périmètre
Périmètre
étages vides
cellules commerciales vides
cellule commerciale et étages vides

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Ville de Liège: Service du logement, liste des logements inoccupés, 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

UNE FORTE PROPORTION D'IMMEUBLES INOCCUPES

2.2.3 SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.2.3.1 PROPRIETES PUBLIQUES ET PRIVEES:

Mis à part les immeubles institutionnels (l'hôtel de ville et son annexe), les lieux de culte (église et maison paroissiale) et le centre Alpha, nous pouvons constater que les propriétés publiques sont des immeubles ou terrains acquis par la ville de Liége pour y insuffler une politique de rénovation urbaine via l'opération « vivre au centre ».
Ainsi, plusieurs projets sont déjà réalisés, en chantier, en cours d'étude ou à réaliser :

- Angle de la rue de la Cité et de la rue Léopold : Maison de l'habitat + logements, réalisé.
- Rue Souverain Pont 7,13,15,17 et rue du Lombard 10,8,6 : Commerces + logements, en chantier.
- Angle de la rue de la Madeleine et de la rue Cathédrale : Commerces + logements, étude en cours.
- Rue Léopold, 10 : Commerce + logements, étude en cours.
- Rue Léopold 18, 20 et rue de la Madeleine 7,9,11 : Acquisition du foncier en cours.

2.2.3.4 BIENS CLASSES, REPRIS SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE OU A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE DE LA REGION WALLONNE:

«Les valeurs patrimoniales héritées doivent être considérées à la fois à l'échelle d'immeubles présentant un grand intérêt architectural et à l'échelle d'ensembles bâtis homogènes. Ce constat est validé par la carte de l'inventaire du patrimoine monumental de Wallonie. Malgré le mauvais état de conservation du bâti, de nombreux bâtiments et ensembles sont repris comme à forte valeur historique. On peut notamment constater:

- En dehors de la place du Marché dont tous les bâtiments sont classés (dont l'hôtel de Ville, classé patrimoine majeur de Wallonie), le périmètre d'étude comprend une douzaine de bâtiments classés, situés notamment en bordure de la rue Souverain-Pont (sur lesquels une opération est en cours par la ville).
- L'inventaire relève par ailleurs plusieurs dizaines de bâtiments « qui méritent protection »

Au total, la plupart des immeubles situés dans le périmètre d'étude sont soit repris ponctuellement (rue Souverain-Pont, rue Neuvice, place du marché), soit repris comme ensemble urbanistique (rue Léopold, rue de la Madeleine, rue de Gueldre, rue de la Cathédrale, rue de la Cité).
Quelques groupes de façades jugées sans intérêt patrimonial et non reprises dans l'inventaire peuvent néanmoins être identifiées : angle de la rue Souverain-Pont et de la rue Jamin-Saint-Roch, côté de la rue Sainte-Catherine sis derrière la rue Léopold et enfin rue du Stalon. Le parking Saint-Denis n'est pas non plus repris.

L'inventaire, édité en 2004, est le reflet de son époque. Les relevés et les analyses ont en partie été influencés par l'état d'entretien des bâtiments. Ainsi, l'immeuble à l'angle de la rue Léopold et de la rue de la Cité (maison de l'habitat) ainsi que le n°33 de la rue de la Madeleine (ancien commerce de style Art nouveau / éclectique remarquablement restauré et lauréat d'une mention «patrimoine» aux prix de l'urbanisme) feraient probablement aujourd'hui l'objet d'une mention comme bien méritant protection.

Par ailleurs, l'inventaire se base essentiellement sur des observations visuelles des façades depuis la rue. A part pour les dossiers mieux connus (notamment les dossiers de classement), l'inventaire n'est donc pas l'outil le plus robuste pour juger de la qualité (ou de l'absence de qualité) du patrimoine en cœur d'îlot. La forte présence de bâtiments d'intérêt historique constitue ainsi à la fois un atout (touristique, culturel) et une faiblesse (coût à la réhabilitation, à l'entretien).»

Texte rédigé en collaboration avec le service d'urbanisme de la ville de Liège (Laurent Brück), septembre 2012

2.2.3.6 AUTORISATIONS URBANISTIQUES ACCORDEES SUR UNE PERIODE DE 5 ANS:

La carte des permis d'urbanisme accordés ces cinq dernières années est symptomatique de l'inertie des actions de transformation du bâti existant. Néanmoins, toute rénovation/intervention architecturale ne nécessite pas l'octroi d'un permis.

Les points 2.2.3.5 «Servitudes publiques» et 2.2.3.8 «Liste des parcelles cadastrales où une activité économique a existé depuis 1850» (visé par l'annexe 3 du décret du 5 décembre 2008 relatifs à la gestion des sols) ne seront pas développés dans la présente étude. En effet il n'existe pas de servitudes publiques situées dans le périmètre de rénovation urbaine et ce dernier n'a pas fait l'objet d'un développement d'activité économique entrainant un appauvrissement ou une pollution du sol.


PLACE DU MARCHE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA GOFFE
QUAI DE LA GOFFE
RUE DE LA VIOLETTE
EN NEUVICE
RUE DE L'EPEE
RUE DU STALON
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE LEOPOLD
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE DE LA CITE
PONT DES ARCHE
RUE DE LA MADELEINE
RUE LOMBARD
RUE GUELDRE
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE GERARDRIE
RUE LAMBERT-LOMBARD
RUE CHAPELLES DES CLERCS
RUE NAGELMACKERS
QUAI SUR MEUSE
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPIO
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.2.3.1 SITUATION EXISTANTE DE DROIT
PROPRIETES PUBLIQUES & PRIVEES
Périmètre
Contexte hors périmètre
Domaine de la ville de Liège
Domaine de la fabrique d'église de la paroisse St Denis
Domaine de la fabrique d'église de la paroisse St Antoine et Ste Cath.
Domaine de la fabrique d'église de la paroisse St Jacques
Domaine de la ville de Liège Soc.Sogecom Soc.Immo Noriaf et ayant droit
expropriation en cours, ville de Liège
Autres/propriétés privées
Sources:
Plans PLI-PICC-Walphot
Cadastre 2010
Ville de Liège: Service cartographie, cadastre; Listing propriétaires, 2011
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
octobre 2011

2.2.3.2 INSCRIPTION DU QUARTIER ET COHERENCE DU PROJET PAR RAPPORT AU SDER

Les points ci-après font référence aux 8 grands objectifs du SDER

Structuration du territoire :
L'objectif final d'une étude de rénovation urbaine est la restructuration du tissu urbain.

Densifier l'urbanisation, éviter la délocalisation des activités vers les quartiers périphériques et animer les centres urbains :
L'opération de rénovation urbaine vise à la création de logements de qualité dans l'hypercentre à proximité directe des transports en commun et des équipements métropolitains. Il s'agit aussi de gérer de manière économe le patrimoine urbain et d'utiliser le sol de manière rationnelle en construisant mieux dans/sur/à la place de ce qui existe déjà et qui est dans un état de délabrement avancé. De plus, l'opération de rénovation urbaine vise à amener des nouveaux habitants et commerces au centre ville afin de maintenir l'attrait touristico-commercial du centre.

Lutte contre les inégalités spatiales :
L'opération de rénovation urbaine vise à mixer les types de populations, à ramener en ville des familles et des ménages à revenus moyens dans un quartier paupérisé.

Mettre en place de nouvelles pratiques de conseil, de concertation, de collaboration, etc. :
L'étude de rénovation urbaine est basée sur une part importante de consultation et de concertation avec les représentants des habitants du périmètre. De plus, il est recommandé d'instaurer un dialogue entre propriétaires fonciers d'un même îlot.

Mettre en place une réelle qualité de vie, prioritairement dans des zones fortement dégradées, améliorer le parc de logements :
L'objectif de la rénovation urbaine est de «bien vivre en ville».

Promouvoir une culture architecturale et urbanistique, promouvoir le patrimoine touristique wallon :
L'objectif de la rénovation urbaine est la préservation et la mise en valeur de l'héritage architectural et culturel mais aussi la construction d'une architecture d'aujourd'hui qui sera le patrimoine de demain.

Répondre aux besoins en logements, commerces, équipements, services :
La rénovation urbaine vise le maintien d'un habitat diversifié pour toutes les classes de la population, l'amélioration de la qualité des logements et la re-dynamisation commerciale.

Maîtrise de la mobilité :
Contribution à l'attractivité des réseaux de transport en commun et des modes doux. Proximité de tous les services urbains.

Protéger les ressources :
L'objectif de la rénovation urbaine est de rendre la ville plus attractive et donc limiter l'étalement urbain.

2.2.3.3 SITUATION JURIDIQUE DU QUARTIER

Plan de secteur

Sur le plan de secteur de la région liégeoise, le centre-ville de Liège est dans sa majeure partie affectée en zone d'habitat. Le quartier à l'étude n'y fait pas exception. Dans le CWATUP, les prescriptions valides en zone d'habitat sont régies par l'Article 26. Celui-ci stipule que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie – Décret du 18 juillet 2002, art. 11), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques (ou récréatifs – Décret du 18 juillet 2002, art. 11) 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.
Sur le plan de secteur, le centre historique de Liège est caractérisé en outre par une hachure qui indique qu'il s'agit d'une Zone d'Intérêt culturel, historique ou esthétique (ZICHE). A l'Article 452/23, il est stipulé que la ZICHE vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection.

Toute demande de travaux en ZICHE est soumise à l'avis consultatif de la
Commission Royale de Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF).
1 Approuvé par Arrêté royal ou exécutif le 26.11.1987.
2 Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

Classement

La protection porte sur des biens situés sur le territoire de la Région wallonne qui présentent un intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social ou technique (CWATUP, art. 345, 5°). Une distinction est apportée en fonction de la nature du bien concerné, qui peut être classé comme monument, ensemble architectural, site ou site archéologique.
Le quartier Léopold est particulièrement bien fourni en monuments classés. Dans la rue Souverain-Pont se trouve une quantité importante de bâtiments classés.

Autres mesures de protection prévues par le CWATUPE

Le patrimoine monumental de la Belgique-Wallonie et la liste du patrimoine immobilier exceptionnel en région wallonne:

> La mention d'un bien au Patrimoine monumental de la Belgique-Wallonie (inventaire réalisé et publié par la Région wallonne pour le territoire relevant de sa compétence) lui attribue un intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social ou technique. L'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique-Wallonie n'a cependant pas de valeur réglementaire si ce n'est qu'en principe l'avis de la CRMSF sera sollicité à l'occasion d'une demande de permis.

De nombreux bâtiments dans le quartier sont repris sur cette liste.
Pour plus de détail concernant la localisation exacte des différents bâtiments repris aux inventaires, nous renvoyons à la carte du point 2.2.3.4.

Le Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme

En parallèle avec le Règlement général des bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (CWATUP, art. 309 à 322), des « Atlas » avec des cartes ont été mis au point pour les centres anciens des villes historiques wallonnes. Les cartes définissent les fonctions, les gabarits et la qualité architecturale du bâti, ainsi que la valeur des espaces publics. Le règlement définit des normes de gabarits, de choix des matériaux, d'aménagement des zones de cours et jardins,... La ville de Liège a adopté cette réglementation pour son centre ancien (règlement qui est par ailleurs communément appelé « règlement sur le centre ancien protégé »). L'ensemble de la zone couverte par la présente étude est intégrée dans le périmètre des centres anciens protégés.
Il s'agit avant tout de normes urbanistiques :

- Modification des dimensions des espaces publics que sur base d'un PCA, d'un périmètre de remembrement urbain arrêté par le Gouvernement ou d'un plan d'alignement approuvé ;
- Harmonie des façades et toitures des immeubles à sauvegarder ;
- Aucune construction nouvelle en intérieur de la zone de cours et jardins, la restauration des immeubles existants est autorisée ;
- Recouvrements de sol en pavés des espaces publics à maintenir ;
- Conduites, câbles et canalisations à enterrer si possible ;
- Tout projet d'installation de mobilier urbain à justifier par une étude ;
- Limitations pour l'aménagement d'espaces commerciaux (pas de duplex au 1er étage, articulation des façades à respecter) ;
- Emplacements de parking à aménager avec pavés et arbres.

Règlement Communal d'Urbanisme

Le RCU est d'application sur toute la commune de Liège et édifie des prescriptions urbanistiques générales.

Urbanisme opérationnel

Zones d'Initiative Privilégiée (ZIP)

Le quartier à l'étude est compris dans sa majeure partie dans la Zone d'initiative privilégiée Liège 2 (centre), approuvé par Arrêté le 07 juillet 1994.
Des aides financières, autres que celles issues du Fonds d'Aménagement Opérationnel, peuvent être destinées aux Zones d'Initiatives Privilégiées. Ainsi, les ZIP offrent un cadre à des politiques intégrales. Le financement des projets de rénovation urbaine comme de revitalisation urbaine est ainsi revu à la hausse lorsque les zones d'intervention sont situées dans une ZIP. La participation citoyenne constitue également un objectif du programme.

Source: Etude stratégique de requalification du quartier Cathédrale Nord à Liège, rapport intermédiaire de la phase 1, avril 2009, p12-17

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.3.4 SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental

- Périmètre
- Contexte hors périmètre
- Périmètre de protection classé
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Biens classés en totalité ou en partie
- Patrimoine exceptionnel
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Ville de Liège: Service urbanisme, Etude Cathédrale Nord, 2011
Patrimoine architectural et territoires de Wallonie - Liège - ministère de la RW,Mardaga 2004
WEBGIS DGATLP

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.3.6 SITUATION EXISTANTE DE DROIT
AUTORISATIONS URBANISTIQUES
ACCORDEES SUR UNE PERIODE DE 5ANS

Contexte hors périmètre
Bâtiments principaux
Annexes
Périmètre
PU accordés

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Ville de Liège: Service urbanisme, liste PU des 5 dernières années, 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.3.3 SITUATION JURIDIQUE DU QUARTIER
zones d'initiatives privilégiées

- Périmètre de rénovation urbaine
- ZIP Liège centre & Nord
- ZIP Droixhe

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Service cartographie ville de Liège

0 50 100 200

N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

2.2.3.7 LISTE DES LOGEMENTS SITUES DANS LE PERIMETRE

Les tableaux ci-dessous proviennent de données transmises par le service du logement de la ville de Liège en 2012. Il faut cependant rester nuancé vis-à-vis de celles-ci: les subdivisions par logement observées sur place sont plus importantes que les subsidvisions officielles.

Îlot n°1

Rue Léopold			*Rue de Gueldre*			*Rue de la Madeleine*			*Rue de la Cathédrale*		
N°	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*
40	5	8	3	3	3	29	0	1	2	11	1
42	1	1	5	8	4	31	6	3	4	3	1
44	0	4	7	6	5	33	4	4	6	2	1
46	4	1	9	P.I	7	35	10	4	8	9	1
	10		11	P.I	6		10		10	9	7
			13	P.I	20				12	0	1
			15	0	1				14	0	1
			17	P.I	1				16	4	8
			19	7	4				18	0	1
				24					20	0	1
									22	0	1
									24	0	1
									26	1	1
										39	
TOTAL HABITANTS ÎLOT 1:						**83**					

Îlot n°2

Rue Léopold			*Rue de Gueldre*			*Rue de la Madeleine*		
N°	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*
12	5	1	2	I.I	2	1	7	1
14	0	1	4	5	4	3	0	1
16	0	1	6	1	1	5	0	3
18	0	1	8	7	7	7	0	0
20	0	1	10	1	1	9	1	1
22	0	1	12	0	1	11	0	1
24	0	1	14	4	1	13	4	4
26	0	1		18		15	N.T	4
28	5	4				17	0	1
30	0	1				19	2	1
32	7	1				21	1	4
34	4	2				23	4	4
36	0	1				25	3	7
38	12	1				27	0	1
	33						22	
TOTAL HABITANTS ÎLOT 2:						**73**		

Îlot n°3

Rue Léopold			*Rue de la Madeleine*			*Rue Lombard*			*Rue Souverain-Pont*		
N°	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*
2b	19	29	2	2	4	4	0	1	1	P.I	1
4	6	7	4	6	4	6	0	1	3	0	1
6	1	4	6	6	6	8	0	1	5	1	1
8	6	8	8	2	4	10	0	1	7	0	1
10	0	5	10	0	4		0		9	P.I	1
	32		12	0	1				11	3	4
				16					13	N.T	6
									15	0	1
									17	0	1
										4	
TOTAL HABITANTS ÎLOT 3:						**52**					

Îlot n°4

Rue de la Madeleine			*Rue Souverain-Pont*			*Rue Lombard*			Rue Jamin St-Roch		
N°	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*	*N°*	*Habitants*	*Subdivision*
14	N.T	1	19	N.T	1	1	2	5	4	6	1
16	0	1	21	3	1	3	5	1		6	
18	0	1	23	4	4		7				
20	0	1	25	0	1						
22	2	1	27	8	1						
24	9	4	29	5	1						
26	6	1	31	2	1						
	17			22							
TOTAL HABITANTS ÎLOT 4:						**52**					

Îlot n°5

Rue de la Madeleine			Rue Souverain-Pont			Rue Jamin St-Roch			Rue de la Cathédrale		
N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision
28	0	1	33	0	1	1	0	1	28	0	1
30	2	1	35	3	1	3	0	1	30	0	1
32	2	1	37	7	4	5	0	1	32	0	1
34	0	1	39	P.I	1	7	0	1	34	0	1
36	0	4	41	0	1	9	0	1	36	0	1
38	0	1	43	11	1		0		38	0	1
	4		45	P.I	1				40	1	1
			47	1	14				42	0	1
			49	4	1						
				26					44 46	4	5
										5	
TOTAL HABITANTS ÎLOT 5:						35					

Îlot n°6

Rue Léopold			Rue de Bex			Rue Grande Tour		
N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision
1	0	1	1	0	1	2	0	1
	0		3	0	1	4	0	1
			5	0	1	6	2	1
			7	0	1	8	0	1
			9	4	1	10	4	1
			11	0	1	12	0	1
			13	0	1	14	11	1
			15	2	1	16	0	1
			17	0	1		17	
			19	0	1			
			21	0	1			
				6				
TOTAL HABITANTS ÎLOT 6:						23		

Îlot n°7

Place du Marché				
N°	Habitants	Subdivision		
2	0	1		
	0			
TOTAL HABITANTS ÎLOT 7:				0

Îlot n°8

Place du Marché			Rue Violette			Rue en Neuvice			Rue de l'Épée		
N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision
4	3	1	1	0	1	2	9	11	1	0	1
6	0	1	3	0	1	4	1	1	3	2	1
8	0	1	5	0	1	6	0	1	9	1	1
10	0	1	7	0	1	8	0	1		3	
12	0	1	9	4	1	10	0	1			
14	4	1	11	0	1	12	0	1			
16	0	1	13	0	1	14	1	1			
18	0	1		4		16	3	1			
	7					18	2	1			
						20	1	1			
						22	1	1			
						24	0	1			
							18				
TOTAL HABITANTS ÎLOT 8:								32			

Îlot n°9

Ferdinand Hénaux			Rue de l'Épée			En Neuvice			Rue du Stalon		
N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision
1	0	1	2	1	4	26	0	1	1	0	1
3	0	1	4	1	1	28	0	1	3	0	1
	0		6	1	1	30	0	1	5	2	2
			8	0	1	32	2	1	7	0	1
			10	0	1	34	0	1	9	0	1
			12	0	1		2		11	0	1
			14	0	1					2	
			16	8	1						
				11							
TOTAL HABITANTS ÎLOT 9:						15					

Îlot n°10

Rue Stalon			Rue Ste-Catherine			Rue Léopold			Rue de la Cité			En Neuvice		
N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision
2	0	1	1	3	2	29	1	1	1a	9	5	36	0	1
4	2	1	3	2	2	31	12	1	1b	3	2	38	0	1
6	0	1	5	0	1	33	4	4	3	0	1	40	3	1
8	0	1	7	0	3	35	6	4	5	0	4	42	3	1
10	0	1	9	0	1	37	0	1		12		44	4	1
12	0	1	11	4	3		23					46	3	1
14	5	1	13	5	5							48	0	1
	7		15	0	1							50	4	1
				14								52	5	1
												54	0	1
												56	3	1
												58	3	1
													28	
TOTAL HABITANTS ÎLOT 10:								84						

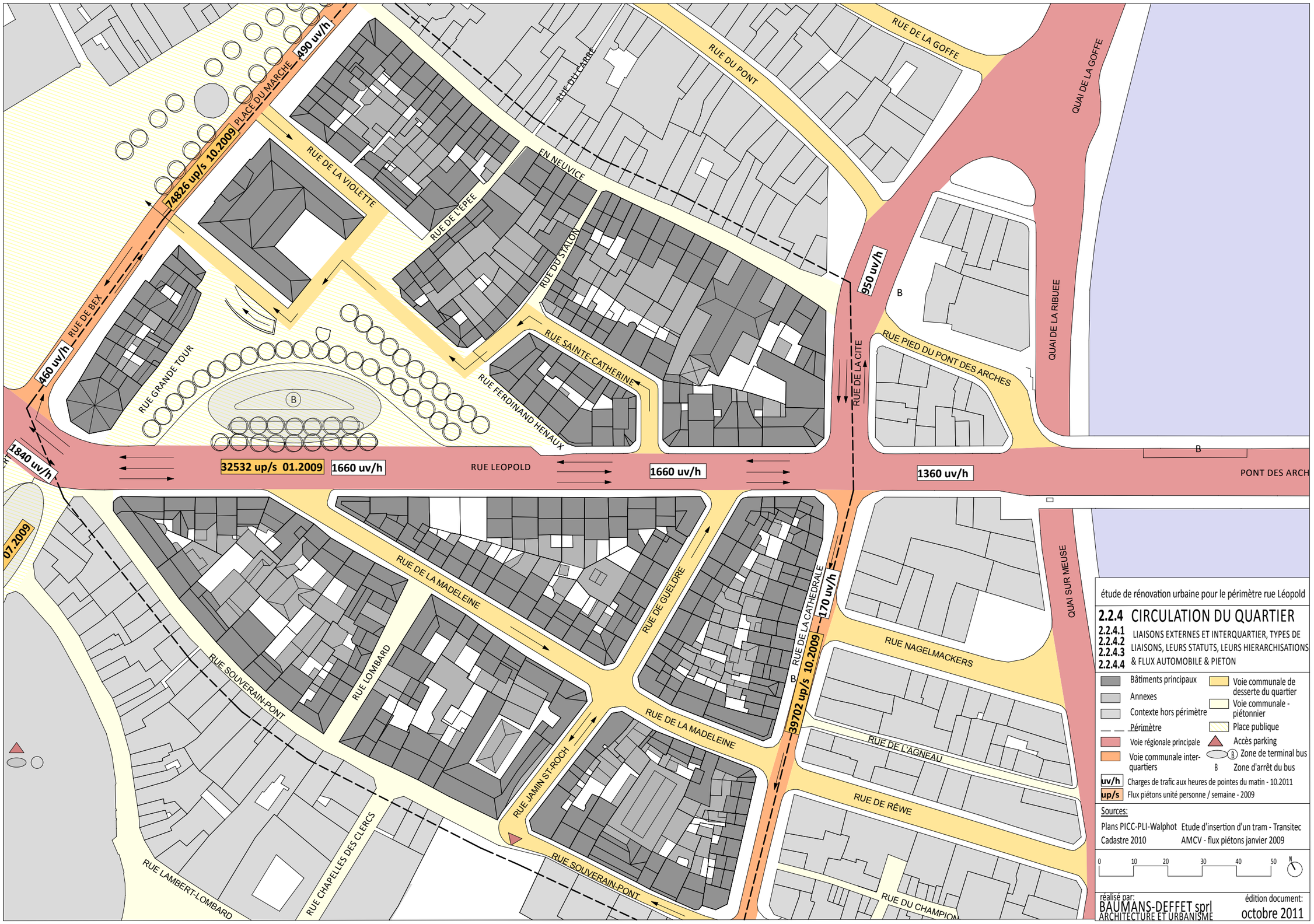
Îlot n°11

Rue Ferdinand Hénaux			Rue Ste-Catherine			Rue Léopold		
N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision	N°	Habitants	Subdivision
5	9	9	2	0	1	23	3	8
7	0	1	4	3	4	25	8	5
9	9	5	6	0	1	27	0	1
11	4	7	8	6	1		11	
	22			9				
TOTAL HABITANTS ÎLOT 11:							42	

TABLEAU RECAPITULATIF:

	SUBDIVISION	NOMBRE D'HABITANTS
ILOT 1	1 à 20	83
ILOT 2	1 à 7	73
ILOT 3	1 à 29	52
ILOT 4	1 à 5	52
ILOT 5	1 à 14	35
ILOT 6	1	23
ILOT 7	1	0
ILOT 8	1 à 11	32
ILOT 9	1 à 4	15
ILOT 10	1 à 5	84
ILOT 11	1 à 11	42
TOTAL	**1 à 29**	**491**

2.2.4 PROBLEMES RELATIFS A LA CIRCULATION DU QUARTIER



étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.4 CIRCULATION DU QUARTIER

2.2.4.1 LIAISONS EXTERNES ET INTERQUARTIER, TYPES DE
2.2.4.2 LIAISONS, LEURS STATUTS, LEURS HIERARCHISATIONS
2.2.4.3 & FLUX AUTOMOBILE & PIETON
2.2.4.4

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Contexte hors périmètre
- Périmètre
- Voie régionale principale
- Voie communale inter-quartiers
- Voie communale de desserte du quartier
- Voie communale - piétonnier
- Place publique
- Accès parking
- Zone de terminal bus
- Zone d'arrêt du bus
- uv/h: Charges de trafic aux heures de pointes du matin - 10.2011
- up/s: Flux piétons unité personne / semaine - 2009

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Etude d'insertion d'un tram - Transitec
AMCV - flux piétons janvier 2009

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

2.2.4.4 LE FLUX DES DIFFERENTS TYPES DE CIRCULATION

Flux des véhicules motorisés
Le périmètre d'étude est coupé en deux zones par la rue Léopold, voirie régionale prioritaire traversant la ville d'Est en Ouest. Aux heures de pointe du matin et du soir, nous observons +/- 1.660 uv/heure sur la rue Léopold. Cette voirie est donc surchargée et le flot de circulation y est continu. La césure dans le quartier est accentuée par le peu de possibilités de traverser cette voirie.

Les voiries de la partie Sud-Est du périmètre sont des voiries en sens unique avec parking linéaire.
Leur statut est local mais elles donnent l'accès au Parking Saint Denis (en superstructure) d'une capacité de 820 places et sont encombrées par des automobilistes cherchant à s'immobiliser le long des parkings en voirie.

La gare des bus Léopold est un terminus pour les lignes venant de l'Est de l'agglomération ce qui provoque un flux important de bus.

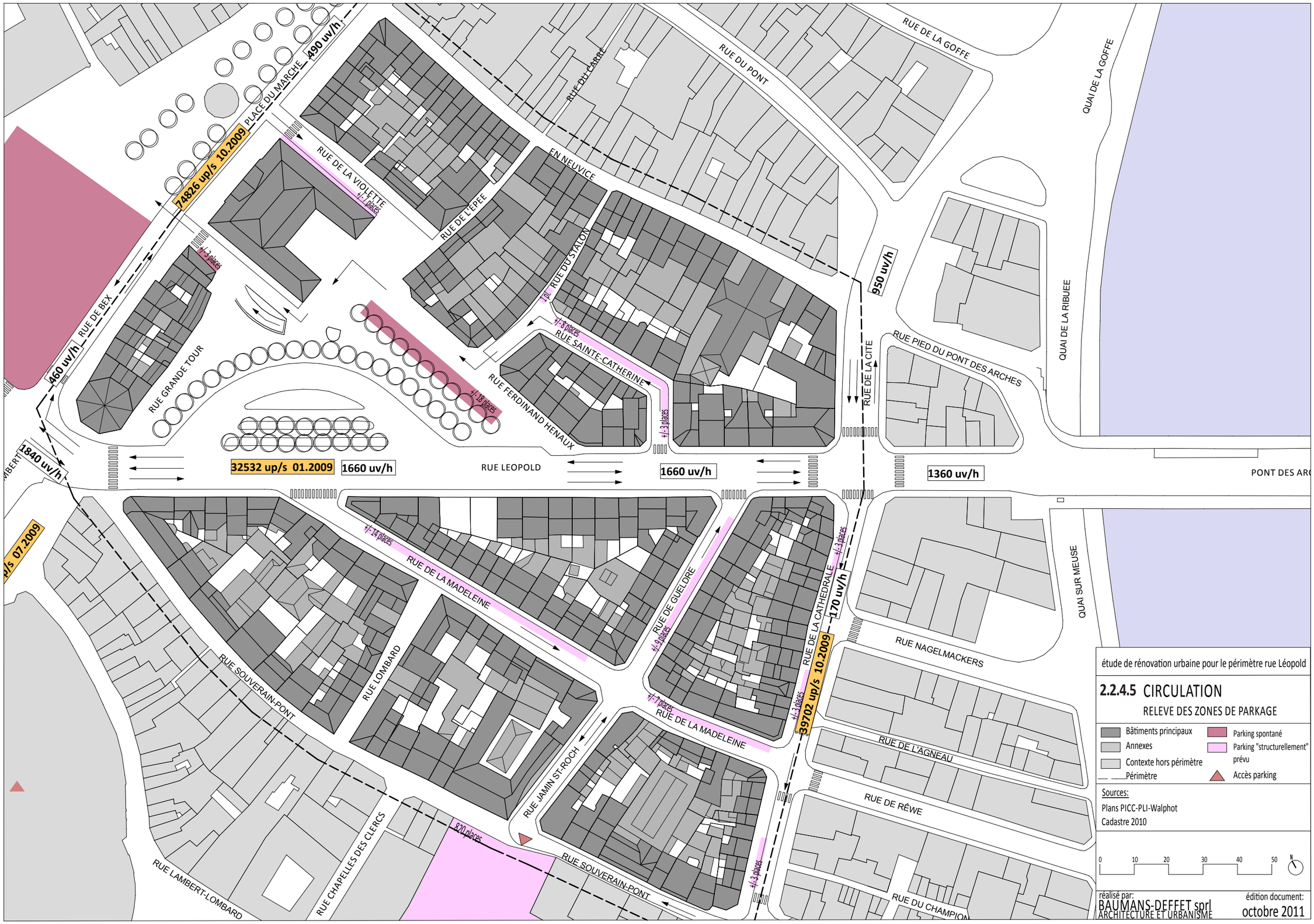
Flux des modes doux
Le périmètre est situé dans l'hypercentre à l'articulation de la zone de chalandise St Lambert - Cathédrale et Place du marché - Feronstrée.

Des comptages de chalands son effectués régulièrement. Ils montrent que, au cours des dernières années, une partie des mouvements s'est déplacée depuis Vinave d'Ile vers la place St Lambert et les abords des grands magasins. Ce rééquilibrage est à mettre en parallèle avec l'ouverture de l'Ilot Saint-Michel et surtout des Galeries Saint-Lambert. Ainsi, le flux piéton le plus important au niveau de la ville est observé à la limite de la place St Lambert et de la rue Joffre (164.808 passages par semaine lors des comptages d'octobre 2010). Ce flux se continue en partie vers la place du Marché via la rue de Bex avec un nombre de piétons de 74.826 ce qui fait du passage piéton au début de la rue Léopold un des plus empruntés de la ville.
Les points de traversée de la rue Léopold sont au nombre de deux sur la longueur de celle-ci ce qui rend sa traversée extrêmement difficile pour aller rejoindre Neuvice / Feronstrée depuis Cathédrale Nord.

Concernant la fréquentation piétonne de la rue Léopold les chiffres que nous avons datent de 2009 avec 32.532 passants en Janvier et 18.144 en Juillet. Le nombre plus important de Janvier pourrait s'expliquer par la présence du marché de noël sur la place du marché à ce moment de l'année. Ce chiffre relativement bas montre qu'aujourd'hui la rue Léopold n'est pas un tronçon fréquenté par les itinéraires piétons de l'hypercentre.
De plus, aucun aménagement pour les vélos n'est présent dans le quartier pour relier les grands itinéraires cyclables (Ravel, Intinéraire 6 : De sainte Marguerite à Amercoeur en passant par le centre).

Néanmoins, le périmètre contient des rues piétonnes telles que la rue Souverain-Pont, la rue Neuvice et la rue Lombard. Les comptages réalisés en mai 2012 font état de 10.860 piétons par semaine rue Neuvice ce qui reste aujourd'hui relativement faible.
Un contraste existe donc entre d'une part des rues internes au quartier apaisées et propices aux modes doux et la rue Léopold insécurisante et peu conviviale. Cet obstacle coupe aujourd'hui les rues internes du quartier des itinéraires touristico-commerciaux habituels du centre-ville.

Sources :
Comptages de flux piétons réalisés par l'AMCV,
Etude pour l'insertion d'un tram entre Jemeppe sur Meuse et Herstal, comptages TRANSITEC, Juin 2012
«Investir dans le commerce de détail au centre ville de Liège», Août 2008



étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.4.5 CIRCULATION

RELEVE DES ZONES DE PARKAGE

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Contexte hors périmètre
- Périmètre
- Parking spontané
- Parking "structurellement" prévu
- Accès parking

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot

Cadastre 2010

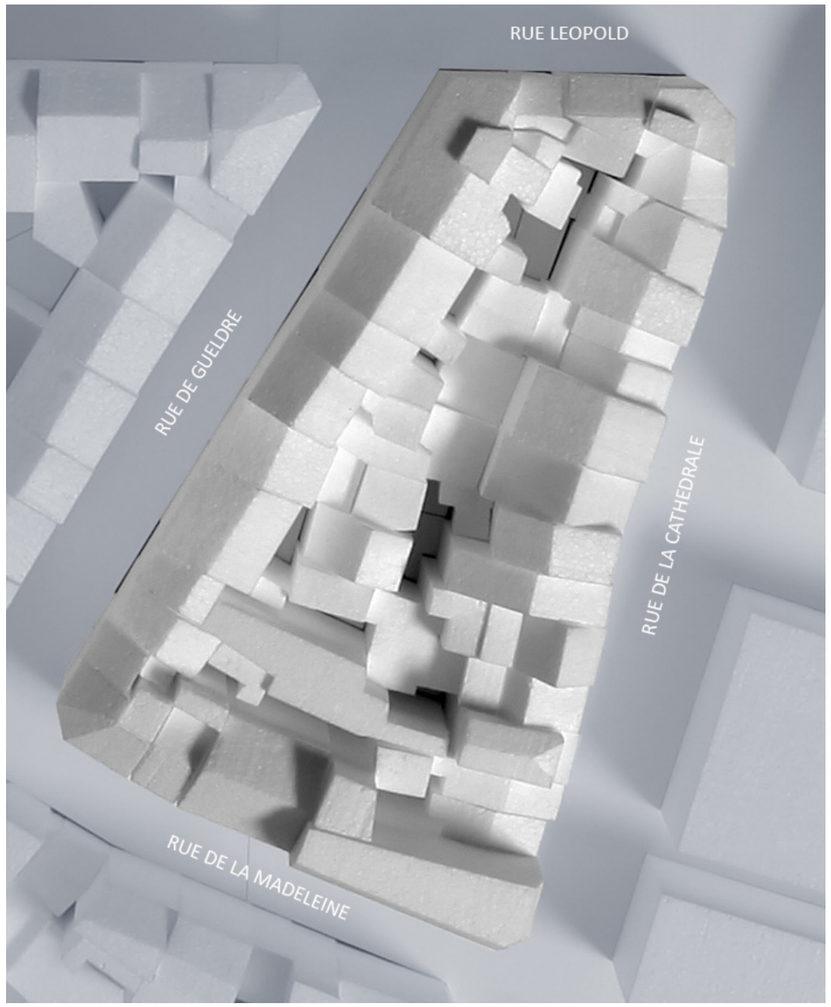
0 10 20 30 40 50 N

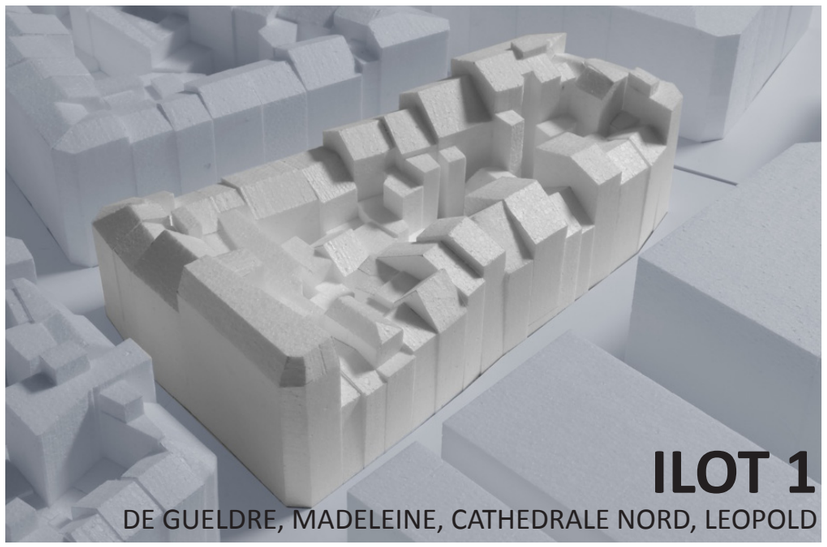
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

2.2.5 RECUEIL D'ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES (juillet 2011)







ILOT 1

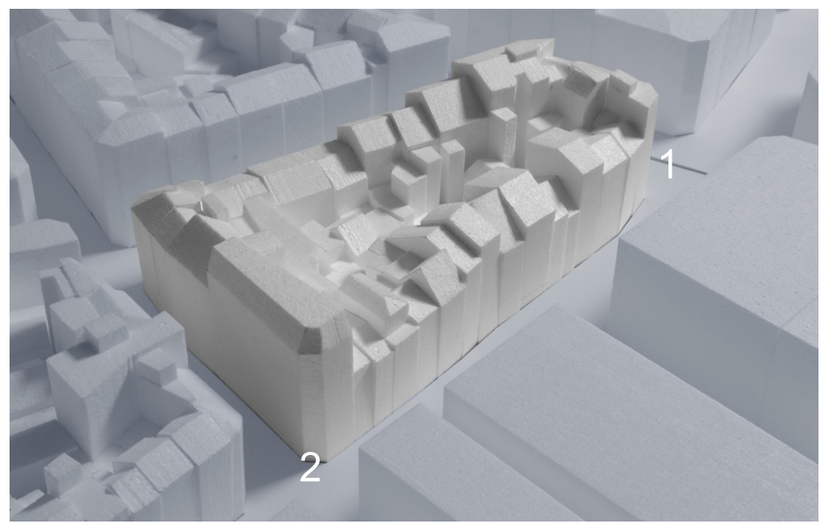
DE GUELDRE, MADELEINE, CATHEDRALE NORD, LEOPOLD



1



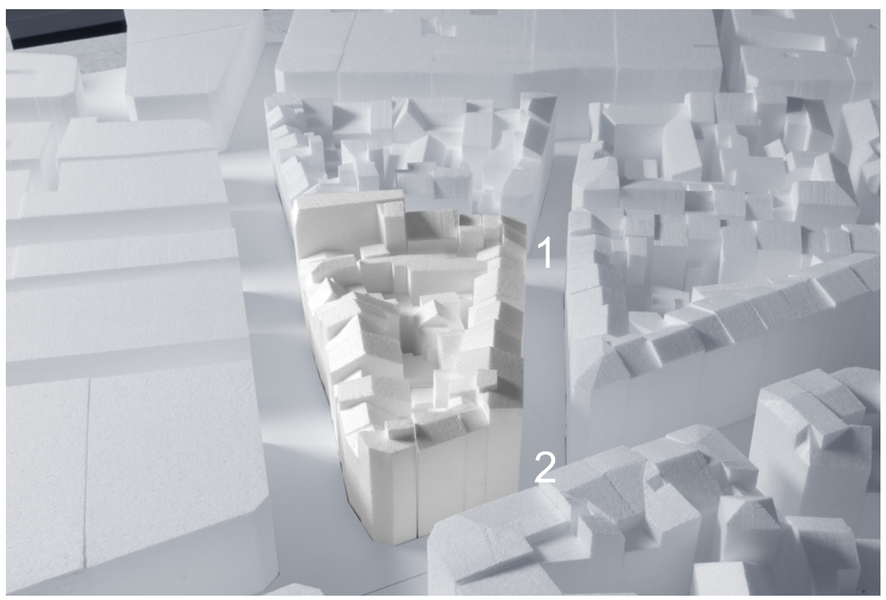
2


1

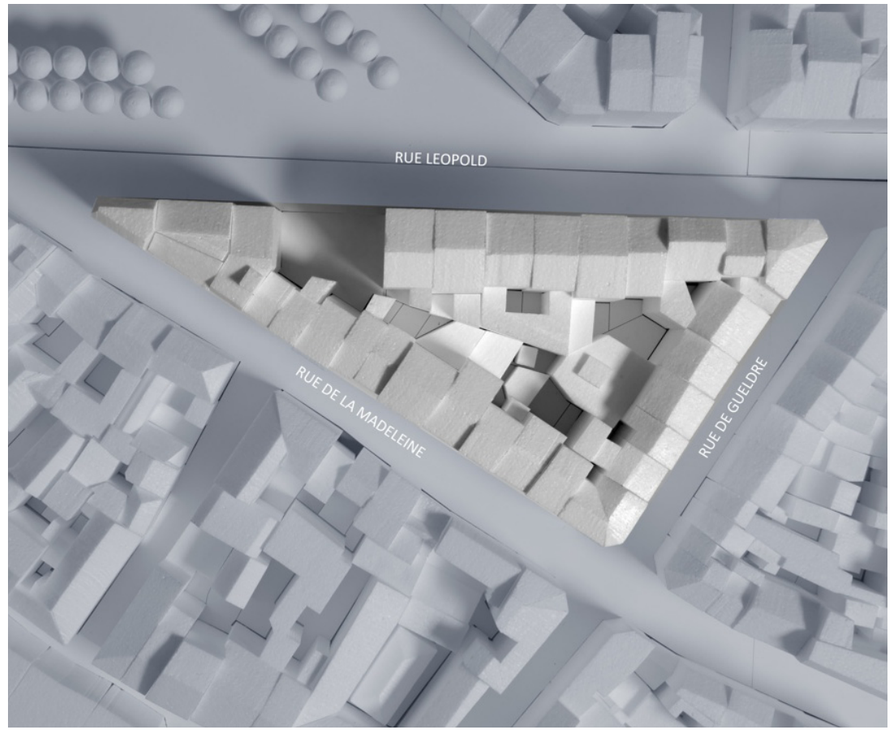
2

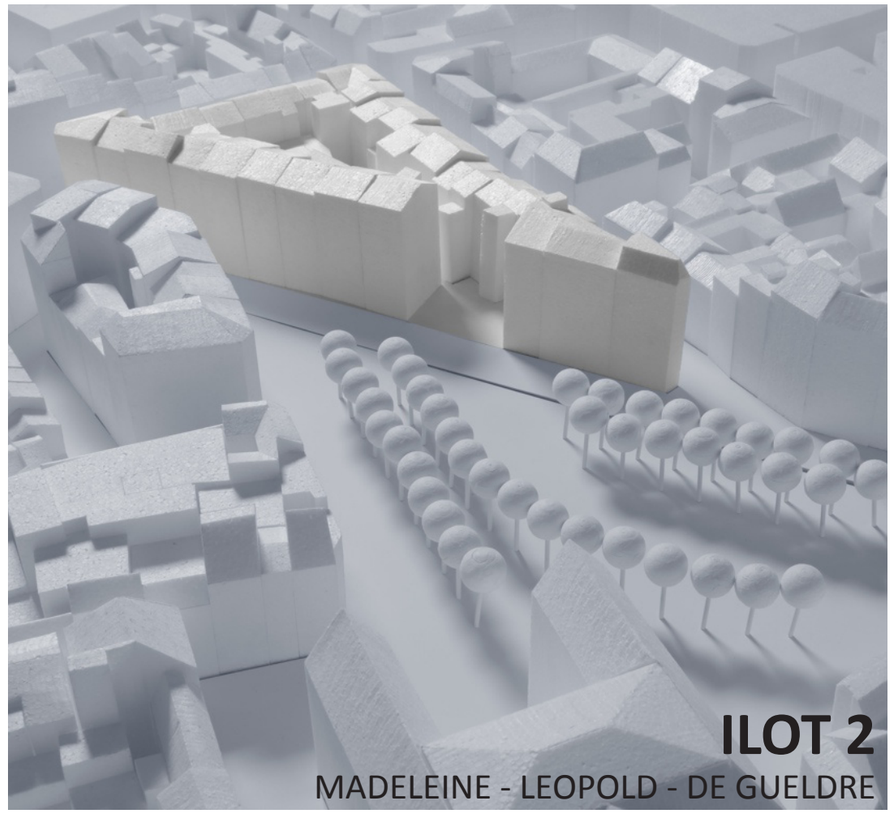

PHARMACIE
Pharmacie
1


2


1
2





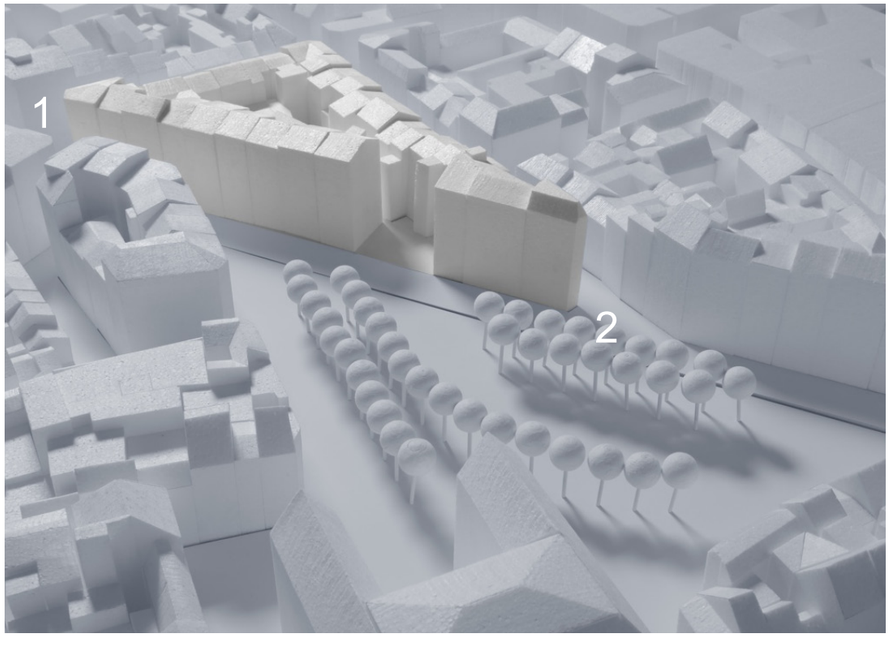


ILOT 2

MADELEINE - LEOPOLD - DE GUELDRE


EURO-EXOTICS
EURO-EXOTICS
1

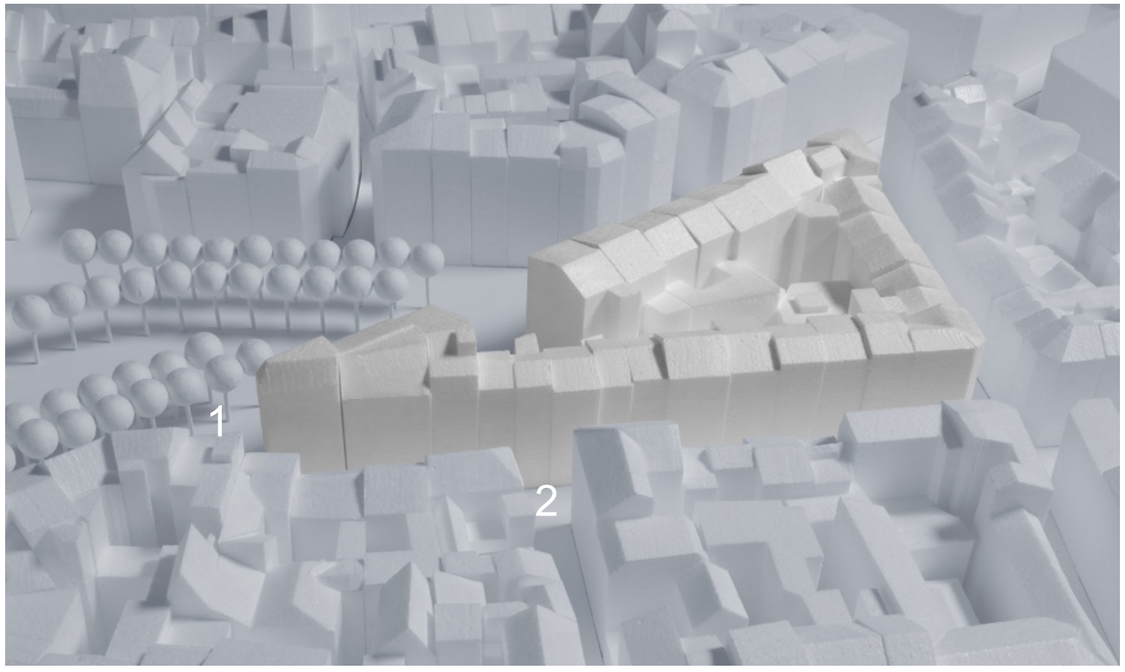

NEW PAC
NIGHT SHOP
ALIMENTATION GENERALE
TABAC ALCOOL BOISSONS FRAIS
FRUITS LEGUMES
Pioneer
2


1

2

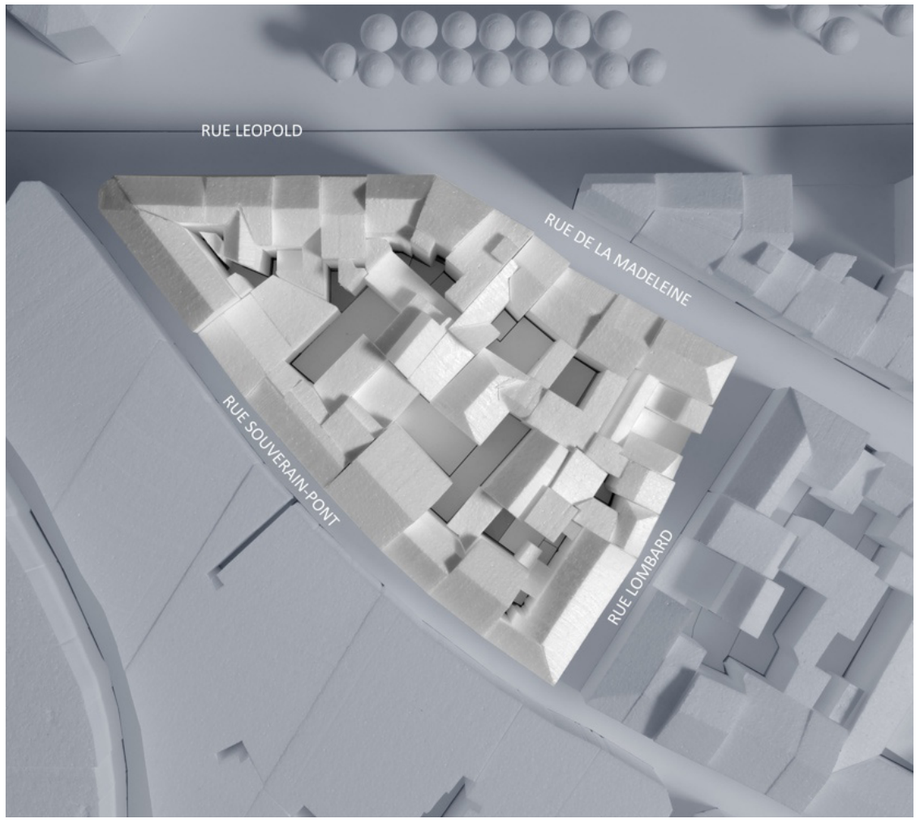

EURO-EXOTICS
ALIMENTATION GENERALE - MECHE - PERUQUE - RIZ - SEMOULE
CIGARETTES - BOISSONS - CARTES TELEPHONIQUES
POISSONS - FRUITS - LEGUMES
30 MIN.
VJX 426
1

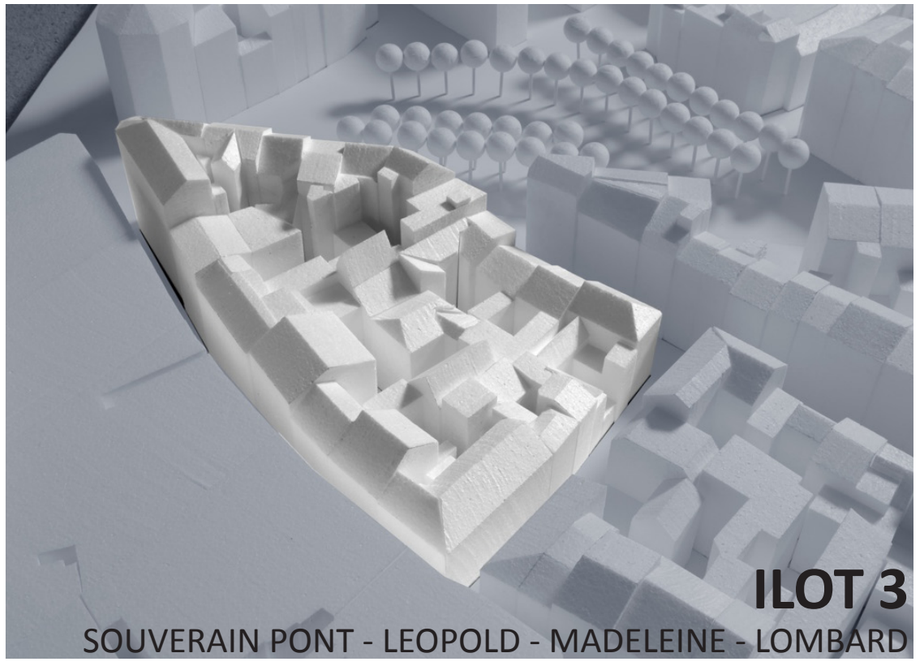

2


1

2

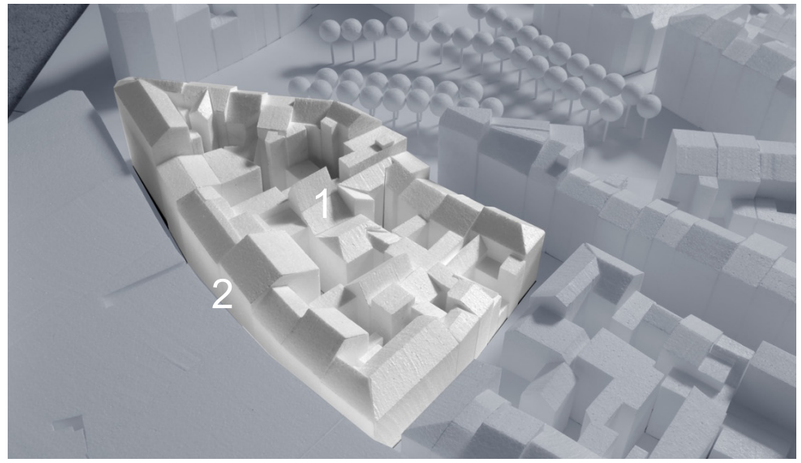



RUE LEOPOLD
RUE DE LA MADELEINE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD


ILOT 3
SOUVERAIN PONT - LEOPOLD - MADELEINE - LOMBARD

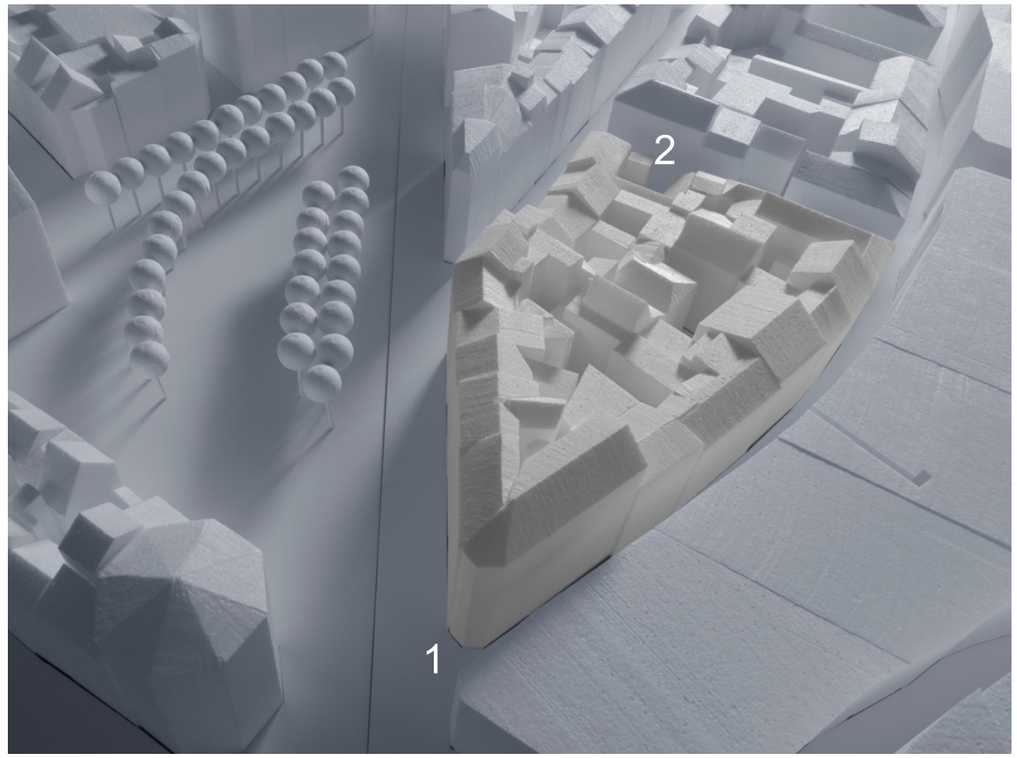

1


2

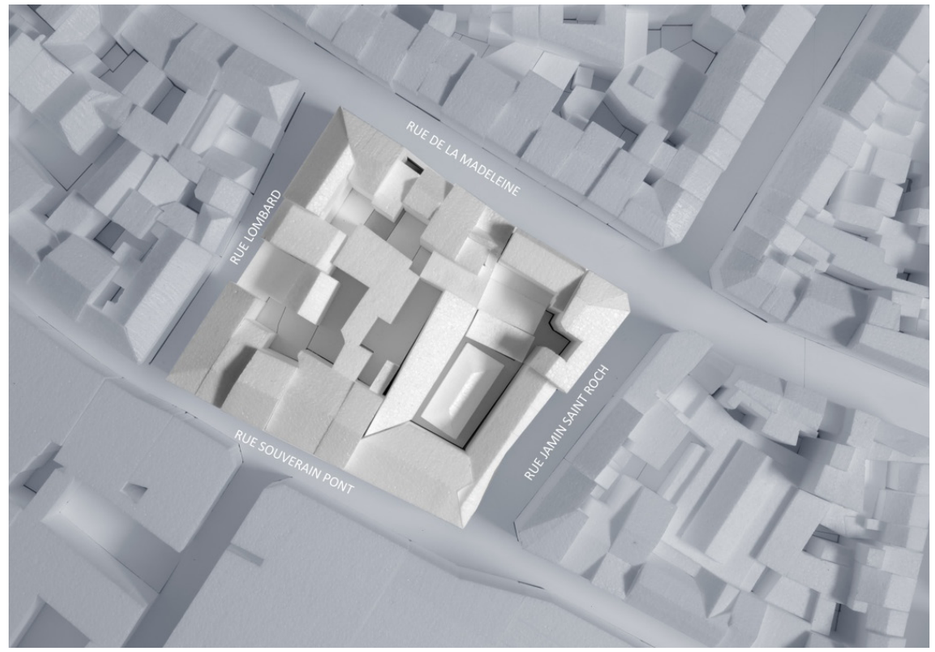

1
2

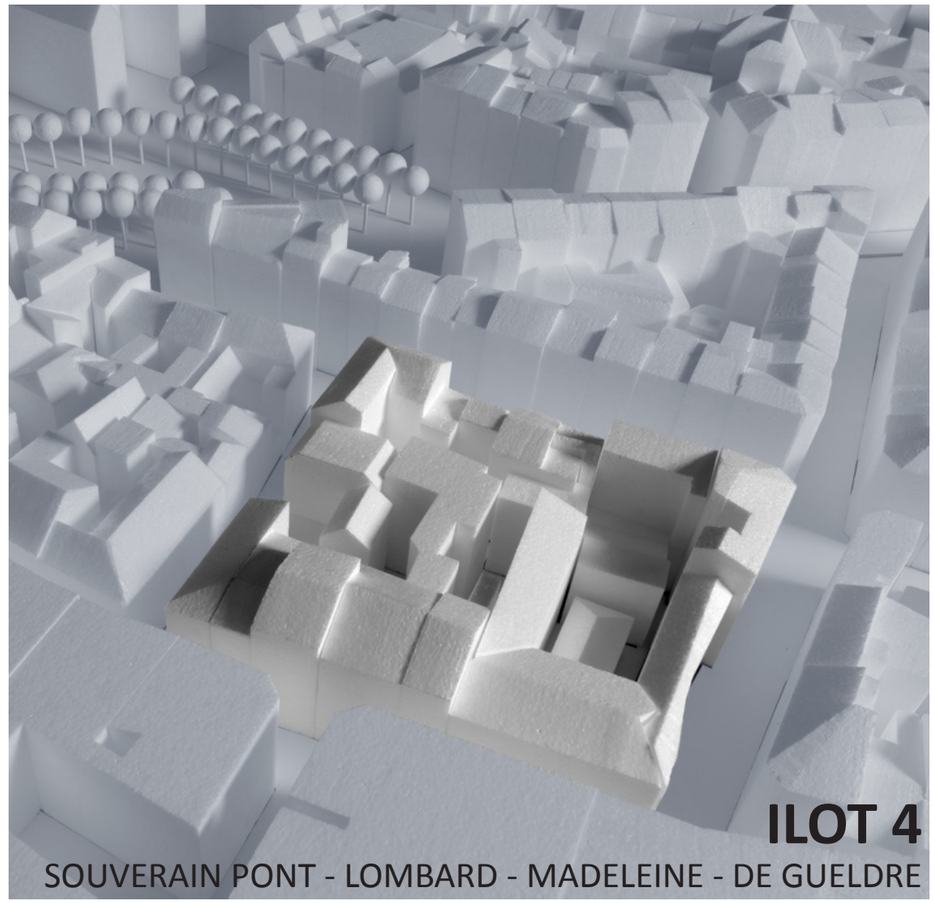

BUS TA
Délice Palace
A LOUER
1


2


2
1





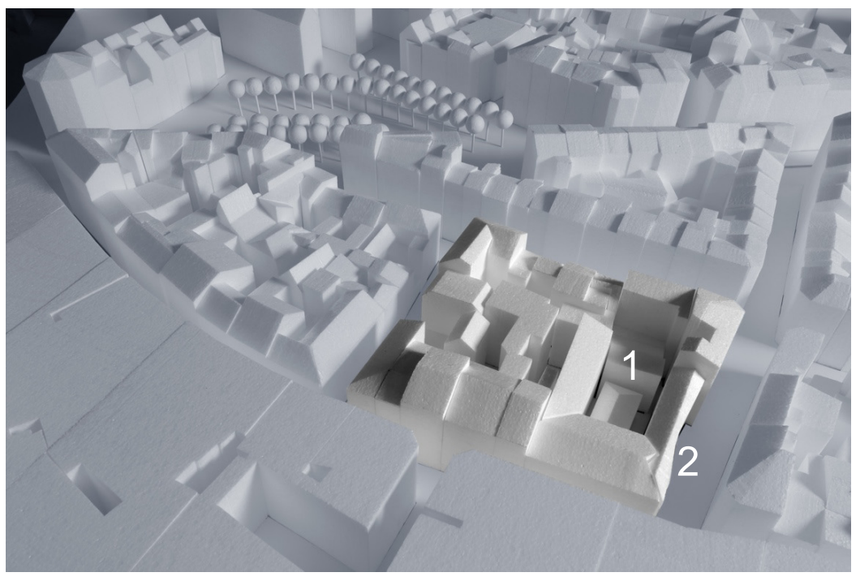


ILOT 4

SOUVERAIN PONT - LOMBARD - MADELEINE - DE GUELDRE

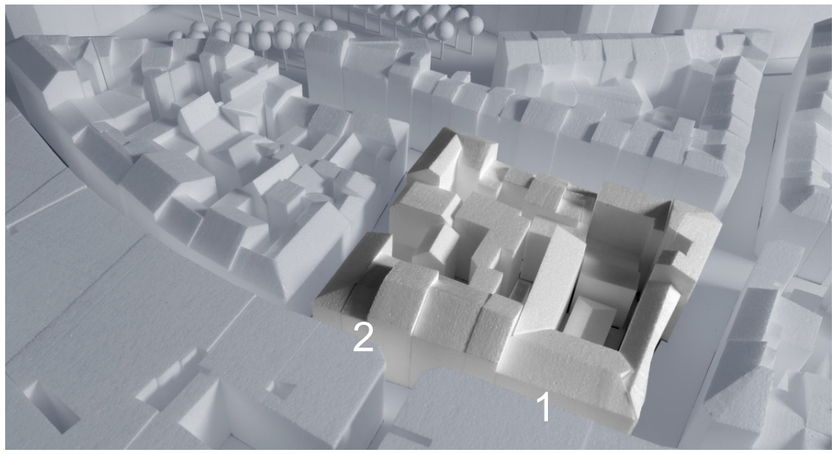

1


2

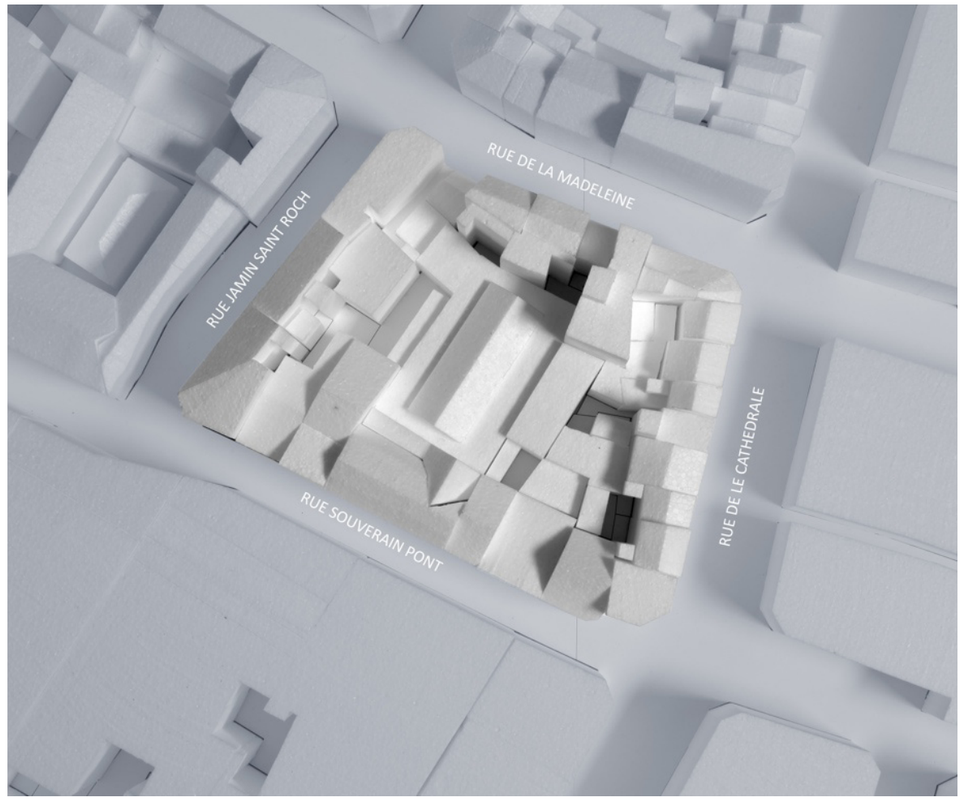

1
2

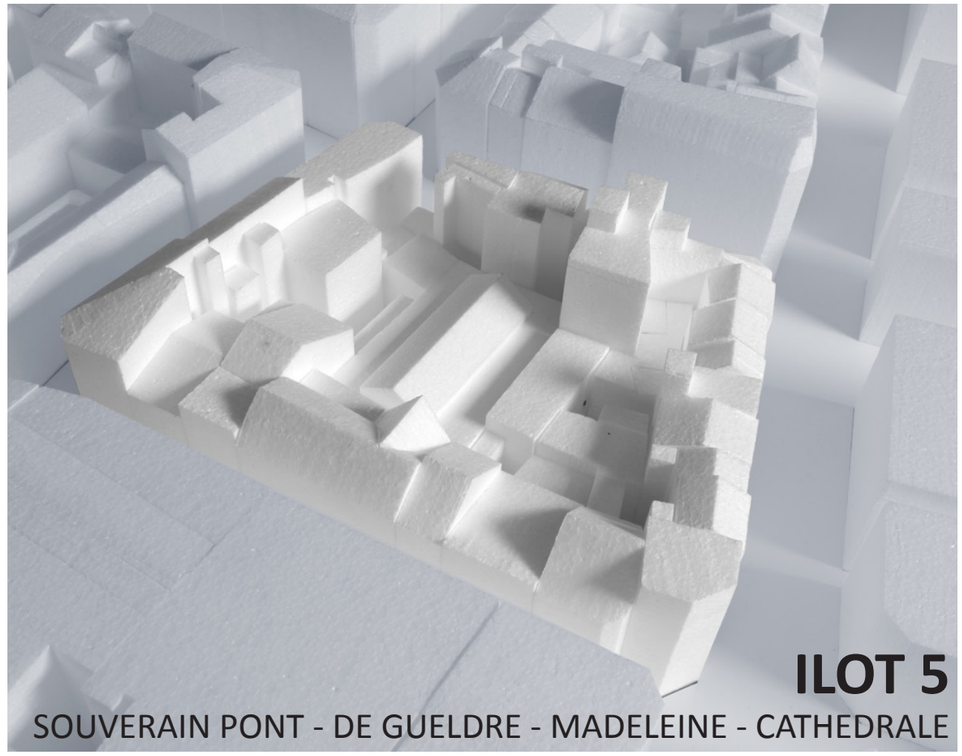

Salle de Jeux
MIRAGE
ENTREE
MIRAGE
GAMES
EXCEPTE
SAUF CHANTIER
1


Jupiler
MIRAGE
GAMES
2


2
1







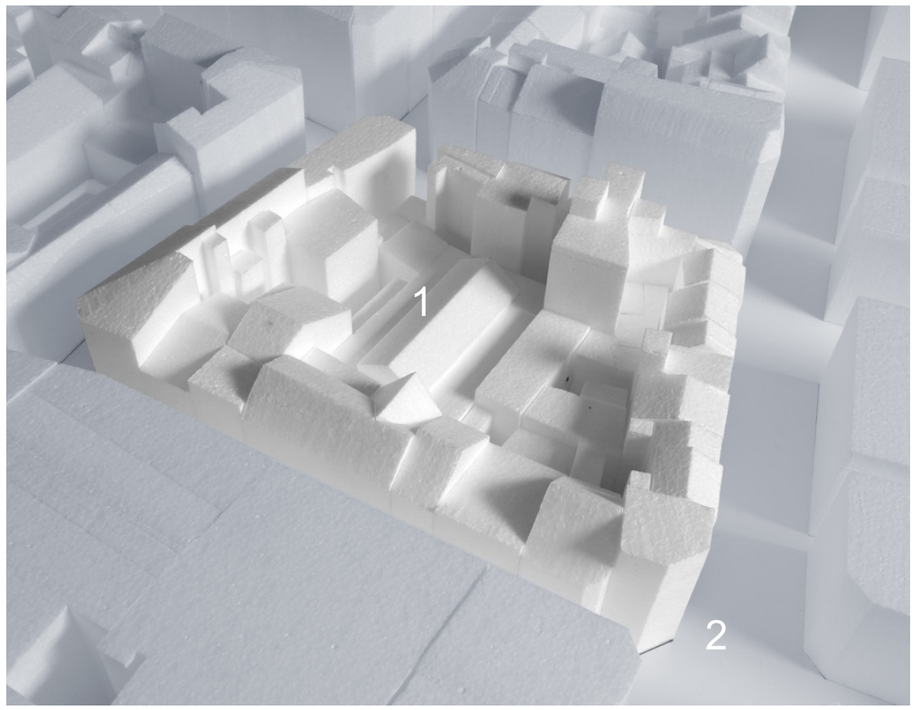
ILOT 5

SOUVERAIN PONT - DE GUELDRE - MADELEINE - CATHEDRALE


1



2


1

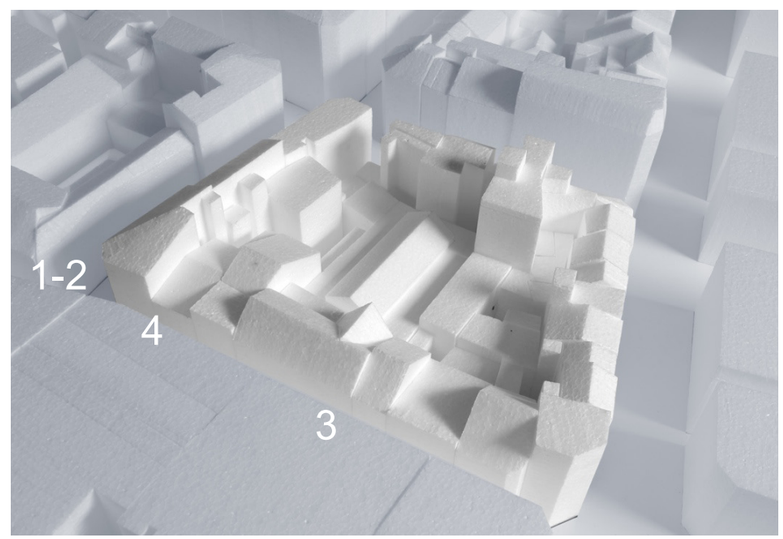
2


1

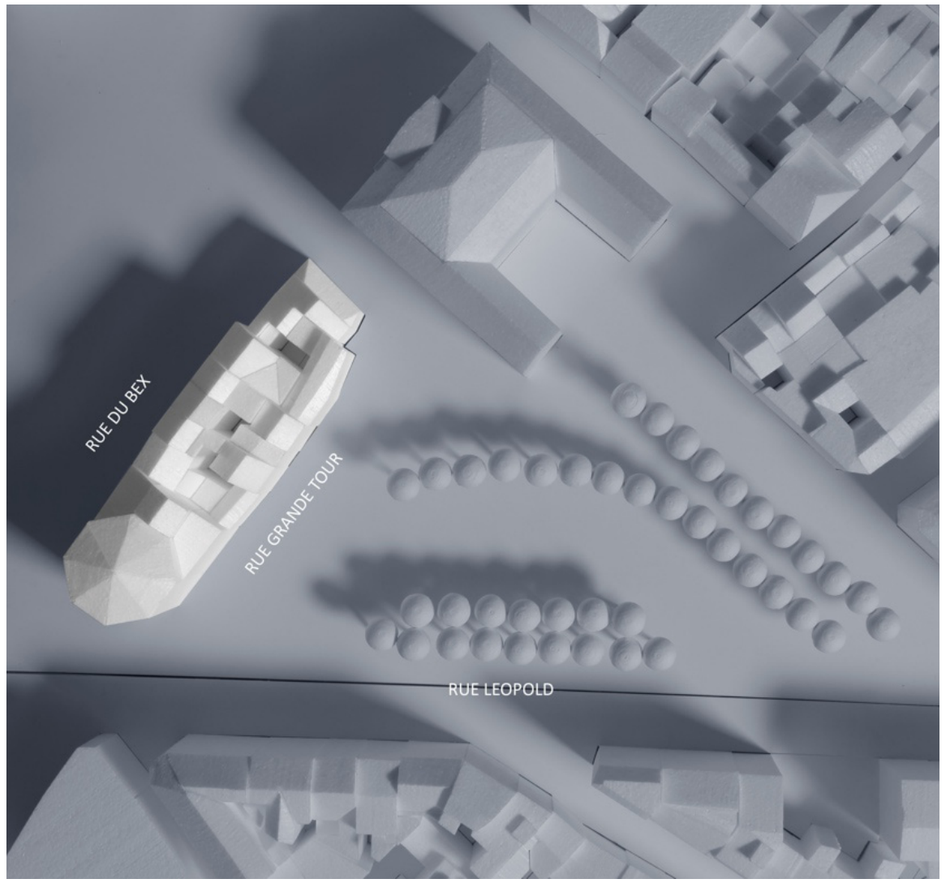

SUPER EROTIC
1€
2

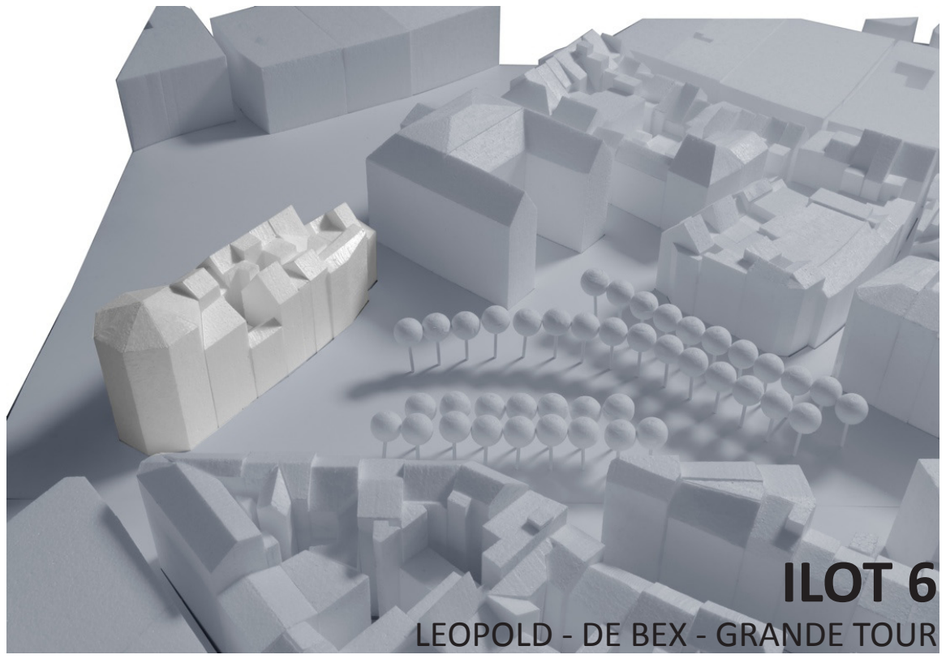

demir
Coca-Cola
3


Sexy World
LIBRARY
PEEP SHOW
LIBRAIRIE
VIDEO SHOW
Ouvert
4


1-2
4
3







ILOT 6

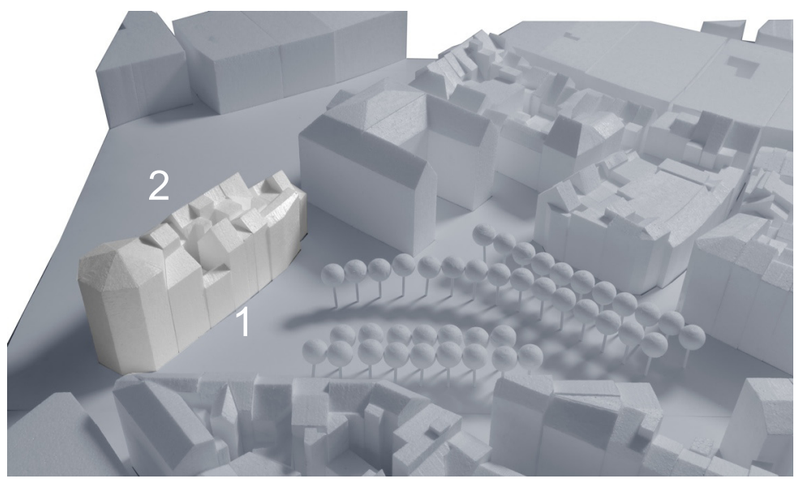
LEOPOLD - DE BEX - GRANDE TOUR



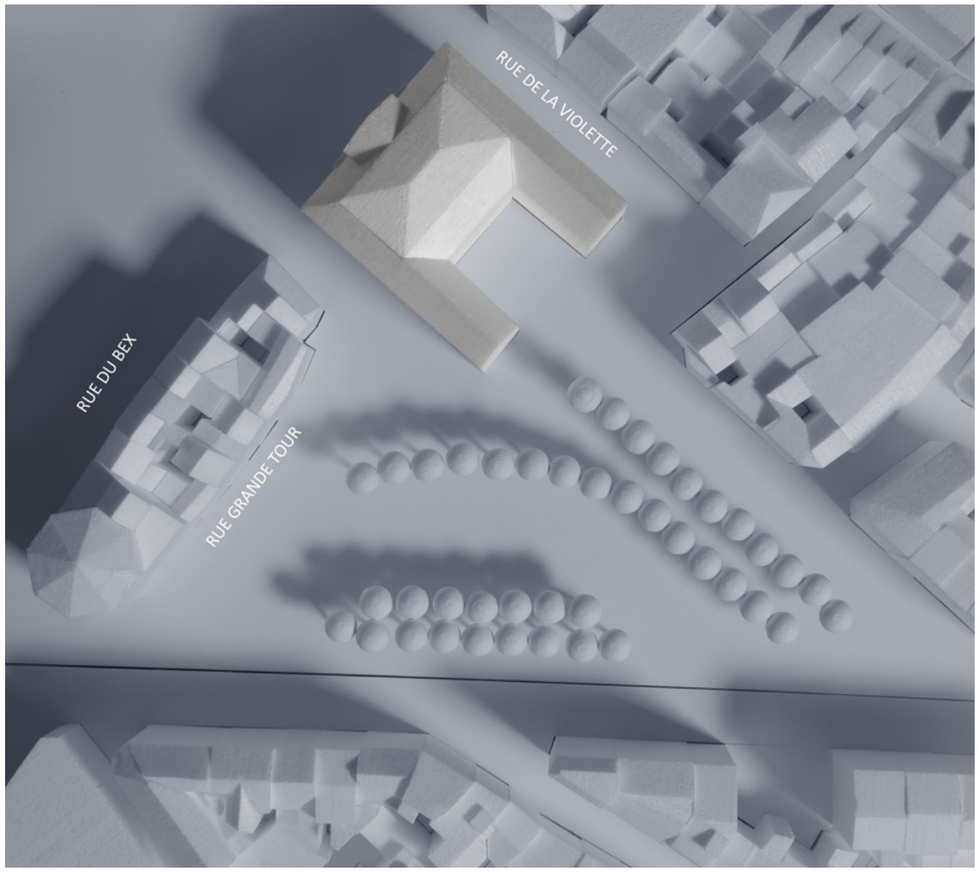
1

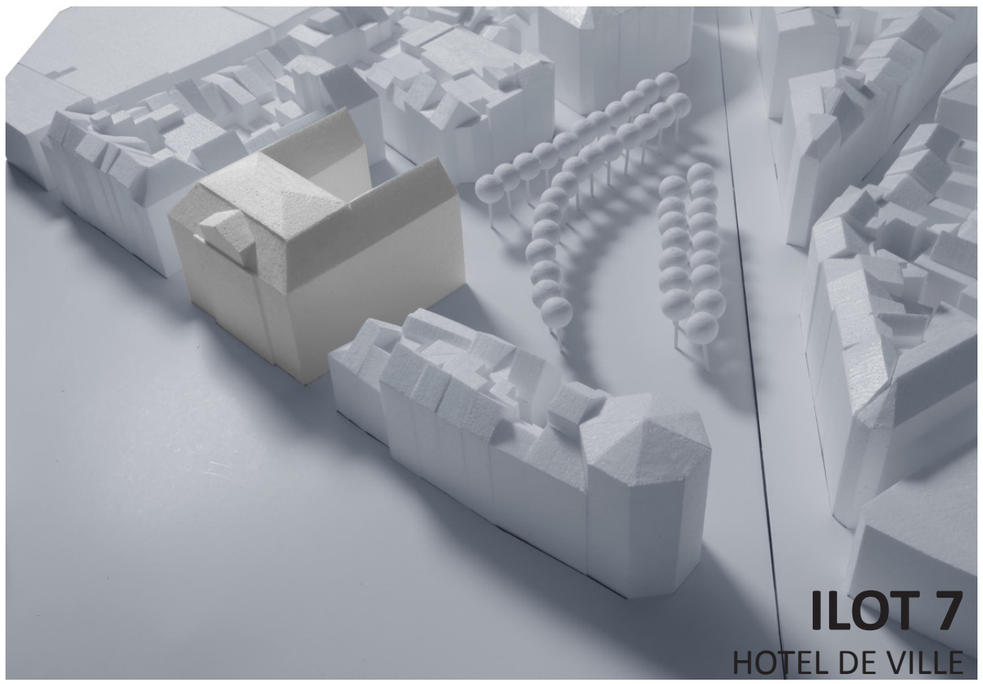


2



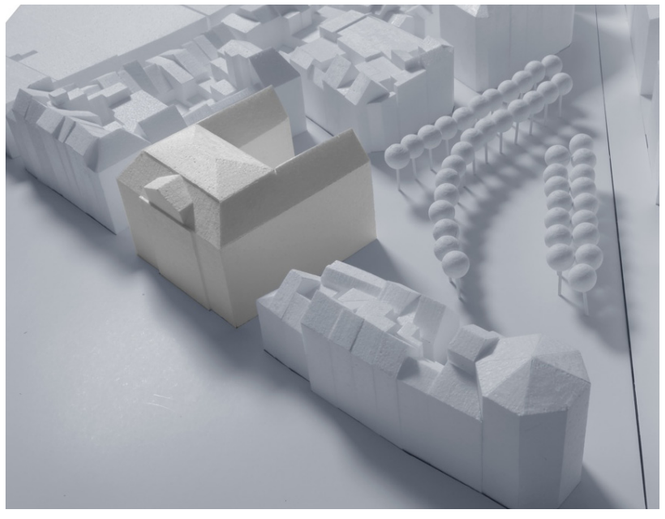






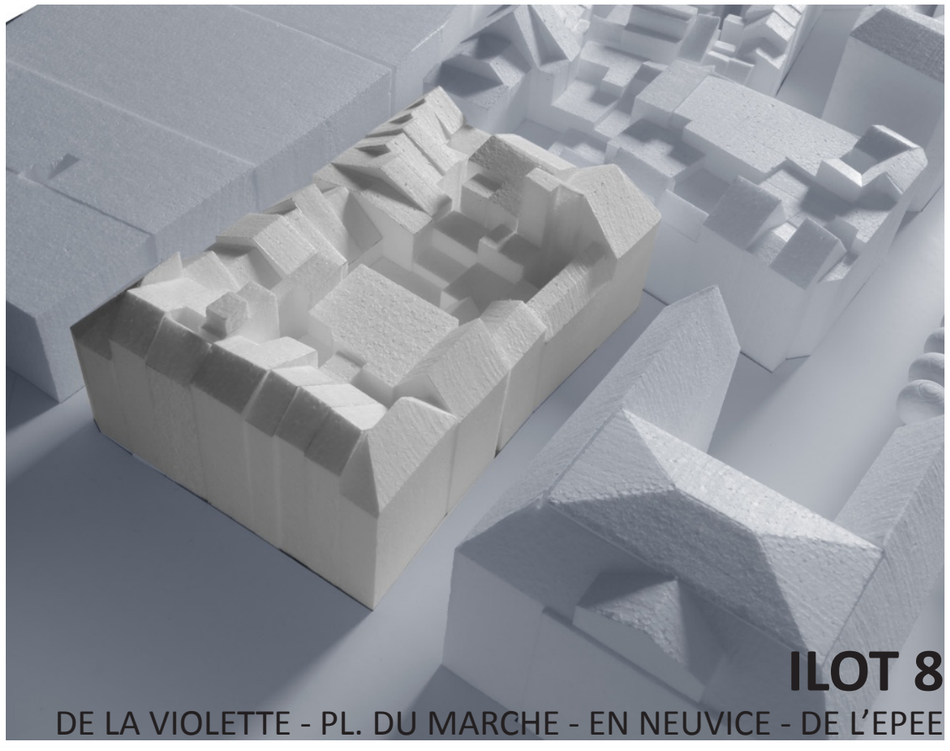
ILOT 7
HOTEL DE VILLE











ILOT 8

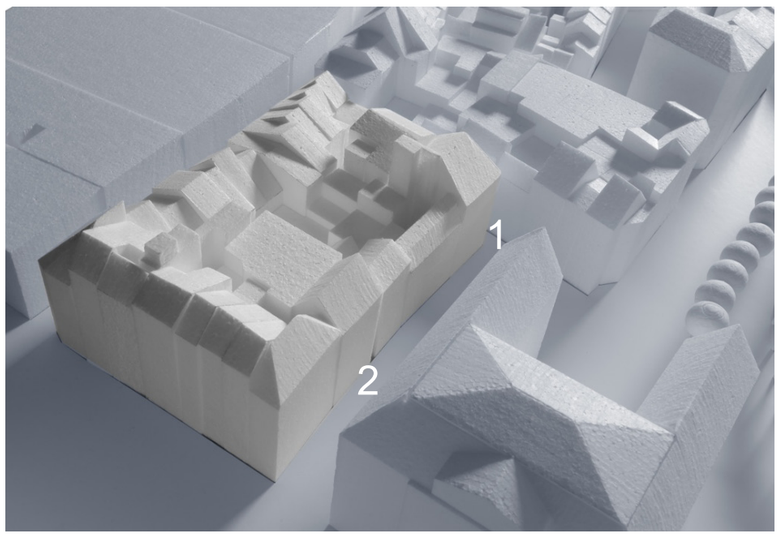
DE LA VIOLETTE - PL. DU MARCHE - EN NEUVICE - DE L'EPEE



1

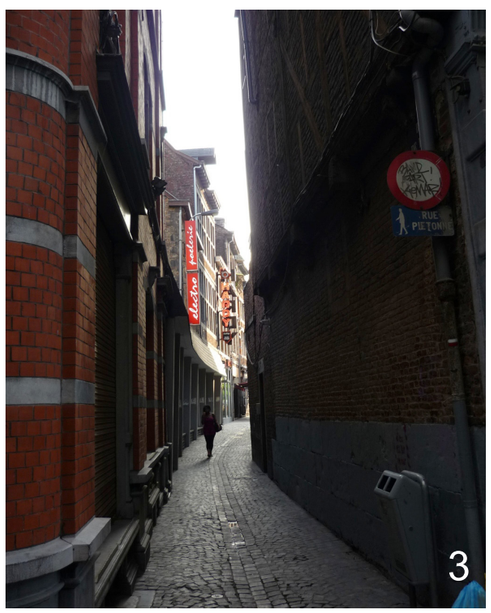


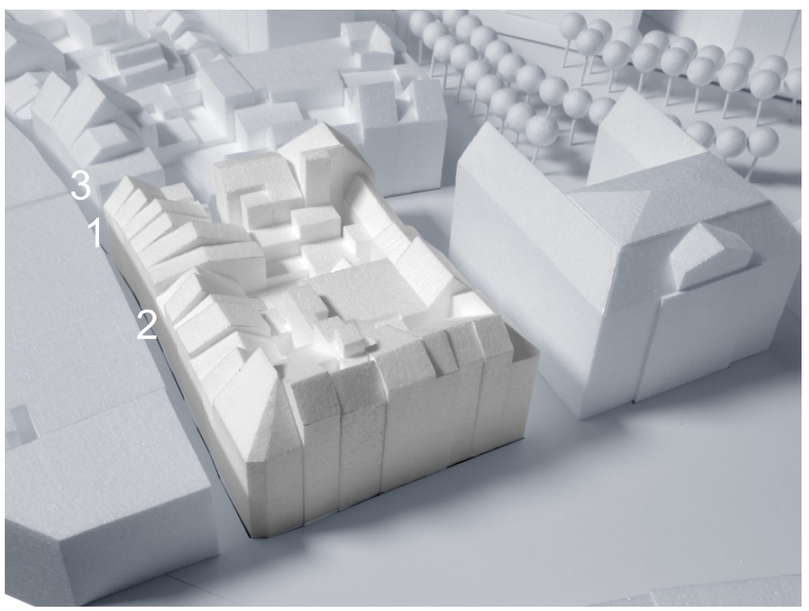
2



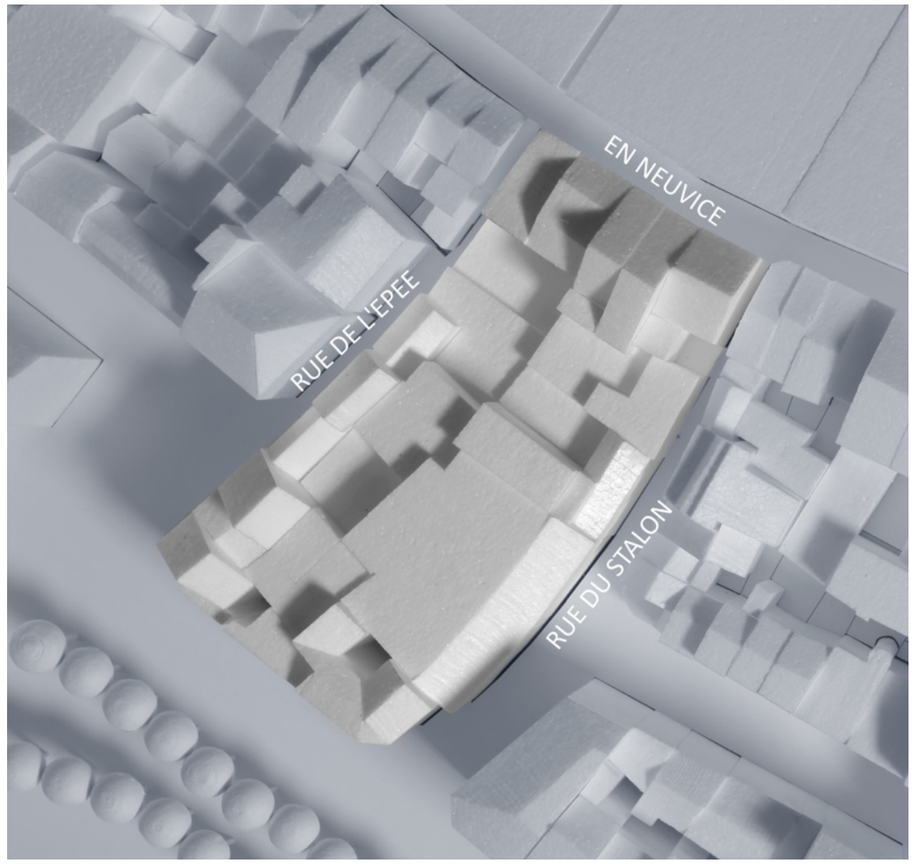

Le Sea
A VENDRE
Goose Berry
1

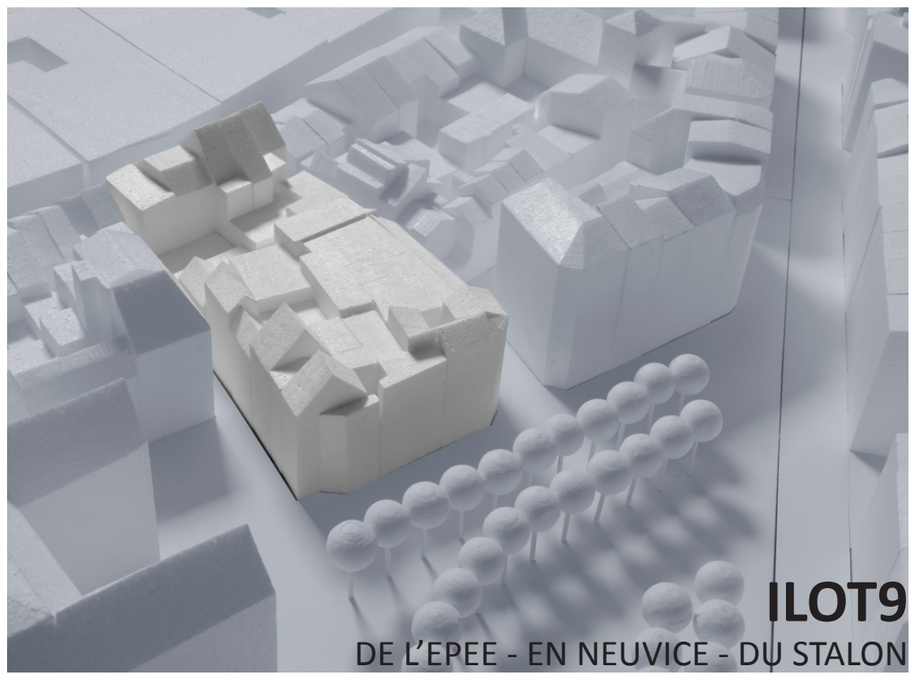

A LA COLPORTEUSE
2


RUE PIETONNE
3


3
1
2





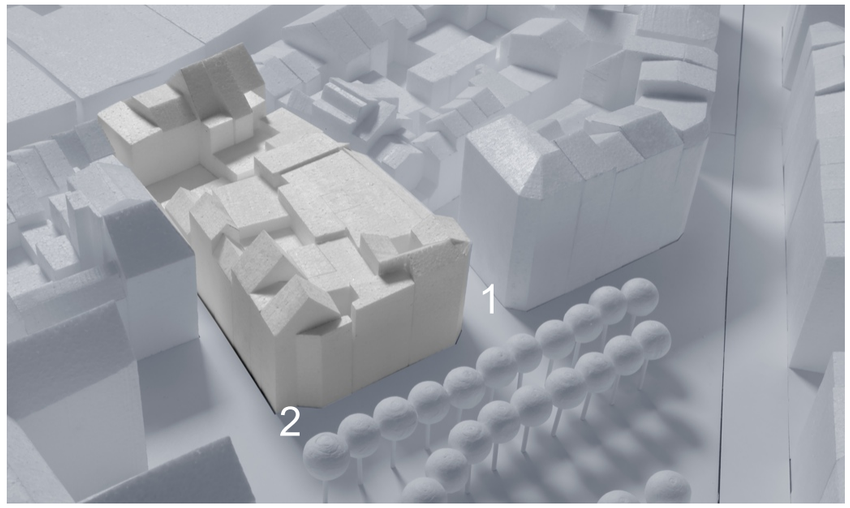


ILOT9

DE L'EPEE - EN NEUVICE - DU STALON

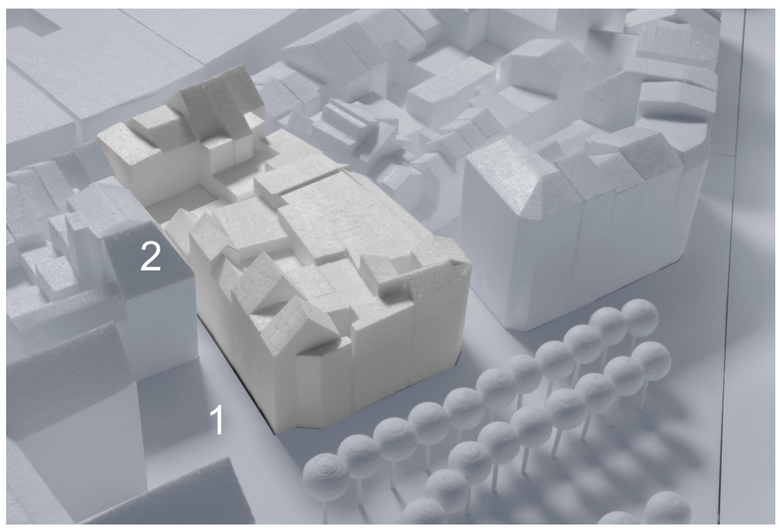

RESTAURANT
AMON NANESSE
Coca-Cola
Coca-Cola
AMON
NANESS
1


Coca-Cola
2

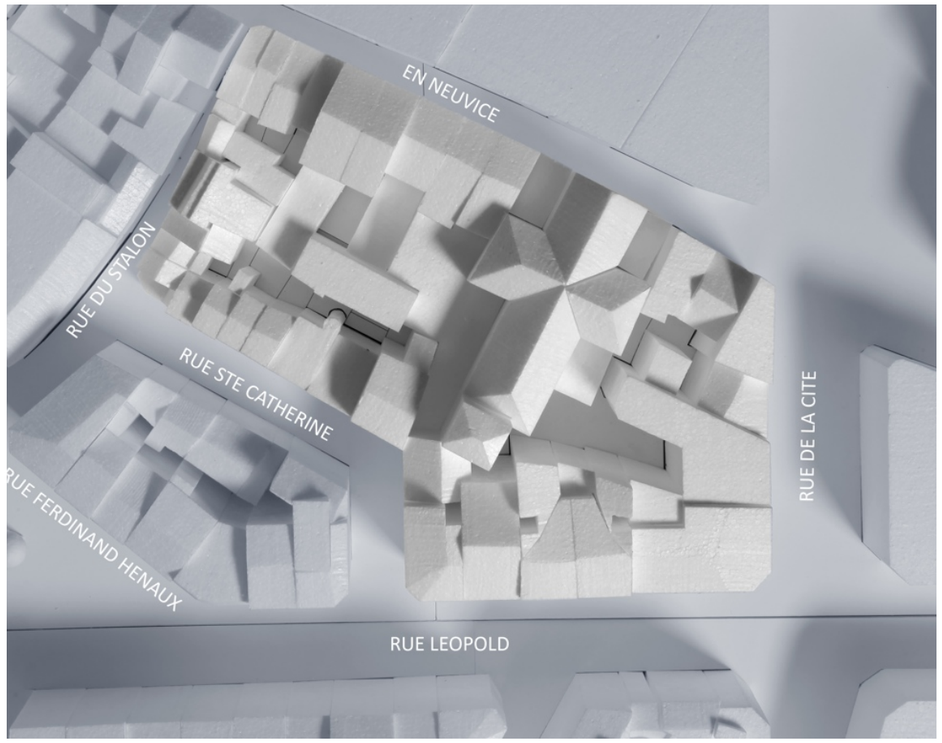

1
2

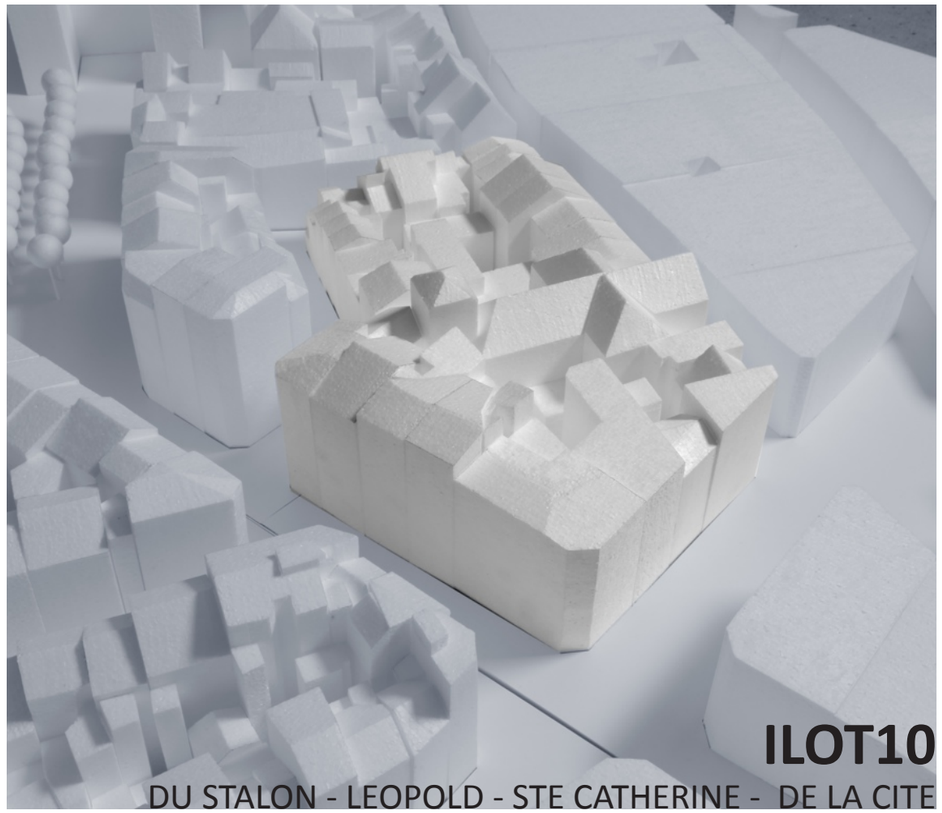

HARDY
La Maison du Peket
La Maison du Peket
1


electro
SOLDES
2


2
1





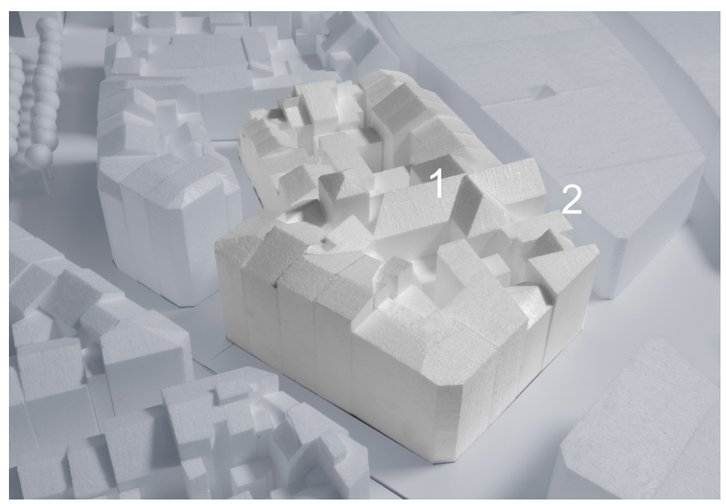


ILOT10

DU STALON - LEOPOLD - STE CATHERINE - DE LA CITE


1

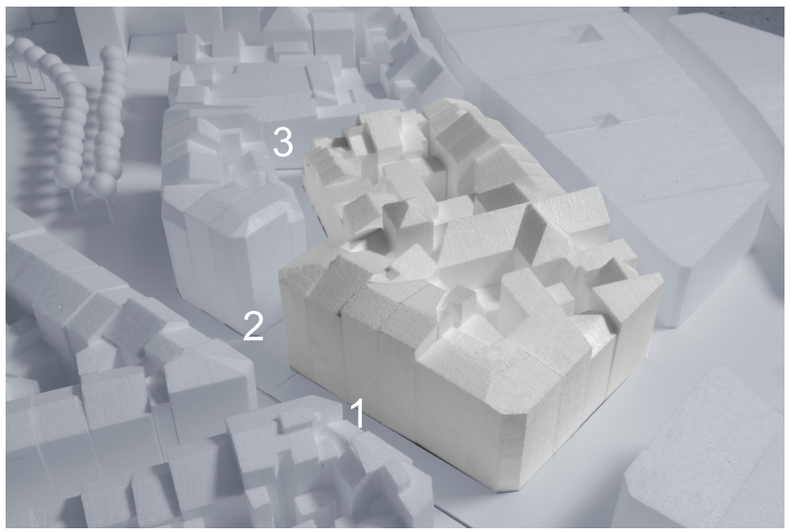

2


1
2

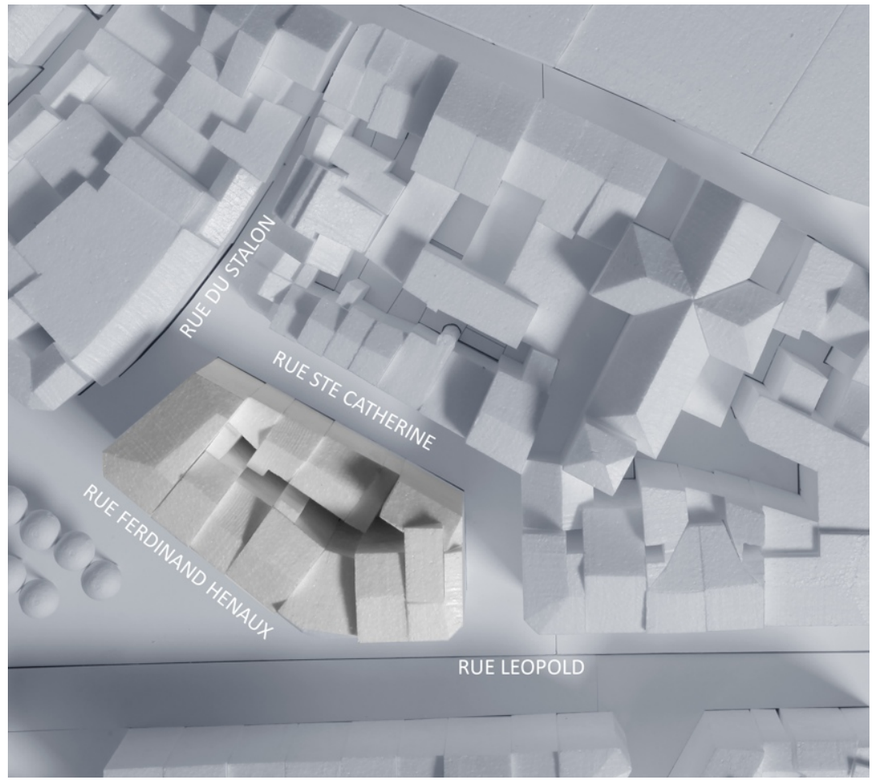

LE BONHEUR DE TOUS
MAISON FRANCAISE
Velours LAFONT de LYON
MAISON FRANÇAISE
1

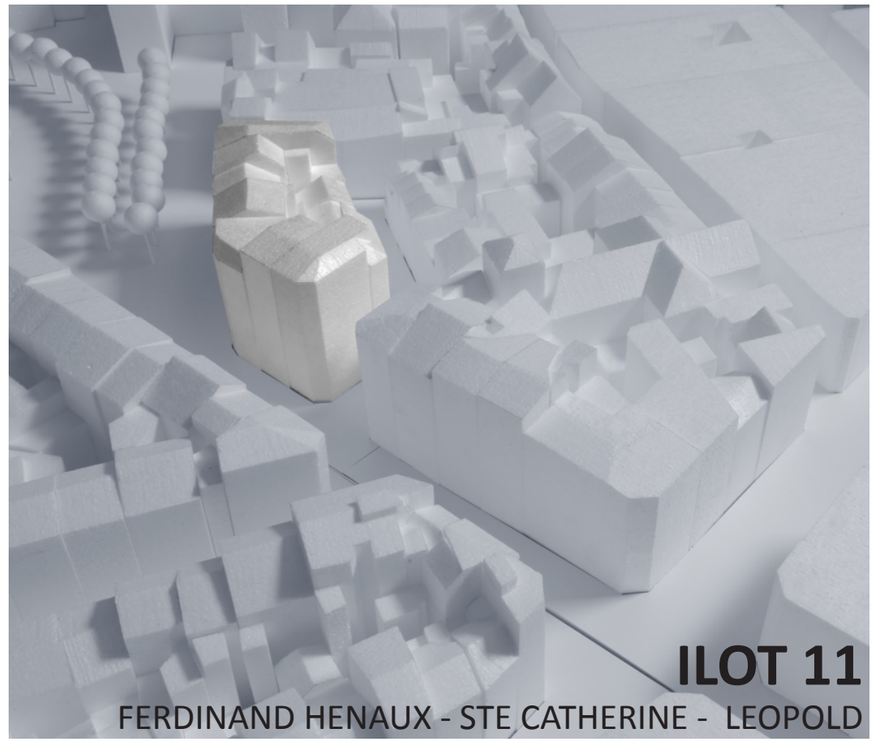

404 BXX
RENAULT
2


3


3
2
1







ILOT 11

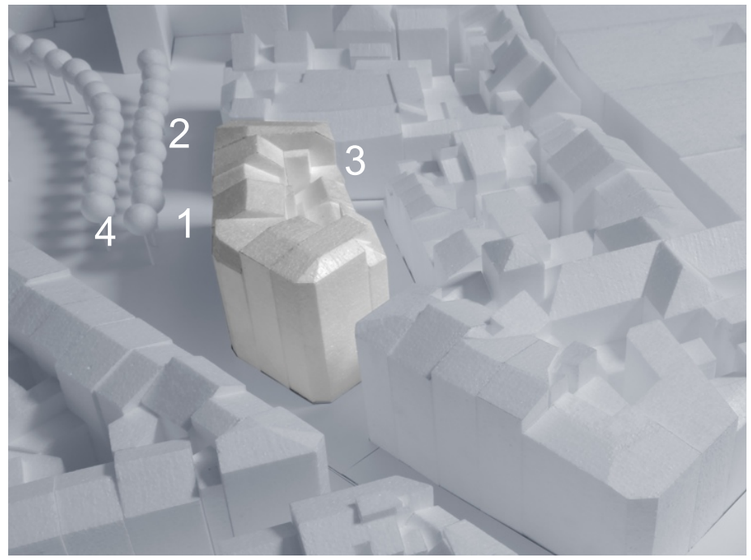
FERDINAND HENAUX - STE CATHERINE - LEOPOLD


SUBWAY
Sandwiches & Salades
Pizza Hut
Cheezy Crust
$5 FOOT LONG
1


TAVERNE LE BUGATTI
Moneytrans
$5 FOOT LONG
2


3


4


2
3
4
1

2.3 DISTRIBUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES, ADMINISTRATIVES ET DE SERVICES

L'analyse décrite ci-dessous ne concerne que les activités situées dans le périmètre de la présente étude. On constate que dans un contexte plus large, le centre-ville de liège est suréquipés en terme d'activités.

2.3.1 Administrations :

- Hotel de ville, Place du Marché.
- Annexe de l'Hotel de Ville, rue de l'Epee, 3.
- Maison de l'Habitat, rue Léopold, 37.

2.3.2. Formations :
Il n'y a pas d'équipement de formation dans le périmêtre étudié.

2.3.3. Santé :
Il n'y a pas d'équipement de santé dans le périmêtre étudié.

2.3.4. Culture, loisirs et sports :
Il n'y a que peu d'équipements de culture, loisirs et sport dans le périmêtre étudié.
Notons toutefois :

- Théâtre «Le Proscénium», rue Souverain Pont, 28.
- Exposition temporaire Chic & Cheap au rez de chaussée à l'angle de la rue de la Madeleine et de la rue Cathédrale.

2.3.5 Tourisme :
Le quartier se situant au coeur du centre ville, une carte positionnant le périmètre dans la structure touristique de l'hypercentre a été établie afin de déceler les potentialités d'inscription du quartier dans les circuits touristico-commerciaux.
On peut noter que les éléments touristiques situés dans le périmètre se situent majoritairement en périphérie de celui-ci. :

- Hôtel de ville
- Pôles commerciaux centraux rue de Bex, place du Marché et En Neuvice
- Pôle café-restaurant de Souverain-Pont

Le quartier forme ainsi une sorte de «poche» contournée par les flux touristiques principaux.

2.3.6 Equipements d'infrastructure :

- Parking Saint-Denis en superstructure : 820 places.

2.3.7 Transport :

- Gare de bus Léopold (terminus TEC).

2.3.8 Tertiaire lourd :
Il n'y a pas d'équipement de tertiare lourd dans le périmêtre étudié.

2.3.9 ASBL :

- Centre ALFA (Service de santé mentale spécialisé dans le traitement et la prévention de l'alcoolisme et des toxicomanies), rue de la Madeleine, 17.

2.3.10 Commerces :
Le quartier est, d'un point de vue commercial, idéalement situé au centre-ville de Liège, puisqu'il se situe à proximité de grands pôles d'attraction et qu'il est bien desservi en transports en commun, facilement accessible à pied et en voiture ; l'offre de services et de produits est par ailleurs appréciée par les chalands. Malheureusement, les aspects négatifs sont très importants (notamment la prédominance commerciale des pôles commerciaux voisins et les problèmes de drogue/prostitution) et semblent prendre le dessus, ce qui se caractérise par un nombre croissant de cellules vides (+/- 32%) et par la part croissante de commerce de faible niveau qualitatif. Le commerce se décline principalement sous la forme de commerces de détails et d'Horeca (salons de coiffures, night-shop, restauration rapide type «pita», etc.).

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.3.1 DISTRIBUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES, ADMINISTRATIVES ET DE SERVICES

- Contexte hors périmètre
- Périmètre
- Administrations
- Santé (pharmacie)
- Cellules vides
- Culte

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Alimentation générale (petit magasin, night,...)
- Equipement de la personne (vêtements, tailleurs, robe cérémonie,chaussures,...)
- Galerie d'art
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Schéma de développement commercial, Ville de Liège, service cartographie, 2010

Ech. 1/1000

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.3.5 DISTRIBUTION DES ACTIVITES

TOURISME

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Contexte hors périmètre
- Périmètre
- Musée ou monument visitable
- Autre monument majeur
- Hôtel
- Chambre d'hôtes
- P Parking public
- Opéra/concert/théâtre
- Cinéma
- Pôle café/restaurant
- Pôle commercial central
- Marché de la Batte
- Espaces verts - promenade des coteaux
- Tracé bateau touristique
- Espace/aire touristique secondaire
- Espace/aire touristique majeur

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot — Ville de Liège

Cadastre 2010

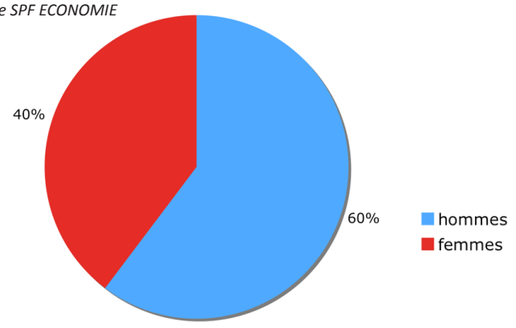
0 50 100 200 N

réalisé par: BAUMANS-DEFFET sprl ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document: septembre 2012

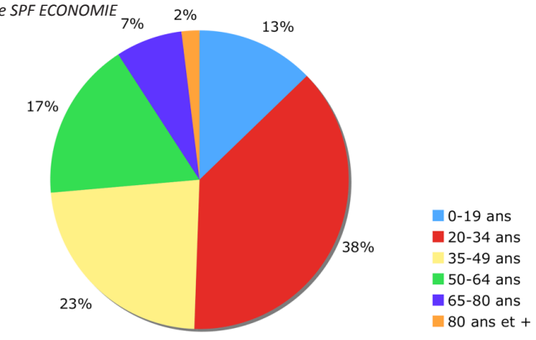
Répartition hommes femmes

source SPF ECONOMIE



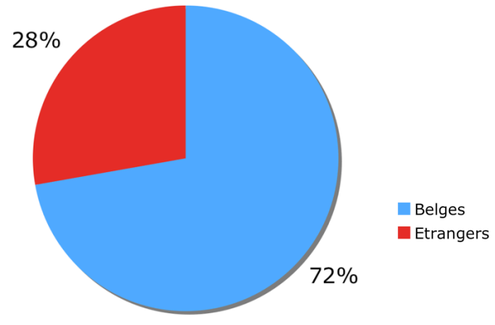
Répartition par âges

source SPF ECONOMIE



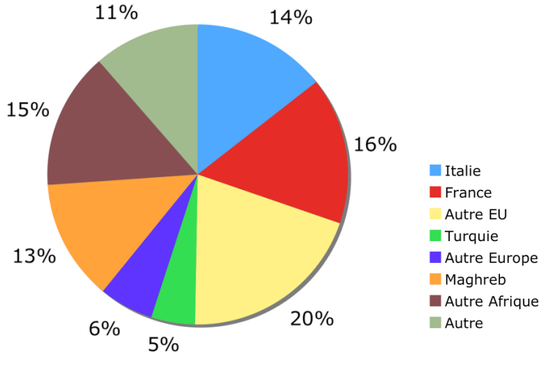
Proportion d'étrangers

source SPF ECONOMIE



Répartition des étrangers par nationalité

source SPF ECONOMIE



2.4 STRUCTURE ET SITUATION SOCIALE DU QUARTIER

Afin d'étudier les aspects démographiques du quartier, nous nous sommes principalement basés sur les données de SPF Economie (I.N.S.) et en particulier sur celles du secteur statistique A00 (St Lambert) dans lequel le périmètre est inscrit (les derniers chiffres datent du 01/01/2007). De plus, un certain nombre d'informations sont reprises de l'étude Cathédrale Nord qui englobe le périmètre Léopold. Ceci avec l'accord de la ville de Liège, commanditaire de cette étude.

2.4.1 LE NOMBRE D'HABITANTS

Le nombre d'habitants dans le quartier Saint-Lambert est de 1.901 habitants pour une superficie de 29,20ha soit 6.508 habitants par Km2. La croissance annuelle moyenne entre 2002 et 2006 est de 1,8%.
Le nombre d'immeubles recensés dans le quartier est d'environ 239 (sans discernement de fonctions). La moyenne des habitants par immeuble est de 8 personnes.

2.4.2 LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR SEXE, EN NOMBRE ET POURCENTAGE

60% d'hommes et 40% de femmes, soit 1140 hommes et 761 femmes.

2.4.3 LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR ÂGE, EN NOMBRE ET POURCENTAGE

51% de la population a moins de 35ans.
40% de la population a entre 35 et 60 ans.
9% de la population a plus de 60 ans.

La population est jeune et principalement masculine
La proportion de personnes entre 20 et 35 ans est particulièrement importante dans le quartier. L'ensemble des personnes de moins de 50 ans est ainsi porté à presque 75%.
De plus la tranche d'âge 20-35ans a augmenté de 20% dans le quartier entre 2002 et 2006 au détriment des classes d'âge 50-80 ans et plus.

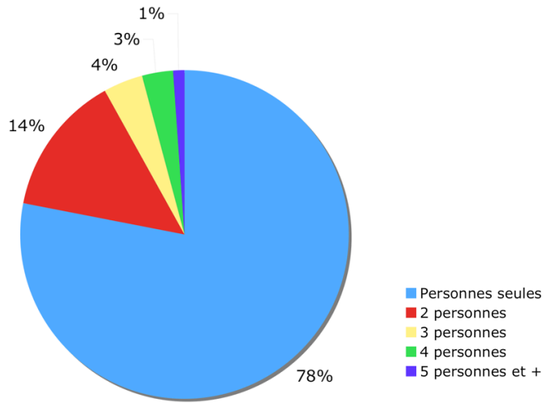
2.4.4 LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR NATIONALITE, EN NOMBRE ET POURCENTAGE

Le nombre d'étrangers est important et a augmenté entre 2002 et 2006. Proportionnellement et par rapport à d'autres quartiers du centre ville, le quartier Saint-Lambert est un de celui qui abrite le plus d'étrangers.
Le nombre de Français et d'Italiens dans le quartier est important, mais certainement pas plus que dans les autres quartiers de la ville.
Ce qui est étonnant, c'est le nombre important d'étrangers venus d'Afrique mais d'autre part que du Maghreb, ainsi que ceux venus de Turquie et de ceux venus d'Europe-hors Union Européenne.
Ce constat statistique est par ailleurs confirmé par la réalité du terrain où les différentes communautés sont visiblement concentrées, que ce soit simplement à travers leur présence physique ou bien par la présence de cellules économiques (tels des bars, marchands d'alimentation particuliers). Nous identifions ainsi les prémisses d'un :

- «quartier Africain (hors Maghreb)» dans la partie nord de la rue de la Cathédrale et au début de la rue Léopold (en raison de la présence des différents bars, salons de coiffure et marchand de nourriture africaine)
- «quartier turc» également rue de la Cathédrale et rue Madeleine (notamment à travers la présence d'une mosquée et des différents petits « pita-bar » et restaurants)

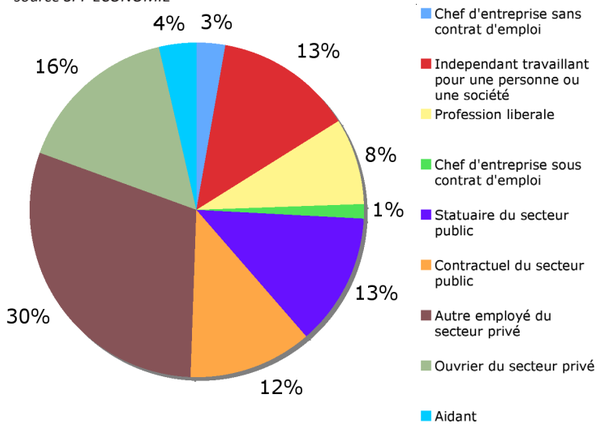
Taille des ménages

source SPF ECONOMIE



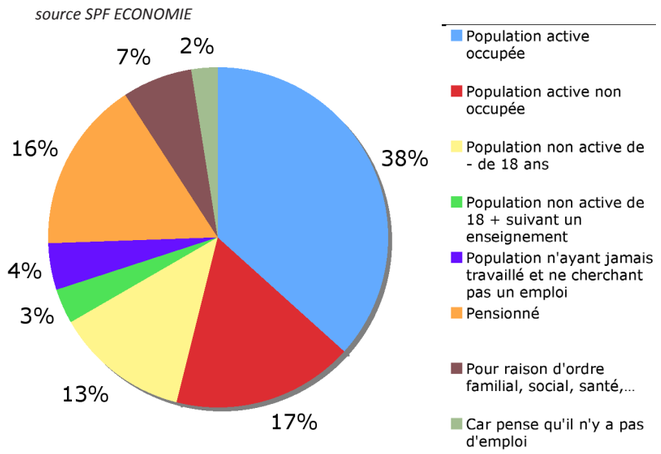
Catégories socioprofessionnelles

source SPF ECONOMIE



Population active et non active

source SPF ECONOMIE



A travers les différentes discussions que nous avons pu mener avec des spécialistes (notamment Police, représentants de commerces, etc.) et de simples gens du quartier, il est à noter que la présence plus ou moins importante de différentes communautés semble ne pas causer de nuisances particulières. Bien au contraire, cela semble donner une connotation multi-ethnique appréciée par ses habitants.

2.4.5 LA REPARTITION DE LA POPULATION EN FONCTION DE L'ETAT CIVIL, EN NOMBRE ET POURCENTAGE

Le taux de célibataires est particulièrement important, il avoisine les 55% hommes et femmes confondus (dont 35% de célibataires masculins). Le taux de célibataires masculins s'est particulièrement accru entre 2002 et 2006 (+25%).

2.4.6 LE NOMBRE ET LA TAILLE DES MENAGES

Le nombre de personnes seules est particulièrement important, par rapport au centre-ville historique ou par rapport au reste de la ville de Liège. Ce taux a fortement évolué ces dernières années.

2.4.7 LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

Chef d'entreprise sans contrat d'emploi	12	3%
Indépendant travaillant pour une personne ou une société	56	13%
Profession libérale	35	8%
Chef d'entreprise sous contrat d'emploi	5	1%
Statuaire du secteur public	54	13%
Contractuel du secteur public	50	12%
Autre employé du secteur privé	125	30%
Ouvrier du secteur privé	67	16%
Aidant	15	4%

25 % de personnes travaillant dans le secteur public.
25% de personnes indépendantes.
46 % employés ou ouvriers dans le secteur privé

2.4.8 LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR NIVEAU D'ETUDES EN NOMBRE ET EN POURCENTAGE

Ces informations ne sont pas disponibles mais ce point peut être mis en relation avec les catégories socioprofessionelles et le taux de chômage.

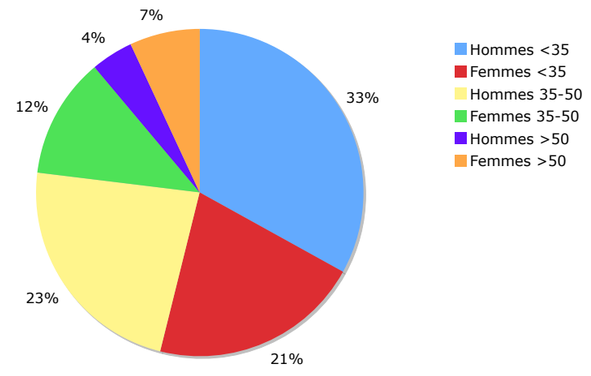
2.4.9 LE TAUX DE POPULATION ACTIVE ET NON ACTIVE ET LA VENTILATION DE CELLE-CI PAR SEXE ET ÂGE

Population active occupée	413	38%
Population active non occupée	195	17%
Population non active de - de 18 ans	145	13%
Population non active de 18 et + suivant un enseignement	38	3%
Population n'ayant jamais travaillé et ne cherchant pas un emploi	50	4%
Pensionné	184	16%
Pour raison d'ordre familial, social, santé,…	75	7%
Car pense qu'il n'y a pas d'emploi	28	2%

Il y a 55% de population active dans le secteur statistique St Lambert.

Typologie des chômeurs

source IDEA CONSULT sur base des données du FOREM



Age	nbre chomeurs	nbre résidents	taux d'activité	nbre de personnes actives	Taux de chomage
20-35	118	718	66,30%	476	24,79%
35-50	74	438	84,30%	369	20,04%
50-64	24	324	47,40%	154	15,63%
20-64	216	1480	67,48%	999	21,63%

2.4.10 LE TAUX DE POPULATION BENEFICIANT D'ALLOCATIONS DE CHÔMAGE ET LA VENTILATION DE CELLE-CI PAR SEXE ET ÂGE

Il n'existe actuellement au sein du FOREM pas de chiffre officiel pour le taux de chômage dans le quartier. Les chiffres avancés sont issus des recoupements faits par les auteurs de projet de l'étude Cathédrale Nord en 2009 à travers des informations, notamment du FOREM et de SPF Economie (anciennement INS), où il est possible de mettre en rapport le nombre de personnes au chômage dans le quartier par rapport au nombre de personnes qui ont entre 20 et 65 ans. Et ce tenant compte d'un taux d'activité moyen par tranches. Le résultat de ces analyses se trouve ci-contre :

Il va de soi que ces données doivent être interprétées avec la nécessaire prudence, car le «taux d'activité» utilisé est celui qui est constaté en moyenne pour la Belgique (le nombre de résidents et le nombre de chômeurs sont quant à eux propres au quartier). Néanmoins, sur base de ces chiffres, voici les principaux constats émanant de l'étude Cathédrale :

- Proportion importante de chômeurs
- La plupart des chômeurs sont des chômeurs de longue durée (seulement 27% de moins de 6 mois au chômage).
- Une discussion avec des représentants locaux du FOREM (relais de l'emploi à Sainte-Marguerite) nous a par ailleurs appris que les chômeurs étrangers de ce quartier ne sont en général pas particulièrement qualifiés. Les hommes bénéficient pour une partie d'entre eux d'un peu d'expérience dans le secteur de la construction, notamment en maçonnerie, carrelage et peinture. Les femmes quant à elles s'intéressent à des travaux dans les salons de coiffure, la vente et des métiers de techniciennes de surface.

2.4.11 LE TAUX DE POPULATION BENEFICIANT DU MINIMEX ET LA VENTILATION DE CELLE-CI PAR SEXE ET NATIONALITE

Selon les informations de l'étude Cathédrale, le périmètre de la rue Léopold comporte la population avec le plus faible niveau de revenus par habitant du centre ville de Liège. Ce quartier et sa population sont épinglés comme particulièrement pauvre à Liège.

D'après le CPAS de Liège, environ 100 personnes dans le quartier bénéficient d'une aide du CPAS. Certaines rues connaissent un nombre de personnes aidées plus important que d'autres, à savoir : rue de la Cathédrale (10), rue Léopold (17), rue de la Madeleine (9) et rue Souverain-Pont (18).

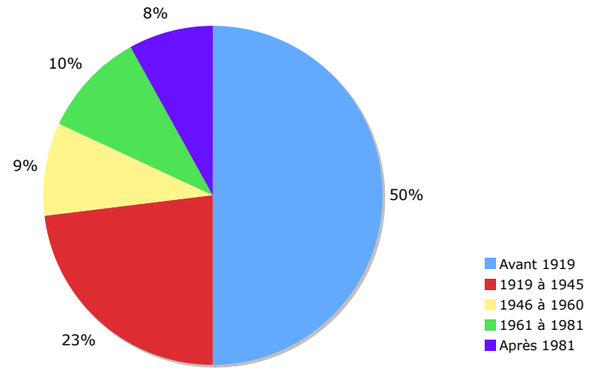
2.4.12 LE TAUX DE POPULATION DEMANDERESSE D'EMPLOIS ET LA VENTILATION DE CELLE-CI PAR SEXE ET ÂGE

Crf. point 2.4.10.

2.4.13 LE TAUX DE ROTATION DE LA POPULATION PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE ET PAR TRANCHES D'ÂGE DEPUIS CINQ ANS

Ces informations ne sont pas disponibles car il n'existe pas de relevés effectués tous les 5 ans.

Année de construction des bâtiments à St-Lambert
source SPF ECONOMIE



2.4.14 DES INFORMATIONS RELATIVES AUX FORMES FREQUENTES DE DELINQUANCE ET AUX TAUX DE CRIMINALITE

Lors d'une entrevue des auteurs de projet de l'étude Cathédrale Nord avec des représentants de la police, il a clairement été communiqué que le nombre de délits commis dans le quartier n'est pas particulièrement plus important ni plus grave que ceux commis dans d'autres quartiers du centre-ville de Liège. Ceci contraste bien entendu avec l'image négative que la population perçoit de ce quartier. Ce qui ne veut pas dire pour autant qu'il n'y a pas de difficultés dans le quartier.
Les problèmes liés à la prostitution et la drogue sont toujours présents, mais ne créent en soi pas plus de perturbations que dans d'autres quartiers.

2.4.15 SITUATION FONCIERE ET LOGEMENTS

En analysant la carte des propriétaires fonciers, reprise ci-après, il est facile de se rendre compte de la situation foncière fragmentée dans le quartier. Nous pouvons y distinguer plusieurs catégories stratégiques de propriétaires dans le quartier :

- Les propriétaires publics et parapublics qui agissent ponctuellement afin de requalifier certains bâtiments via des processus d'acquisition / rénovation. Les exemples récents sont les actions menées par le service du Logement rue Souverain-Pont ou alors l'ouverture récente de la Maison de l'Habitat à l'angle de la rue Léopold et de la rue de la Cité.
- Les investisseurs privés spéculatifs: ceux-ci ont pris des positions dans le quartier et sont donc des partenaires indispensables dans la requalification de celui-ci (immeubles de rapports, rétention immobilière, opérations groupées, partenariats publics-privés).
- Les propriétaires occupants (peu nombreux): l'engagement de ceux-ci dans l'amélioration quotidienne du quartier doit être suscité par des mesures de soutien et une forme de coopération organisée.

De plus, le quartier fait définitivement partie du quartier historique de Liège si l'on juge les années de construction des logements par rapport à ceux du reste de la Ville de Liège.

Les principaux constats tirés de l'étude Cathédrale sur le logement sont les suivants :

- Près de 90% des logements sont des appartements/studios, ce qui est relativement fort élevé. C'est naturellement lié au fait qu'on retrouve beaucoup d'appartements dans le quartier. Une très grande partie de ces logements sont relativement très petits (particulièrement ceux de moins de 35 m2 - près de 30% des logements)
- Nous retrouvons une importante proportion de bâtiments (près de 80%) avec entre 2 et 20 logements par bâtiment. Ceci est interpelant, sachant qu'on retrouve très peu de hauts immeubles à appartements (les maisons sont généralement de type « Hôtel de maître » Haussmanien), ce qui induit que les logements sont relativement petits et pas toujours adaptés au confort de vie moderne.
- Près de 15% des logements sont chauffés à l'électricité (plus que dans les autres quartiers historiques), ce qui laisse supposer une plus faible qualité globale des logements dans ce quartier
- Les années de construction des logements par rapport aux autres quartiers de la ville de Liège font ressortir à la fois un quartier à valeur historique mais aussi une certaine vétusté des immeubles.

Nous pouvons voir un lien entre le type de population (célibataires ou très petits ménages) et le type de logements qu'on trouve dans le quartier (également très petits), ou inversement...

Le nombre de bâtiments dont les étages supérieurs (en général plus propices pour des fonctions de logements) sont vides, est important. Les informations officielles ne nous ont pas été communiquées, mais il paraît évident, à l'oeil nu, qu'un grand nombre de surfaces au premier étage de bâtiments où le rez-de chaussée est destiné aux commerces, sont souvent vides/non-utilisées/sous-exploitées.

D'un point de vue immobilier, le quartier Léopold bénéficie d'atouts importants tels que son emplacement stratégique, son cachet historique, sa bonne accessibilité où la proximité avec la Meuse. Néanmoins, le peu d'espaces verts, l'image négative du quartier ainsi que les rénovations importantes qui doivent être menées pour avoir des logements de qualité sont des obstacles importants au redéveloppement du quartier.

2.4.16 NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Aucuns logements sociaux ne sont situés dans le périmètre de l'étude. Néanmoins on peut noter l'intervention du service du logement de la ville de Liège sur des opérations en cours rue Souverain Pont, proposant dans un futur proche des logements de qualité pour des familles à revenu moyen dans le centre-ville.

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.2.4.15 STRUCTURE ET SITUATION SOCIALE
PROPRIETES

Périmètre
Contexte hors périmètre
expropriation en cours, ville de Liège

Sources:
Plans PLI-PICC-Walphot
Cadastre 2010
Ville de Liège: Service cartographie, cadastre; Listing propriétaires, 2011

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

3. RECUEIL DE DONNEES SUBJECTIVES

NOTE SUR LA METHODOLOGIE EMPLOYEE

La méthodologie de participation définie de commun accord avec le comité d'accompagnement s'est déroulée en deux phases :

1. Utiliser la CRU ainsi que les enquêtes réalisées lors d'études précédentes et en particulier l'étude Cathédrale Nord récemment achevée qui porte entre-autre sur le périmètre de la présente étude.

La plupart des paramètres sociologiques du périmètre laissent penser que la population présente est peu attachée au quartier (fort taux de rotation de celle-ci). De plus, le périmètre de l'étude ne constitue pas véritablement en soi un quartier à proprement parler. Le comité d'accompagnement a alors écarté la nécessité de réaliser des consultations sous forme de « micro-trottoirs ».

Le processus de participation mis en place par l'étude Cathédrale Nord (englobant le périmètre) est repris dans la phase de recueil de données subjectives permettant de déceler la perception du quartier par les habitants, leur souhaits et les pistes de développement dégagées, tant du point de vue physique que social.

2.Les objectifs dégagés et les projets finalisés ont ensuite été présentés aux habitants, aux acteurs de participation de Cathédrale Nord et à la CRU afin de déceler d'autres objectifs que les habitants souhaiteraient voir créés. Il leur a également été demandé de prioriser ceux-ci.
Les conclusions de cette séance de participation sont reprises dans le volet 2 de la présente étude: Projet de rénovation urbaine.

Ci-après sont présentés une partie des résultats de la Réunion du 24 août 2010 avec les représentants du quartier Cathédrale Nord

Personnes présentes:
M. R. Defaux - Café de la Madeleine
M. G. Biasiolo - Styliste (rue de la Madeleine)
M. D. Delhauteur - TADAM
M. R. Collinet - Educateur de rue (TADAM)
Mme A. de Wespin - Inp. Quartier C.W.L.C.
Mme V. Morau - C.P. Adjt Dirigeant C.W.L.C.
M. J. Waseige - C.P. Dirigeant C.W.L.C.
M. P. Grandjean - Gestion Centre-Ville
M. G. Gerstmans - Commerce Liégeois
Mme S. Kinet - Habitante du quartier
Mme M. Cüpper - Ass. Quartier Léopold
M. F. Liègeois - Comité quartier Léopold
M. L. Noelmams - Comité quartier Léopold
M. A. Maréchal - Maison Maréchal
M. P. Halleux - Parking St-Denis
M. P. Lemoine - Service du Logement
M. H. Brichet - Département de l'urbanisme
M. J-P. Gomez - Directeur en chef du département de l'Urbanisme
M. T. Moor - Société de l'Emulation
M. P-A Franck - Idea Consult
Mme C. Louis - Vectis consult

3.1 VOLET PHYSIQUE

3.1.1 LA PRISE EN COMPTE DES SOUHAITS D'AMENAGEMENT DU CADRE DE VIE BÂTI ET NON BÂTI, EMIS PAR LES HABITANTS ET USAGERS, AINSI QUE LA HIERARCHISATION DE LEURS PRIORITES

Pistes de développement émises en général :

- Mettre en valeur le patrimoine
- Donner envie d'aller dans le quartier: accueillir / valoriser / redynamiser
- S'orienter vers une propreté visuelle et architecturale
- Créer des aménagements pour permettre aux gens de sortir de chez eux
- Rénover à des fins résidentielles et/ou construire (III)
    - o de nouveaux logements (de qualité)
    - o du résidentiel à loyer moyen
- Favoriser les déplacements en vélo (II)
    - o Emplacement voiture et vélo
    - o Station de covoiture / location vélo (II)
    - o Pistes cyclables (II)
- Développer des atouts commerciaux et résidentiels
- Prévoir plus de :
    - o Verdures / espaces verts (IIIIII)
    - o Piétonniers (IIII)
    - o Lumières / beaux éclairages (III)
    - o Restaurants (III)
        - • Terrasses
        - • Petits restos
    - o Commerces (II)
        - • Boutiques design, mode, art
        - • Petits commerces alternatifs (bio, artisanat…)
    - o Sécurité (II)
        - • Logement et commerces qui vont contribuer à ramener un sentiment de sécurité
        - • Ne plus avoir des gens qui traînent dans les rues
    - o Emplacements voitures et/ou parking dans les immeubles (II)
    - o Espaces conviviaux
    - o Activités culturelles
- Eduquer à la propreté
    - o Toilettes publiques / poubelles communes (II)
    - o Plus de ramassage
    - o Sanctions quand sorties de poubelles intempestives
- Soutenir davantage les actions des associations, des riverains et des commerçants
- Promouvoir sa visibilité à travers l'Euregio
- Poursuivre, de manière ciblée, la maîtrise foncière et la réhabilitation des immeubles du quartier par le pouvoir public afin de "calmer" la spéculation immobilière et de limiter la dégradation en cours du patrimoine bâti

Pistes de développement émises plus spécifiquement :

- Rendre l'accessibilité à la Meuse (désenclavement + image nouvelle) (II)
- Démarrer avec un geste urbanistique et symbolique très fort (si possible dans le centre afin que le reste suive par « irradiation »)
- Changer la fonction du parking Saint-Denis (ex : futur bibliothèque des chiroux)
- Rendre la splendeur de la rue Léopold
- Augmenter la possibilité de communication entre la rue léopold et les rues voisines : passages piétonniers / casses-vitesse
- Supprimer les servitudes sur la rue Léopold (sirènes d'ambulances, pompiers et de police) qui créent un malaise et surtout empêche la communication avec des quartiers voisins
- Installer des terrasses place St Etienne et St Denis
- Créer des logements pour étudiants aux alentours de l'université
- Augmenter l'intégration de la batte dans le quartier
- Rendre piétonne la rue de la Madeleine

Les barres entre parenthèses ex. (II) = récurrence d'une intervention.

3.1.2 LA MISE EN EVIDENCE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE LOCAL CONSIDERES PAR LES HABITANTS COMME PARTICULIEREMENT SIGNIFIANTS, OU IDENTIFIES PAR CEUX-CI COMME FAISANT PARTIE DE LEUR HERITAGE SOCIAL ET CULTUREL

Les résultats de la réunion ont mis en évidence le caractère général des commentaires émis par les personnes présentes. Peu d'éléments du patrimoine local ont été relevés ou identifiés comme faisant partie de leur héritage social et culturel.
On peut toutefois noter que les quelques éléments ressortis de cette réunion concernent principalement les éléments bâtis situés dans le périmètre:

- Les rues typiques/pittoresque avec un patrimoine particulier, nottament en Neuvice
- La splendeur de la rue Léopold, de ses superbes bâtiments non valorisés
- L'hôtel de ville
- L'église St Denis
- La variété du patrimoine historique, datant du 18e, 19e et 20e siècle

3.2 RECENSEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, ADMINISTRATIVES ET DE SERVICES AINSI QUE LES EQUIPEMENTS PUBLICS QUE LES HABITANTS ET USAGERS SOUHAITENT VOIR CREES, STIMULES OU MAINTENUS

Ce point a été abordé sous forme de questionnement sur la vision future des habitants et usagers.

La question posée est : «Dans 15 ans, le quartier ...»

- Sera
    - o débarrassé de son image de quartier insécurisé
    - o Propre et résidentiel
    - o Propre et accueillant
    - o Convivial et habité (habitat de qualité)
    - o Résidentiel et fait de commerces
    - o Convivial et rempli de commerces et d'Horeca
    - o Redynamisé
    - o Vivant au centre de la ville
    - o Multiculturel, plus authentique
    - o Fait de découvertes, de balades
- Permettra aux personnes qui souhaitent vivre en ville, d'habiter le quartier
- Deviendra un quartier où il fait bon se promener en toute sécurité avec éventuellement un espace vert et des terrasses
- J'aimerais qu'il soit
    - o Habité
    - o Accessible en transport en commun et en voiture. Des piétonniers sont possibles mais il faut maintenir les accès au stationnement
    - o En contact avec la Meuse
    - o Débarrassé du racolage des prostituées.
    - o Exempt de toxicomanes car les programmes de prévention (TADAM) auraient fonctionné.
    - o Occupé aussi par des emplois tertiaires (bureaux)
    - o Avec un redéploiement commercial alternatif original
- Attirera de petits commerces qui ne sont pas uniquement tenus par des étrangers

3.3 VOLET SOCIAL

3.3.1 MONOGRAPHIE METTANT EN EVIDENCE LE OU LES MODES DE VIE DES HABITANTS DU QUARTIER, AINSI QUE LEURS REFERENCES SOCIALES, ECONOMIQUES ET CULTURELLES AUXQUELLES ILS S'IDENTIFIENT:

Ce point a été abordé sous forme de questionnement des atouts et faiblesses du quartier. Cette perception est en effet en relation directe avec l'utilisation quotidienne de la ville par les habitants et les usagers.

Atouts	Faiblesses
Mixité (II) o Multi culturelle Dynamisme (II) o de la population africaine o des commerçants Enthousiasme à la liégeoise Vivant et motivé Potentiel de régénération urbaine Populaire Convivialité Potentialité Artistes Calme (II) o point de vue sonore o intérieur îlot Proche du centre (IIIIII) o mais conservant une certaine tranquillité o proximité aux commerces, cult, enseign Situation (IIIIII) o Accessibilité aisée o Accès facile à tout o Ouverture sur le fleuve Patrimoine (IIII) o Historique (18è, 19è, 20è) o Architecture o Eglise St Denis, immeuble de la rue Souverain Pont Mixité (IIII) o Commerce o Horeca o Sociale Parking aisé (IIII) Proximité du fleuve (III) Horeca (II) Batte Commerçants habitants le quartier Place St-Lambert (jusque 19h) Galerie commerciale Quelques réalisations (ex : pl St Etienne) Diversité des transports alternatifs à l'automobile Commerces et restaurants spécifiques	Insécurité (IIIII) Lenteur des actions (III) o l'aménagement de la Grand Poste o publiques (rue Souverain Pont) Abandon des rues / des bâtiments (III) Absence de vie Lourd passé de prostitution Image négative Population nocturne insécurisante Envahi par trop de population étrangère Paupérisation de la population Pas de personnalité commerciale Inaccessibilité au fleuve (IIII) o Relation à la Meuse inexistante (barrière automobile / voie rapide) Habitat vétuste / dégradé (IIII) Racolage (IIII) o Prostitution « racoleuse » Toxicomanie / dealer (II) Prostitution (II) Espace public non valorisé Espaces vides (II) Insalubrité (II) Saleté (II) Bruit Engorgement par la voiture (II) Vélos non tolérés Piétonniers insuffisants Manque de parking Pas assez d'habitants Servitudes des routes pour passage régional privilégié (pompiers, police…)

3.3.2 UNE ETUDE PORTANT SUR L'IMAGE QUE LES HABITANTS ONT DE LEUR QUARTIER PAR COMPARAISON AVEC LA MANIERE DONT LES USAGERS PERCOIVENT LE QUARTIER

Point de vue de l'intérieur (habitants)	Point de vue de l'intérieur (habitants)	Regard extérieur (usagers)
<u>Tendance négative</u> Sentiment d'insécurité (IIII) o par une partie de la population o disproportionné Dégradé (II) / laissé à l'abandon (III) o trop longtemps livré à lui-même o abandon du pouvoir communal o visuellement flagrant o immeubles au départ de qualité mais dégradé et à population marginalisée Sale (II) o Manque d'éducation de la population o Amélioration mais manque de discipline Fermé / Coupé par rapport à (III) o la Meuse o le quartier Léopold o le Centre ville Relativement désert (III) o surtout certaines rues à partir de 8h du soir o sauf certaines rues o désertification grandissante des commerces (extension des commerce en périphérie) Immeubles / commerces / RDC vides – en ruine Engorgé par les voitures Triste, sombre Image ambivalente : ensoleillée (rue Cathédrale / quai de Meuse) et sombre (Souverain Pont) Souffrant de son image d'insécurité et de saleté Superbes bâtiments non valorisés Recul dans le choix de commerces « portants » Immeubles construits par et pour des élites mais qui n'y habitent plus Pauvreté, non pas de ceux qui y habitent, mais de ceux qui y " trainent"	<u>Tendance positive</u> Potentiel (IIIII) o Logements / commerces o Développement divers Mixité sociale (II) Pittoresque (II) o rues typiques o identité spécifique o patrimoine particulier Comité de quartier présent et volontaire, chaleur, tolérence et ouverture des habitants Super Joli Grande richesse architecturale Mérite une revalorisation Où fourmille un renouveau agréable Commerces et restaurants sympas Belle évolution de la Neuvice Vivant Calme <u>Mitigé</u> « trait d'union » entre le centre ville qu'incarne dorénavant la Place St lambert et l'autre rive ».	<u>Tendance négative</u> Insécurité (IIIIIII) o Racolage o Drogue – trafic o SDF o Délabré o Déserté o Violence / agressions (II) Sale (IIII) Image négative / dégradé par le nombre de commerces vides et la qualité de l'habitat (III) Absence de vie (II) N'invite pas à la promenade Peur (II) o de s'y aventurer o d'aller même seul au Parking Faune "humaine"(II) Prostitution (II) Laissé à l'abandon (III) Manque d'intérêt (II) Coupé du fleuve Rénovation malheureuse ou absente Population pauvre Signalisation inexistante pour s'y rendre <u>Tendance positive</u> Quelques immeubles intéressants <u>Mitigé</u> « abîmé » par une usure évidente du patrimoine, par une image de violence trop longtemps entretenue mais où l'on vient quand même pour la détente (restaurants, marché de la batte…)

3.3.3 Note relative à la manière dont les habitants se déclarent prêts à contribuer, voire collaborer activement à la réalisation du projet de rénovation urbaine

L'implication des habitants a été mesurée lors de la seconde séance de participation ainsi que lors des réunions tenues avec la Commission de Rénovation Urbaine.

Nous avons pu remarquer lors de l'appel à candidature pour les membres de la Commission de Rénovation Urbaine une réponse de seulement 4 habitants alors que l'ensemble de ceux-ci ont été invités à se porter candidat. Cela est, selon nous, symptomatique du fait que les habitants se sentent trés peu impliqués dans leur quartier. De plus, le périmêtre de rénovation n'est pas un quartier au sens sociologique du terme, il se trouve à l'articulation de plusieurs quartiers, sans identité propre à ce jour et avec un taux de rotation de la population relativement élevé (étudiants, immigrés, peu de personnes domiciliées).

Néanmoins, nous pouvons noter lors des séances de consultation (CRU) une forte représentation de l'association des commerçants de le rue Souverain-Pont, prêts à insufler une nouvelle dynamique en parallèle au processus de rénovation urbaine. De plus, des opérations de rénovation privées et l'implantation de nouveaux commerces (en particulier rue de la Madeleine: mode, design) sont à relever.

Le projet est donc principalement construit avec les associations et les commerçants. En outre, la Commission de Rénovation Urbaine composée de 4 habitants et des représentants des associations de commerçants (rue Souverain-Pont, Coeur Historique, Cathédrale, Parking Saint-Denis) sera consultée et portera l'ensemble des projets de rénovation urbaine. De même, les habitants du périmètre seront consultés ultérieurement.

4. ANALYSE DES DONNEES

4.1 ANALYSE

4.1.1 LE STATUT, LE RÔLE ET LA POSITION DU QUARTIER DANS LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL DEFINI DANS LES DOCUMENTS D'ORIENTATION STRATEGIQUES (SDER, SSC, PLAN COMMUNAL DU LOGEMENT)

Le périmêtre occupe une position particulièrement stratégique au coeur de l'agglomération liégeoise, pôle et «bassin de vie» majeur à l'échelle du territoire wallon.
Le territoire étudié est un quartier dense au coeur du centre ville multipliant les paradoxes: situé à deux pas de la place St Lambert mais relativement enclavé, situé en centre urbain à proximité de tous les équipements mais peu attractif pour les commerces et les habitants, riche d'un patrimoine historique dans un état de délabrement avancé, traversé mais peu utilisé, visible mais non convivial, dense (en surface de planchers) mais vide (en occupation des logements et commerces),....les problèmes de nos sociétés européennes s'y concentrent.

Vis-à-vis du Plan Communal du Logement, nous pouvons noter une intervention des pouvoirs publics déjà existante depuis quelques années dans le périmêtre: l'opération «vivre au centre».
Ainsi, plusieurs projets sont déjà réalisés, en chantier, en cours d'étude ou à réaliser :

- Angle de la rue de la Cité et de la rue Léopold : Maison de l'habitat + logements, réalisé.
- Rue Souverain Pont 7,13,15,17 et rue du Lombard 10,8,6 : Commerces + logements, en chantier.
- Angle de la rue de la Madeleine et de la rue Cathédrale : Commerces + logements, étude en cours.
- Rue Léopold, 10 : Commerce + logements, étude en cours.
- Rue Léopold 18,20 et rue de la Madeleine 7,9,11 : Acquisition du foncier en cours.

4.1.2 LA SINGULARITE DU QUARTIER, DETERMINEE PAR SES DIVERSES COMPOSANTES ET PAR LE PROCESSUS D'IDENTIFICATION QUI EN DECOULENT AINSI QUE LA MANIERE DONT CES ELEMENTS CONDITIONNENT LES DIVERSES PERCEPTIONS QU'ONT LES HABITANTS DE LEUR CADRE DE VIE

4.1.2.1 Identité économique

Le périmètre est aujourd'hui caractérisé par diverses composantes économiques et commerciales:

- Au centre, sur l'axe Léopold : le déclin du commerce traditionnel de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. L'identité commerciale est aujourd'hui celle de magasins à caractére ethnique.
- A l'est, rue Neuvice: une dynamique commerciale relativement récente avec une offre complète de commerce artisanal (boucherie, boulangerie, textile, librairie), d'horeca, des galeries d'art et un hôtel. Cette impulsion est renforcée par l'attrait touristique de cette partie du périmètre.
- A l'ouest, rue Souverain-Pont et rue de la Madeleine : Une présence historique d'institutions Horeca, dont certains éprouvent des difficultés à se maintenir. Notons également la présence d'artisans et de quelques boutiques rue de la Madeleine. Cette partie du périmètre est aujourd'hui relativement enclavée hors des grands parcours urbains.

Rappelons que l'identité économique du quartier est fortement entachée par le nombre importants de cellules commerciales vides (+/-32%).

4.1.2.2. Identité sociale

Le niveau socio-économique de la population est très faible.
Le quartier constitue un des derniers quartier central de la rive gauche ayant conservé une prédominance (voire une exclusivité) populaire. Il est également un espace urbain permettant aux nouveaux entrants à revenus modestes de la ville (migrants primo-arrivants, étudiants, jeunes travailleurs) de trouver un habitat transitoire à bas coût et ce, au sein même d'un noyau densément pourvu en services et en proximité directe des lignes de transports en commun irriguant l'agglomération et sa périphérie.

La stigmatisation de la prostitution et l'amalgame de celle-ci avec l'insécurité et la toxicomanie a provoqué en 2009 la fermeture des «salons». Cette fermeture n'a néanmoins en rien résolu les problèmes sociaux. Nous pouvons noter la toujours trés forte présence de prostituées racoleuses. La population aujourd'hui n'est pas ancrée ni identifiée au quartier et le sentiment d'insécurité est toujours bien présent.

4.1.2.3. Identité culturelle

L'identité actuelle du quartier a une connotation historique importante. La sédimentation des différentes périodes historiques est clairement lisible dans sa morphologie urbaine et son architecture. Cependant, il n'existe pas actellement dans le quartier de véritable monument ou établissement en mesure d'attirer les touristes et la partie ouest du périmètre est déconnectée des circuits touristiques.

La percée Hausmanienne de la rue Léopold est l'exemple unique de cette typologie sur le territoire de la ville. L'identité typo-morphologique du quartier y est donc fortement associée, d'autant plus que celle-ci est empruntée quotidiennement par un grand nombre d'uilisateurs.

4.1.2.4. Caractéristiques du bâti

L'état déplorable globale du bâti stigmatise aujourd'hui le quartier.
L'identité cuturelle du quartier, reposant principalement sur le bâti, en est donc fortement affectée. La catastrophe de 2010 a malheureusement dévoilé aux yeux de tous le profil extrêmement précaire de l'habitat du quartier. Aujourd'hui, les choses semblent s'être figées et il n'y a pas d'élements de renouveau clairement identifiable.

4.1.2.5. Perceptions des habitants de leur cadre de vie

Pour ce point nous avons repris un tableau établi lors de la scéance de participation de l'étude Cathédrale Nord (24 août 2010) demandant aux participants de comparer leur quartier à un quartier/ville existant(e)

Point de vue de l'intérieur (habitant)	Regard extérieur (usager)
- A Bruxelles o Saint-Géry o Marolles (II) o Dansaert (vers canal) o Saint-Josse-Ten - Noode (point de vue population et ambiance) - A Maastricht (II) o Quartier de la CERAMIC (avant sa réhabilitation) o Stokstraat (1960) - Anvers - A Liège o St Léonard (II) o St Marguerite (II) o Feronstrée (II) o Droixhe o Partie d'Outremeuse o Hors Château - Amsterdam	- Anvers (III) - A Bruxelles : o Ancien quartier St Géry o Malibran / Flagey o Gare du Midi - A Liège : Droixhe - Chicago - Bronx - Backstreet dans les métropoles américaines - Matongué

4.1.3 LES ATOUTS DU QUARTIER, PERMETTANT SON DEVELOPPEMENT & 4.1.4 LES FAIBLESSES DU QUARTIER, LIMITANT SON DEVELOPPEMENT

4.1.3.1 SES RICHESSES ET FAIBLESSES SOCIALES (VIE ASSOCIATIVE, FESTIVITES, MARCHES, ACTIVITES SCOLAIRES ET PARASCOLAIRES, LES ACTIVITES CULTURELLES, LES SERVICES D'AIDE SOCIALE, LES STRUCTURES DE FORMATION PROFESSIONNELLE OU D'AIDE A L'EMBAUCHE)

Malgré le peu de présence d'activités dans le périmètre (relativement restreint), le quartier s'inscrit dans la dynamique plus large de l'hypercentre urbain et de ses multitudes d'activités.
il est situé à proximité directe de :

- La place Saint Lambert, avec ses évènements ponctuels ;
- La rue Feronstrée, avec son complexe muséal ;
- La rue Hors Chateau et ses antiquaires ;
- La place Cockerill, avec l'université, la grand poste et le futur théâtre de la place.

Pour ce qui est de la spécificité du territoire contenu dans le périmètre nous pouvons relever :

- Le marché hebdomadaire de la Batte jouxte le périmètre et active socialement le quartier tous les dimanches ;
- Une forte présence culturelle est relevée rue Neuvice avec des boutiques d'artisanat , des galeries d'art et des ateliers d'artistes attenants ;
- Notons la présence du théâtre «le proscénium» rue Souverain Pont.

En outre, une importante structure sociale est présente dans et à proximité du quartier pour aider les personnes dans le besoin. L'institution présente dans le quartier est le centre ALFA. (il est un service de santé mentale spécialisé dans le traitement et la prévention de l'alcoolisme et des toxicomanies. L'ALFA (Aide Liégeoise aux Alcooliques et à leur Famille) est une ASBL fondée en 1962. Le Centre est agréé comme Service de Santé Mentale depuis 1975. Il traite toutes assuétudes (alcool, tabac, drogues illicites, jeu, internet...). L'ALFA offre aux personnes dépendantes des traitements adaptés au cas de chacun).

Socialement, le quartier rencontre un nombre important de difficultés tant liées aux personnes qu'aux bâtiments. Les problèmes de drogue et de prostitution sont toujours relativement importants et difficiles à résoudre dans le mesure où ceux-ci sont intimement liés. Une structure sociale locale s'est néanmoins développée autour de ces problématiques pour tenter de les résoudre. Néanmoins, l'image négative que subit le quartier concernant la «criminalité» semble être exagérée, puisque la Police de Liège n'y remarque pas plus de faits de criminalité que dans d'autres quartiers du centre ville.

4.1.3.2 SES RICHESSES , POTENTIALITES ET SES FAIBLESSES ECONOMIQUES

Voir point 4.2 et 4.3 reprenant les cartes d'analyse des atouts et faiblesses par îlot et la carte de synthèse des atouts et faiblesses ci-après qui mettent en évidence les points suivants faisant référence aux atouts et faiblesses économiques:

- Propriétés, c'est à dire la structure foncière
- Immeubles & commerces inoccupés
- Distribution des activités économiques, administratives et de services

4.1.3.3 SES RICHESSES & FAIBLESSES ENVIRONNEMENTALES

Comme vu précédemment dans le volet physique (point 2.2.1 Situation géographique du quartier dans lequel est situé le périmètre de l'opération, 2.2.2.4 Qualité des espaces non bâtis, 2.2.2.7 Présence d'un cours d'eau, 2.2.2.8 qualité environnementale, 2.2.2.9 espaces verts et 2.3.5 Tourisme), les richesses environnementales du périmètre sont minimes et/ou peu remarquées à l'heure actuelle:

- Une situation stratégique du quartier entre Meuse et Coteaux
- La présence de végétation près de la gare des bus
- Des espaces non bâtis de valeur comme la présence de piétonniers, des tracés de rue typiques
- Une situation centrale du périmètre, au coeur des activités urbaines

On note principalement les faiblesses situées dans le périmètre de l'opération (voir point 2.2.4 Problèmes relatifs à la circulation dans le quartier et point 2.2.2.4 Qualité des espaces non bâtis):

- Encombrement automobile de la rue Léopold qui marque une césure entre la partie Nord et Sud du périmètre, rendant la rue insécurisante et peu conviviale
- Peu de passages pour piétons
- Faible présence de végétation

4.1.3.4 SES RICHESSES ET FAIBLESSES PATRIMONIALES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES TELS LES BÂTIMENTS-CLEFS DU QUARTIER, LES LIAISONS INTERESSANTES, LES PLACES OU SQUARES

Voir point 4.2 et 4.3 reprenant les cartes d'analyse des atouts et faiblesses par îlot et la carte de synthèse des atouts et faiblesses ci-après qui mettent en évidence les points suivants faisant référence aux qualités et faiblesses du bâti situé dans le périmètre:

- Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental
- Etat qualitatif du bâti
- Accessibilité aux étages

4.2 ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

METHODOLOGIE D'ANALYSE

L'analyse des données recueillies suit le grand objectif de l'étude voulu par la ville de Liège : avoir une vision des enjeux qui aboutissent à des projets opérationnels à mener.

La méthodologie d'approche a été élaborée à l'échelle de l'îlot, perçu comme la forme urbaine appropriée à la morphologie du quartier. Chaque îlot est analysé suivant les paramètres de la phase analytique : les biens classés, l'état qualitatif, l'affectation, l'accessibilité des étages, les propriétés, les immeubles et commerces inoccupés et la distribution des activités. D'après chacun de ces thèmes, sont identifiés et cumulés les atouts et faiblesses par îlot, traduits graphiquement en une synthèse qui permet d'identifier le bâti qui est capable de traverser le temps ou non. Cette synthèse des atouts et faiblesses permet d'identifier les lieux qui demandent des actions prioritaires. Elle permet d'orienter les futures interventions. Elle permet une stratégie flexible qui pourra s'adapter en fonction de l'évolution du quartier Léopold. Cette lecture permettra de faire émerger spatialement les différents scénarios d'interventions possibles.

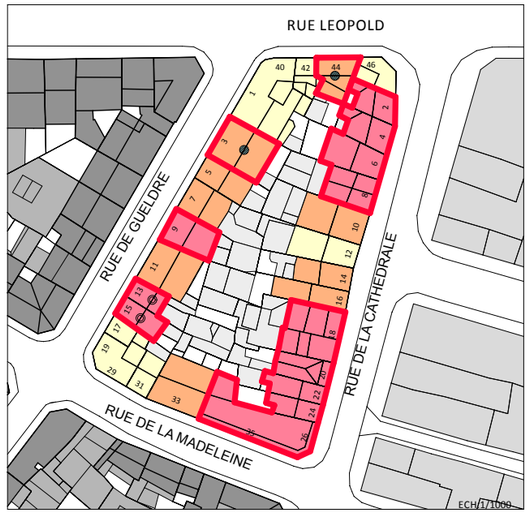
ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 1: DE GUELDRE, MADELEINE, CATHEDRALE NORD, LEOPOLD.



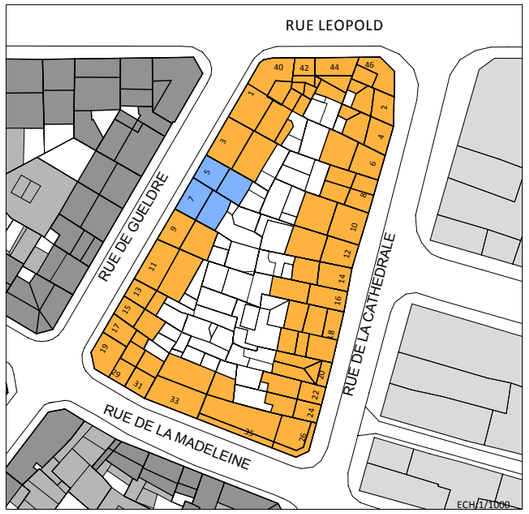
Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement
- Biens classés en totalité ou en partie



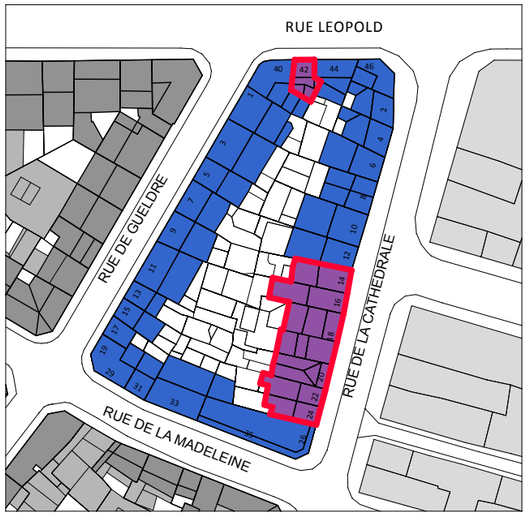
Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Maison



Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



Propriétés:

- Fraikin, Albert Andre, **382E**
- Grouwels, Roger Edoardus, **383B 538-02**
- Kaynak, Yildirim et Aydogan, Nilgun Kaymak, Ferudun et Altunbay, Semra, **538H**
- Asbl Centro Franco Basaglia, **545C**
- Laurent, Christel Michel Coppens, Frederic Jean-Francois, **376B**
- Stoler, Calin Ionel et Debruyn, Christine, **377C**
- Delens, Marc Robert et Caselitz, Jacqueline Aline, **541C**
- Trieu, Minh An, **543B 314A**
- Menten, Petrus Joseph, **371B**
- Bresgen, Arlette Nicole, **546B**
- Ruggiero, Luciano Fumarola, Adriana, **316A**
- De Gurst, Albert Michel De Gurst, Raymond Jules, **553B**
- Wuidar, Christiane Stephanie Wuidar, Leon Marie, **547L**
- Hayirli, Hasan et Uyar, Songul, **538G**
- **Froidmont, Monique Marie, 550B 551B 552B**
- **Tsaropoulos Fernand Basile, Georges Denis 372C 372D 372G 372F 549C**
- Armanno, Iliana, **544C 544D**
- Salve, jacques Simon et De Backre, Bernadette maria, **311B**
- Suchomsky, Kurt, **538F**
- Soc. FAmily Home, **547G**
- Dessart, Patrick, **542D**



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...
- Santé (pharmacie)
- Commerce vide

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

- élément négatif
- élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 2: MADELEINE, LEOPOLD, DE GUELDRE.



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement



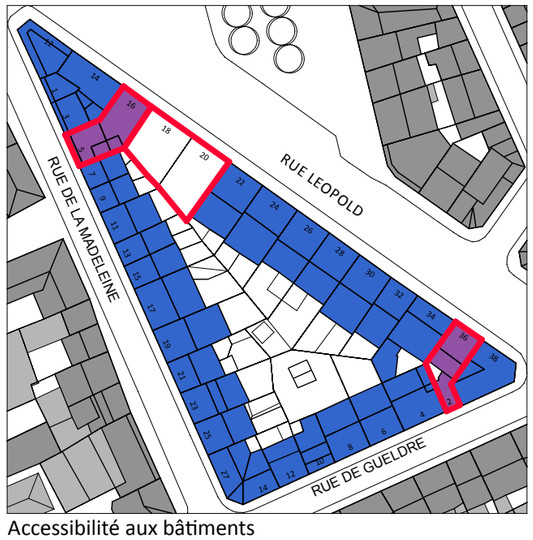
Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- B. Aide sociale: bâtiment spécialement construit ou approprié à des soins moraux ou matériel de bien-être envers les nécessiteux.



Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



Propriétés:

Aydogdu, Atila et Unal. Nermin, **327R**
Spineux, Christine marie Jose
Spineux, Frederic Christian
Spineux, William Georges
Spineux, Bernadette Marie, **327S**
Ngueyrang, Sedou Idris, **327P**
Calik, Mehmet
Civelek, Feride, 326D
Lejeune, Sebastien Félicien, 327M
Chambeau, Xavier Jean, 327N
Bohet, Nicolas Gerard, 324T
Soc. Nomaki, 324N 353D
Amand, Jean-Charles Paul, **354E**
Ortoni, Bruno
Catania, Antonio, **355F**
Podevyn,Vincent Christian, **357E**
Mathijs, Dimitri, **409E 405H**
Grouwels, Roger Eduardus, **400K**
Soc. Annet invest, **400L**
Rafi, Mohammad
Taj, Bibi, **400C**
Tas, Bekir
Dogan, Hava, **404E**
Giet, Alain Yvon
Aterianus, Anne Marie, **369F**
Tuncer, Hatun et Soyer, Adem, **361H**
Aurore, Jacques-Yves Irene et Venite, Olessia, **362E**
Araghi, Luigi
Lomma, Adalgisa, **319C**
Formica, Tommaso et Guarino, Rosa, **321C**
Biasiolo Jean-Pierre, **322R**
Dethier, Berthe Lambertine, **322S**
Balthazar, henri Bernard et Jeurissen, Christine/Alexandre, Mariette Lambertine, **324R**
Radermacher, Maurice Gaspard, **324V**
Calli, Semih, 324S
Nardi, Liliana Luigia
Busnello, Anne Marie, **323F**
Domaine de la ville de Liège, 323K



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Alimentation générale (petit magasin, night,...)
- Equipement de la personne (vêtements, tailleurs, robe cérémonie,chaussures,...)
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...
- Commerce vide
- B. Aide sociale: bâtiment spécialement construit ou approprié à des soins moraux ou matériel de bien-être envers les nécessiteux.

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

élément négatif

élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

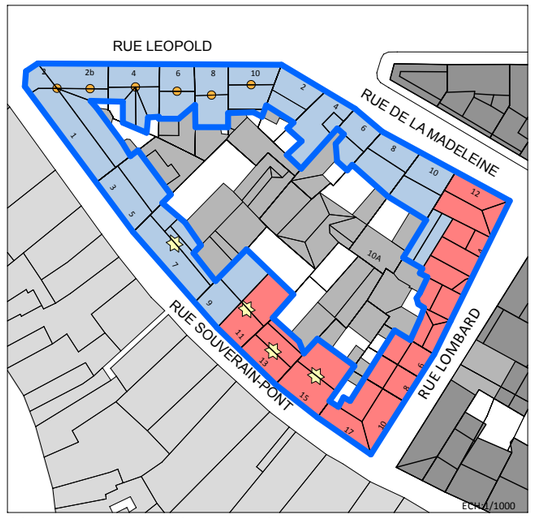
0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

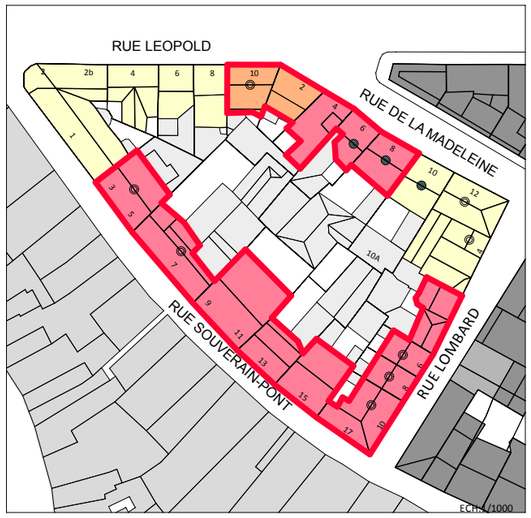
ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 3: SOUVERAIN-PONT, LEOPOLD, MADELEINE, LOMBARD



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement
- Biens classés en totalité ou en partie



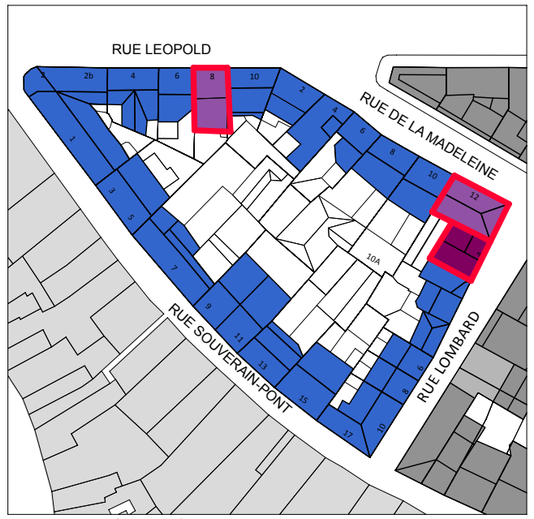
Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



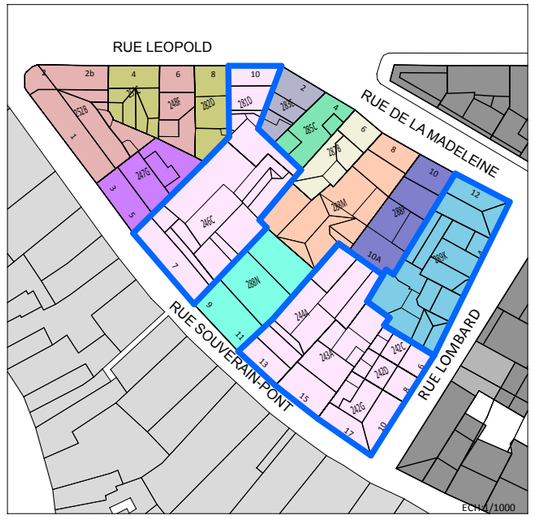
Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Immeubles à appartements



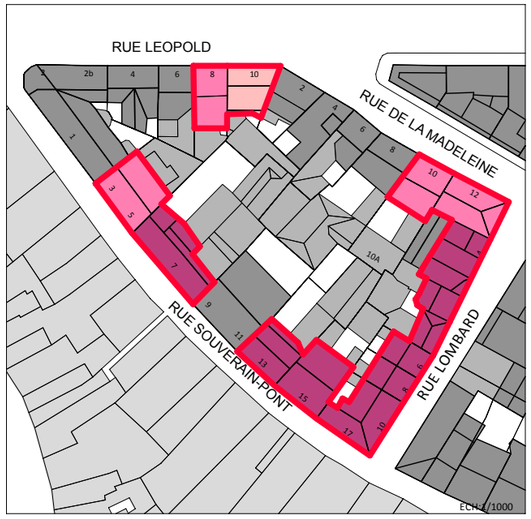
Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



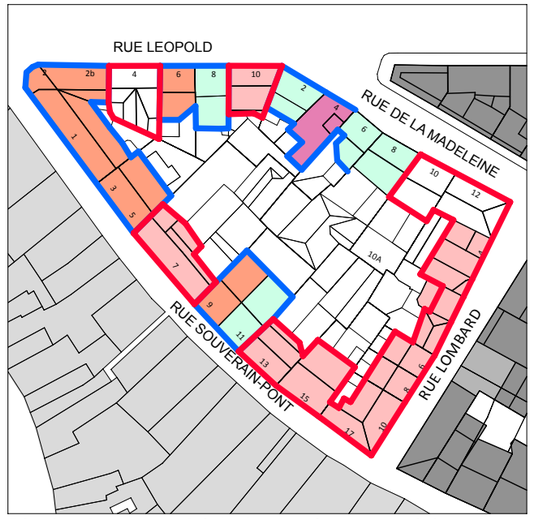
Propriétés:

- Lejeune, Sebastien Félicien, **288F**
- **Domaine de la ville de Liège**
- **242C 242D 242G 243A 244A 246C 281D**
- Soc. Home Invest Belgium, **251C 282D**
- **Soc. Velleman et Ayants Droit, 289K**
- Soc. Home Invest Belgium
- Buono,Giuseppe et ayant droit, **252B 248F**
- Dutron Veronique Anne
- Liegeois, François Jean, **287B**
- Gorur, Erdogan
- Gorur, Nizamettin
- Tiltay, Gulcan
- Gorur, Süleyman Erkan, **288M**
- Soc. Sogebel, **283E**
- Soc. Immo-Coax, **247G**
- Vincent, karine Berthe
- Crismer, Philippe Marie, **288N**
- Henrijean, Antoinette Joseghine
- Vanhooteghem, Olivier Jacques, **285C**



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Alimentation générale (petit magasin, night,...)
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...
- Commerce vide

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

- élément négatif
- élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

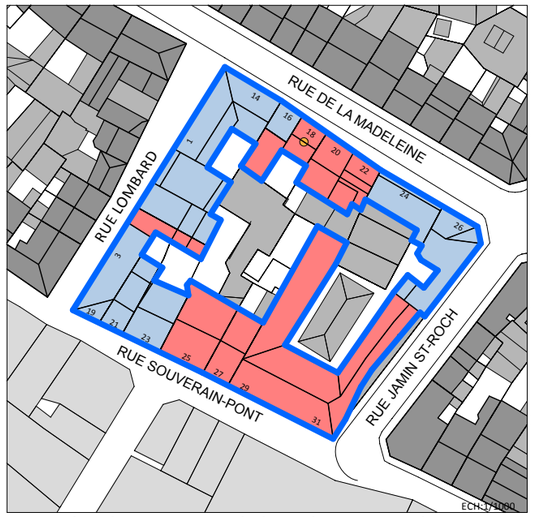
0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

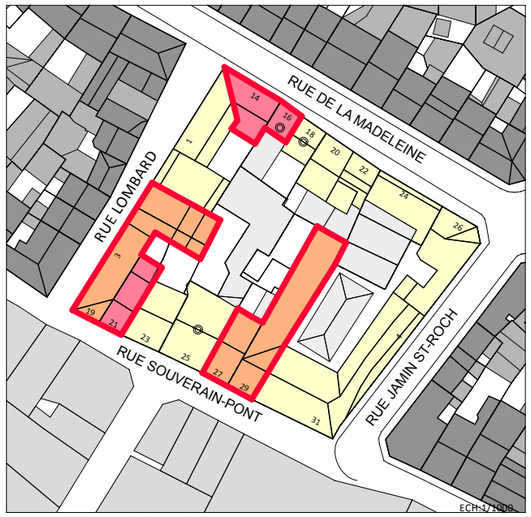
ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 4: Souverain-Pont, Lombard, Madeleine, Jamin Saint-Roch.



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement



Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



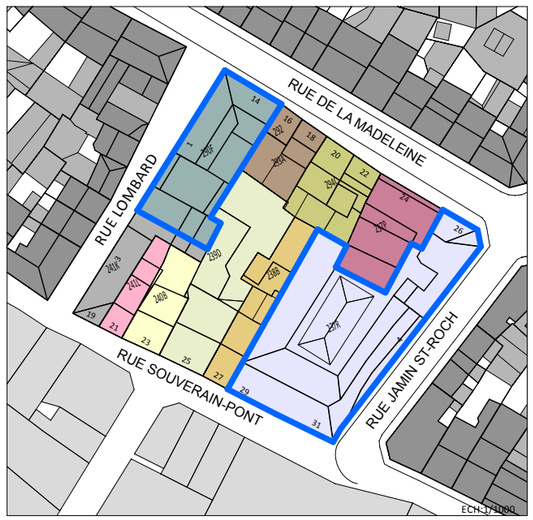
Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Maison



Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



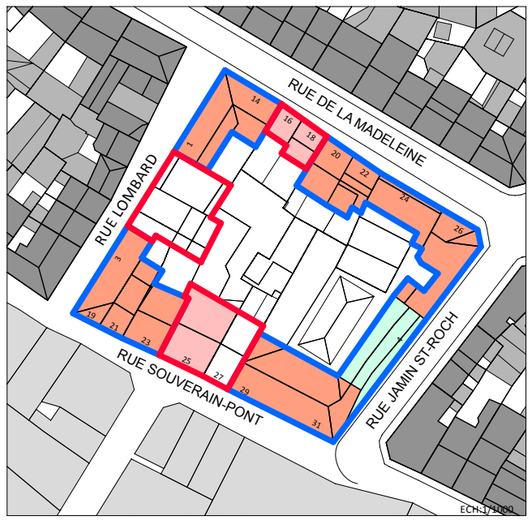
Propriétés:

- Soc. Home Invest Belgium, **294C**
- Soc. Stacimo
  Soc. Stalimo, **238B**
- **Soc. Investimoniale, 290F**
- Soc. Home Invest Belgium, **294C**
- **Zaicovitch, Daniel Jimmy**
  Zaicovitch, Monique Marie Louise
  Zaicovitch, Nicole Marie, 237R
- Labied, Az-Eddine
  Debouny, Nathalie Anne, **240B**
- Kaymak, Ferudun et Altunbay, Semra, **241K**
- Erdem, Seckin et Erdem, Nebahat Burcin, **237P**
- La Versa, Giuseppe, 238B
- Timpen, Margrit Gertrude
  Merkelbach, Josef Hubertus, **239D**
- Philippou, Sotirios et Vasiliou,
  Athoula, **241L**
- Marcy, Serge Michel et Setzu, Beatrice Françoise, **292 293A**



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Commerce vide
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, vidéo x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

- élément négatif
- élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

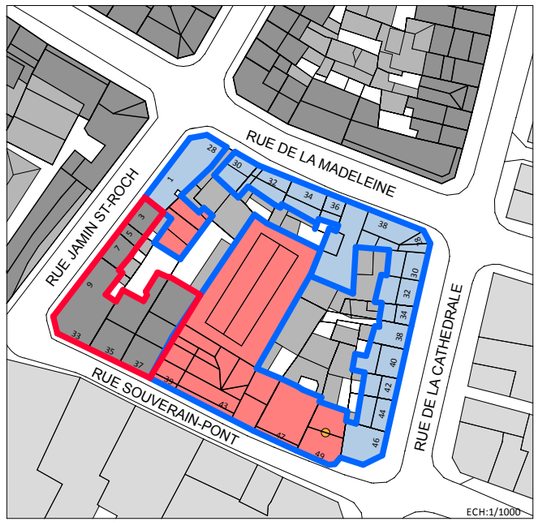
0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 5: SOUVERAIN-PONT, DE GUELDRE, MADELEINE, CATHEDRALE



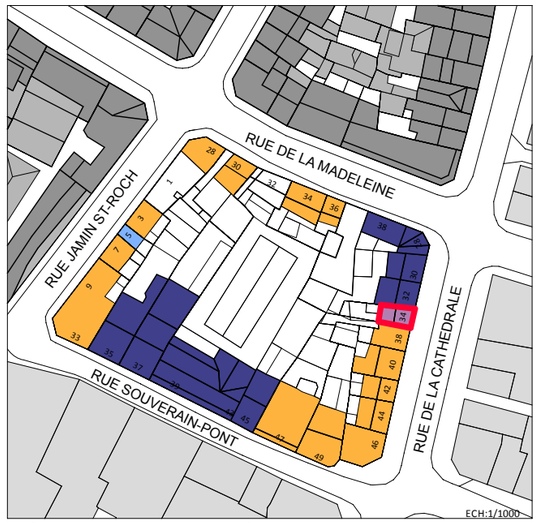
Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement



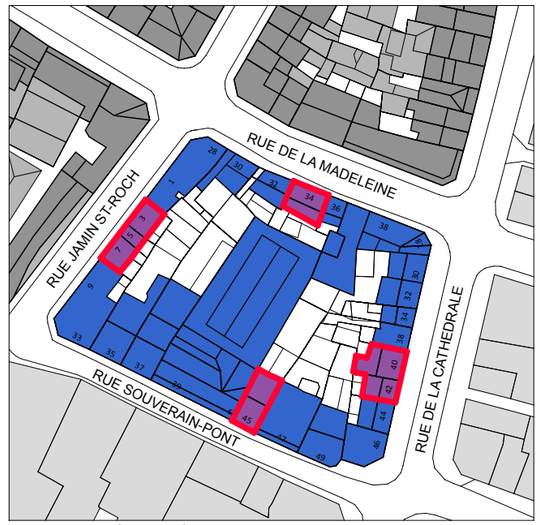
Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Immeubles à appartements
- Maison
- Ruines



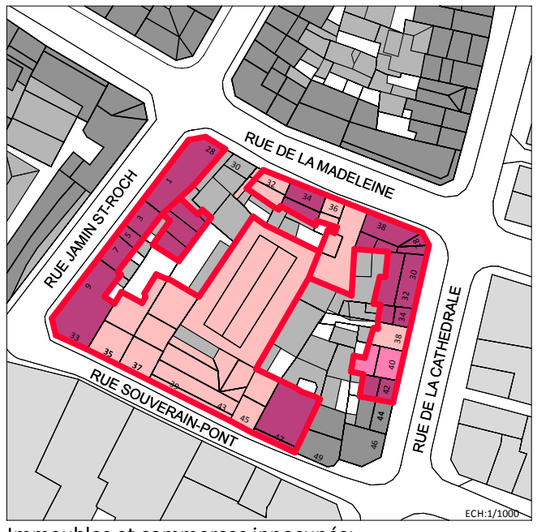
Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



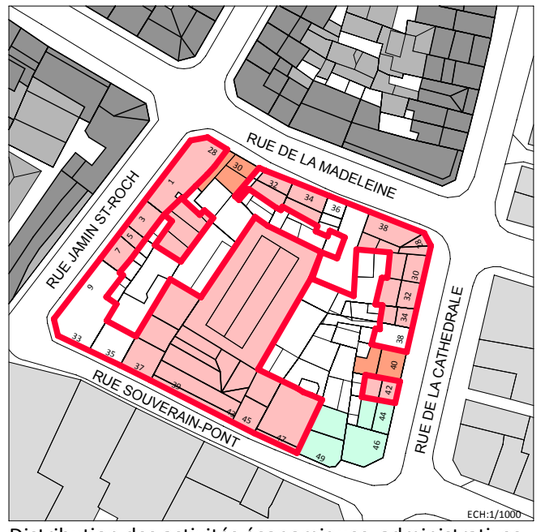
Propriétés:

- Janssis, Leon Germain et Philtiens, Noelle Rose, Janssis Aurore Alain, **235K**
- Philtiens, Noelle Rose, **236 K,I,H**
- Soc. Altafer, **302 D**
- **Soc. Sogecom; 234E, 560B**
- Suarez Martinez, Ramiro Biancola, Calogero et ayants droit, **233E**
- Mutlu, Sezer, **561B**
- La Versa, Carmelo Lejeune, Claude Adrienne; **229A**
- Stoler, Calin Ionel et Debruyn, Christine; **566A,565C**
- Ghuman, Mohammad Akhtar, **565D**
- Soc. Brasserie Haacht, **562A**
- Goffin, Coline Anne Damoiseau, Gregory Roger Bolland, Fabrice Lambert Bolland Julie Alix, **563B**
- **Domaine de la ville de Liège, 559B**
- **Domaine de la ville de Liège Soc.Sogecom Soc. Immo Noriaf 557D**
- Dikici, Mukremin Halil; **306B**
- Soc. Ghellinck et co.; **304E**
- Kizar, Kadri Ercan, Fikran; **303K**



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

- Commerce vide

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

élément négatif

élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot

Cadastre 2010

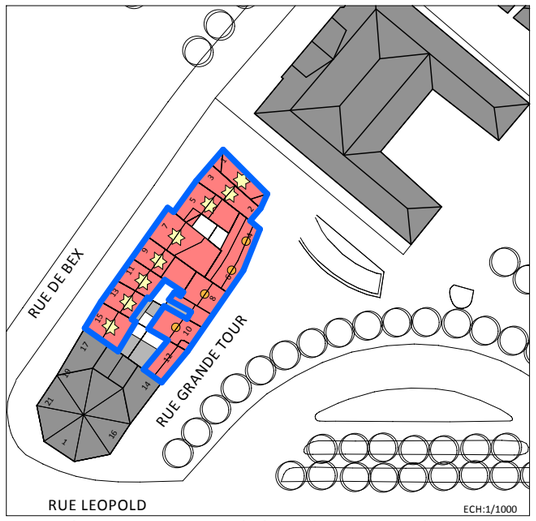
0 10 20 30 40 50 N

réalisé par: BAUMANS-DEFFET sprl ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document: octobre 2011

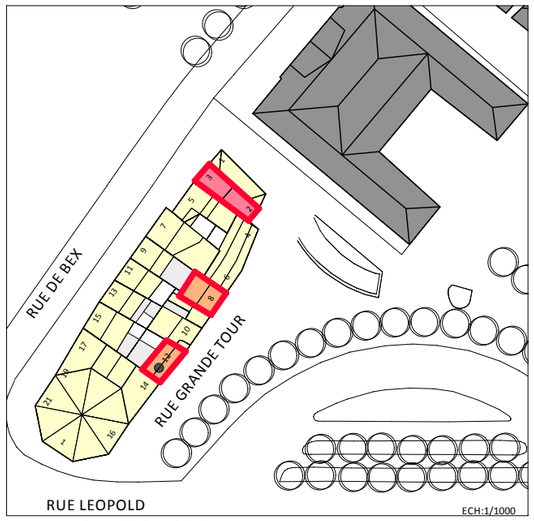
ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 6: LEOPOLD, DE BEX, GRANDE TOUR



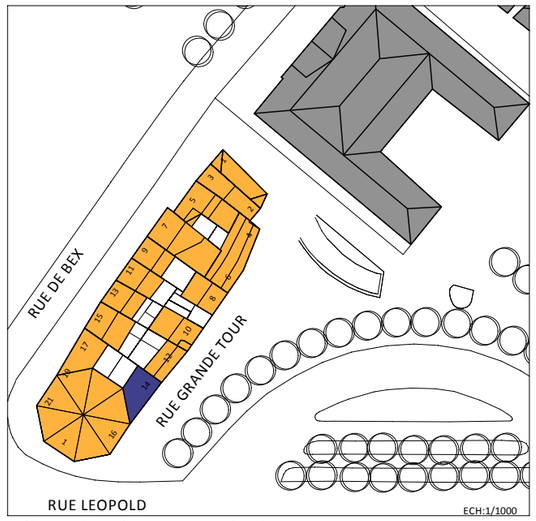
Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental avec attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement



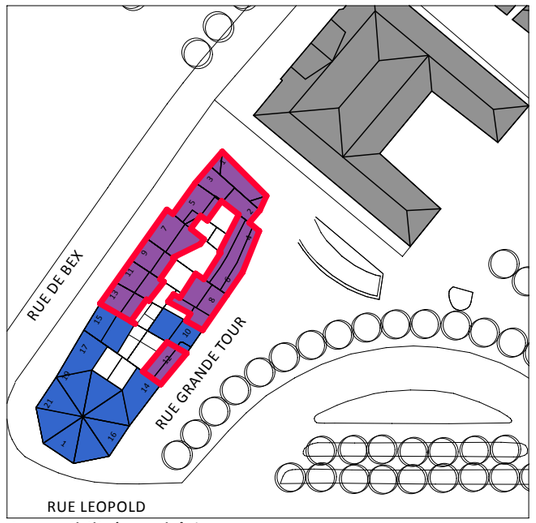
Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité partielle



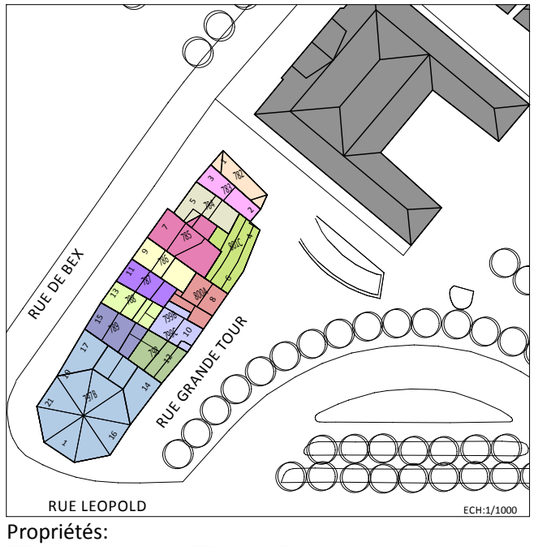
Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Immeubles à appartements



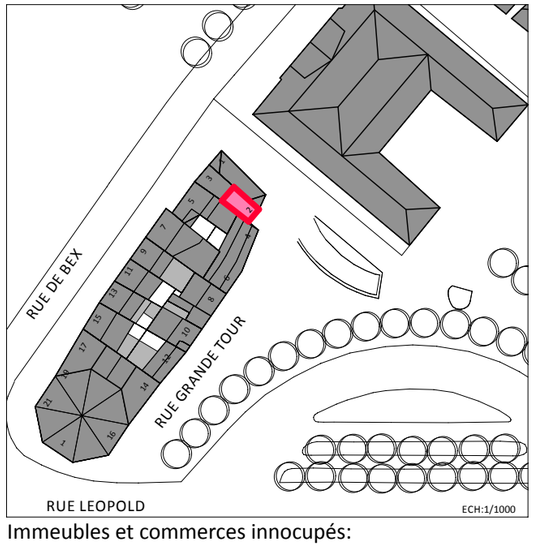
Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



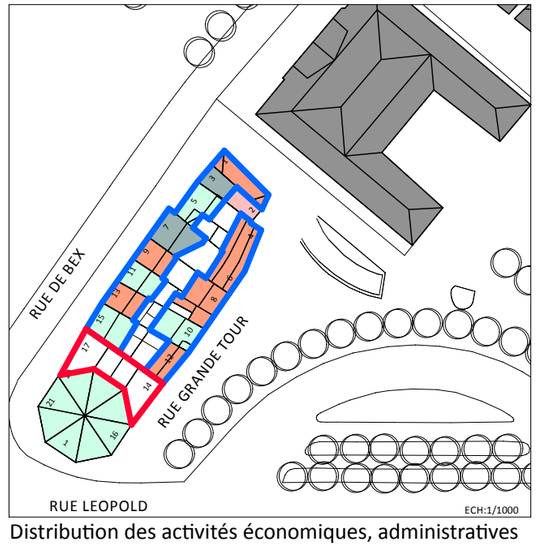
Propriétés:

- Soc Opthbex, **784**
- Soc./BEB/bureau d'etudes Blavier, **782**
- Soc. R et J Colson, **788**
- Soc. Kinos, **787**
- Soc. Pubstone, **801C**
- Soc. Cobrha, Soc. Commerciale de Brasserie, **800A**
- Assoc. Ethias vie, **797B**
- gailly, martine marie, **783**
- Renard, Charles andre, **785**
- Gilles,renee Maurice
  Lapp, Jean Pierre, **786**
- Borras, Michel Lambert
  Borras, Joseph Eugene
  Leclerq, Guillemine, **789**
- Franssen, Monique Valentine
  Derwa, Anne Renee, **799B 799C**
- Bianchin, Maria Evelina, **798**



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Equipement de la personne (vêtements, tailleurs, robe cérémonie,chaussures,...)
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...
- Commerce vide

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

- élément négatif
- élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

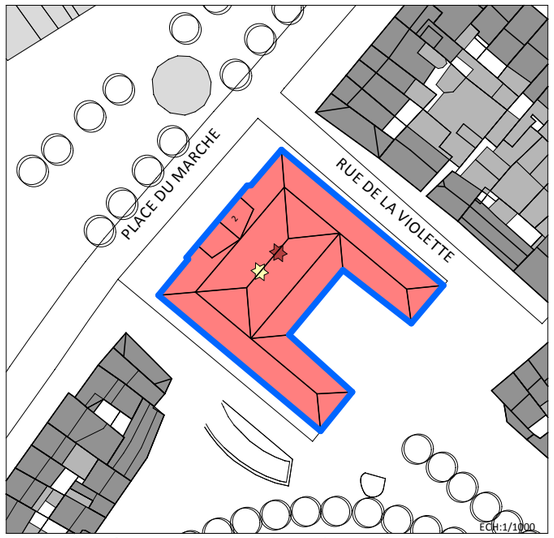
édition document:
octobre 2011

ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 7: HÔTEL DE VILLE

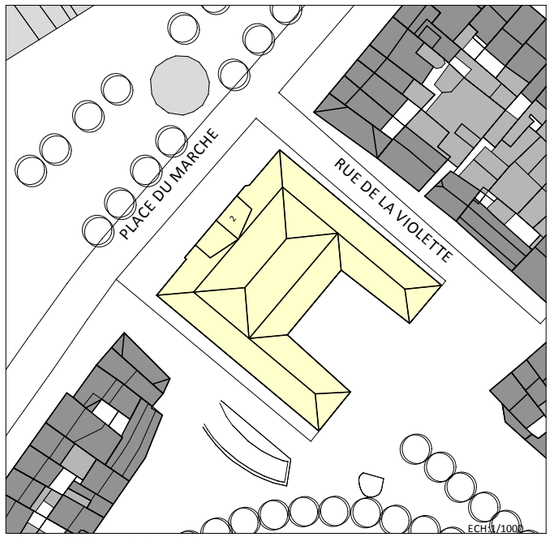
élément négatif

élément positif



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Biens classés en totalité ou en partie
- Patrimoine exceptionnel



Etat qualitatif des bâtiments:

- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



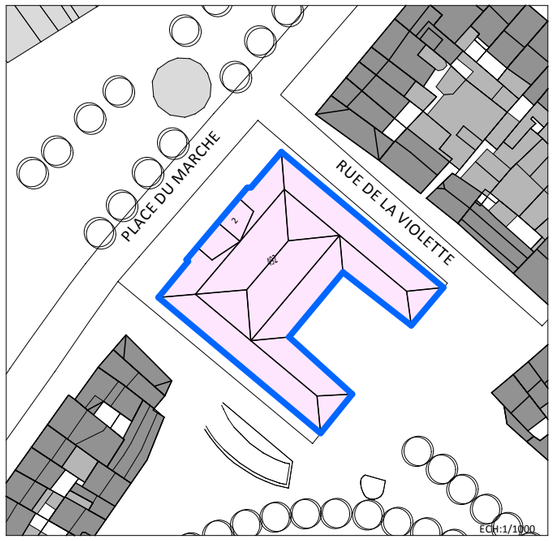
Affectation des espaces bâtis:

- Maison Communale



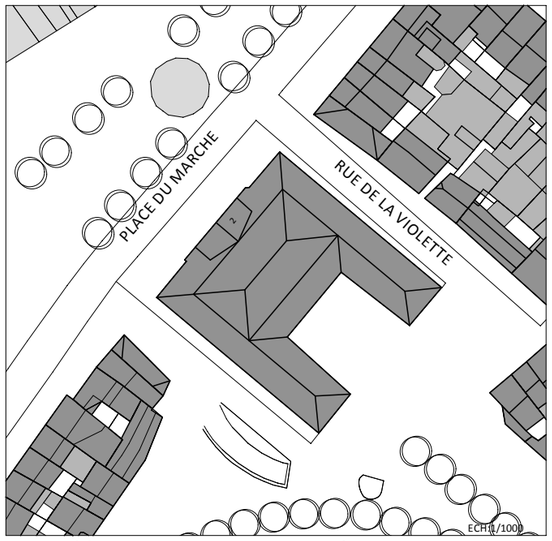
Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



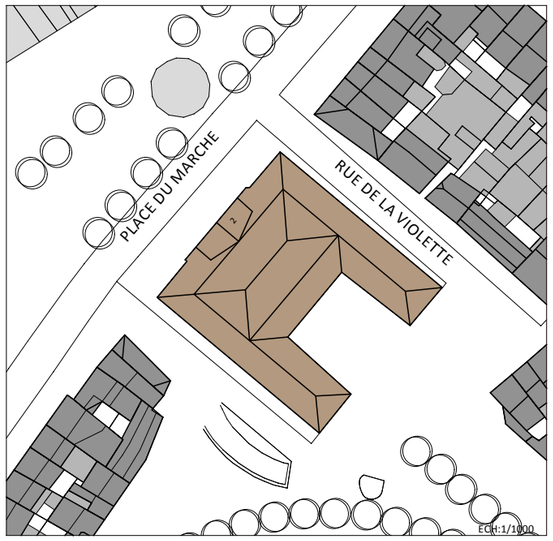
Propriétés:

- Domaine de la ville de Liège, 492



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

- Administrations

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

élément négatif

élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot

Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 8: DE LA VIOLETTE, PLACE DU MARCHE, EN NEUVICE, DE L'EPEE



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement
- Biens classés en totalité ou en partie



Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Immeubles à appartements
- Bâtiment administratif: bâtiment appartenant à un organisme public et servant de surface pour bureaux ou à l'exercice de la mission de cet organisme.
- Maison



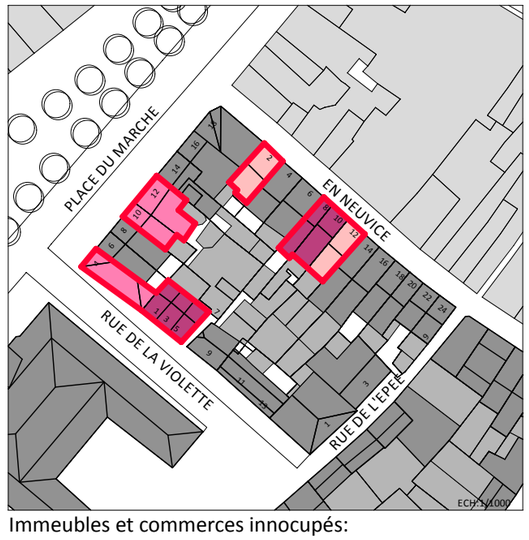
Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



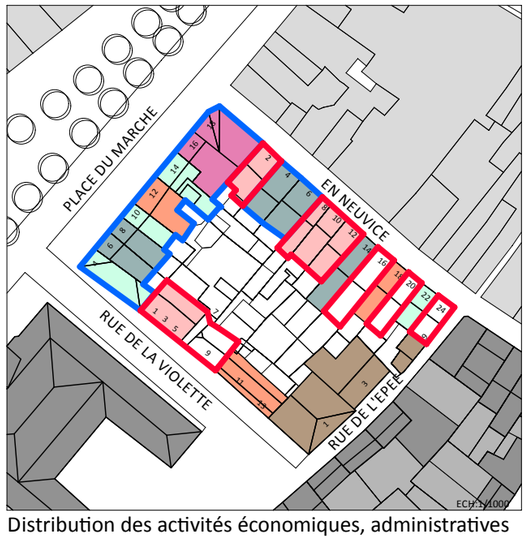
Propriétés:

- Soc. Buves Invest, 487D 488D 487C
- Soc. Socogestion, 495C 495D
- Rousseaux, Jeannine Marie, 502A
- Bonsignore, Pierre Francois Beurlet, Josianne Juliette, 508A
- Chaumont, Jerome Mathieu, 510A
- Soc. Andelim, 498
- Soc. Atos Immobilier, 499B 500B
- Soc. Buves Invest Vennootschap/Hanseeuw Marketing, 497B
- Soc. Wangen et associés Wangen, Hugues jean, 510B
- Melon, Marie-Cécile Anny Pecqueux, Emmanuel Henri Pecqueux, Daniel Lucien et Lavenant, Edmee Therese, 491A
- Wuidar, Christiane Stephanie Wuidar, Leon Marie, 506A
- Soc. Novice en liege Douin, Philippe Julien Leroy, Gaetane Christiane,503B 504A
- Habrant, Victor Hubert, 507B
- Paulus,Jacques Xavier
- Bricteux, Jeanne Marie Gillet, Joseph Paul, 493
- Domaine de la ville de Liège, 484B
- Soc. Imprimerie Vervinckt Raymond, 509A
- Renaud André Marie Jules, 505C
- Rausin, Marguerite Marie Rausin, Jacques Louis Rausin, Leon Guy Rausin, Monique Marie, 501A



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Alimentation générale (petit magasin, night,...)
- Equipement de la personne (vêtements, tailleurs, robe cérémonie,chaussures,...)
- Autres: coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, boulangerie, bijouterie accessoires vélo,...
- Commerce vide
- Administrations

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

élément négatif

élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot

Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 9: FERDINAND HENAUX, DE L'EPEE, EN NEUVICE, DU STALON



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement



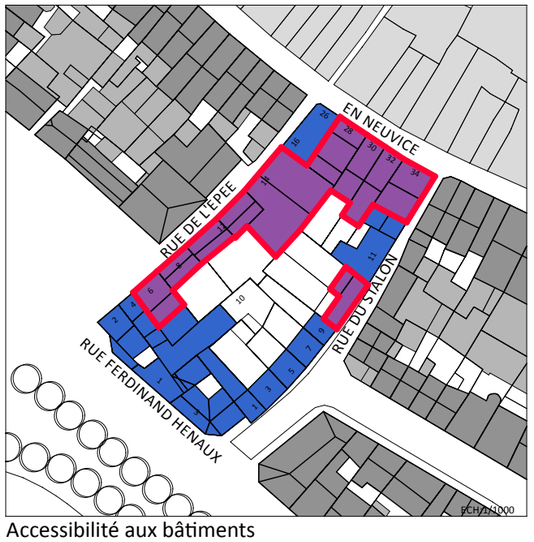
Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Maison



Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



Propriétés:

- Sambon, Joseph Marie
  Soc. CDSD, **475H**
- Soc. Immo. G.S.
  Sorgic, Gregory Marko, **459B**
- **Vennootschap/Monatex**
  515B
- Laloux, Marie Veronique
  Lambin, Elise Marie, **514C**
- **Soc. Immobilière G.S., 462C 480D 458 478F 460A**
- Soc. Village de Nanesse, **463E 463D**
- **Soc. maison Henri Hardy, 479A 481D**
- **Van der Linden, johannes joseph**
  Van der Linden, Joseph Albert, 511B 512A 513B



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...
- Galerie d'art
- Commerce vide

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

- élément négatif
- élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

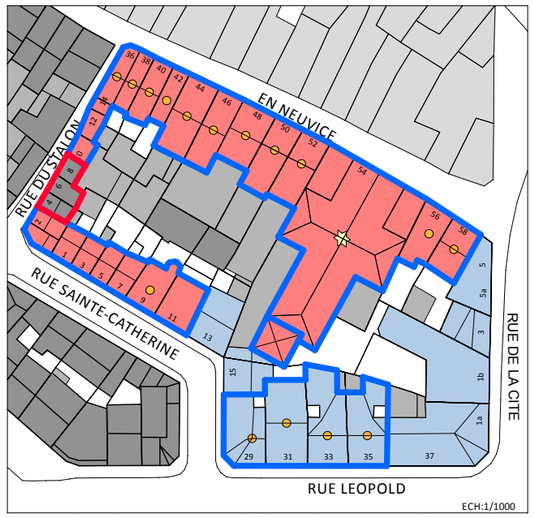
0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 10: LEOPOLD, SAINTE-CATHERINE, DU STALON, EN NEUVICE, DE LA CITE



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Bien ponctuel repris à l'inventaire
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement
- Biens classés en totalité ou en partie



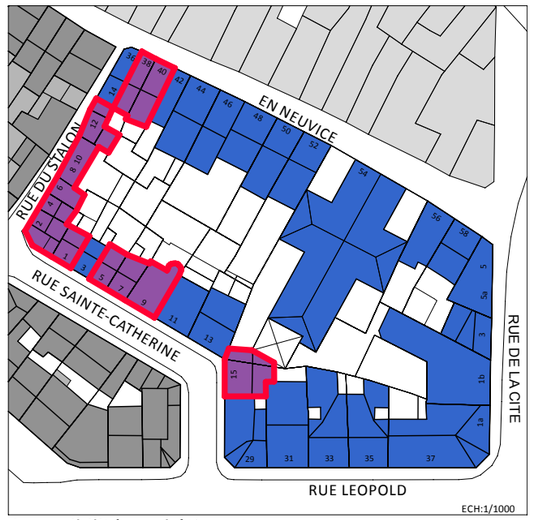
Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



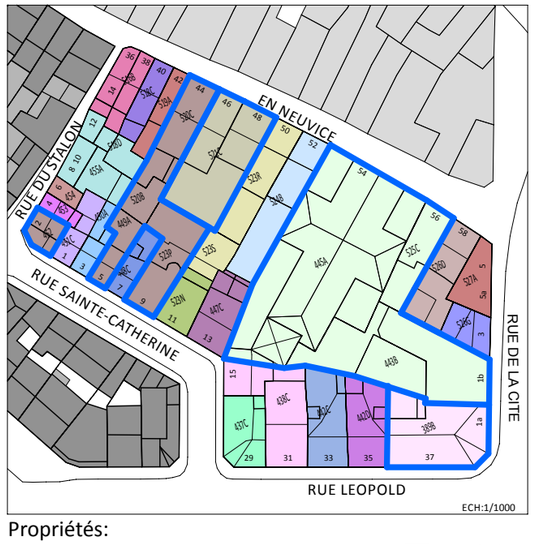
Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Building
- Eglise: aussi cathédrale, basilique.
- Terrain à bâtir
- Maison



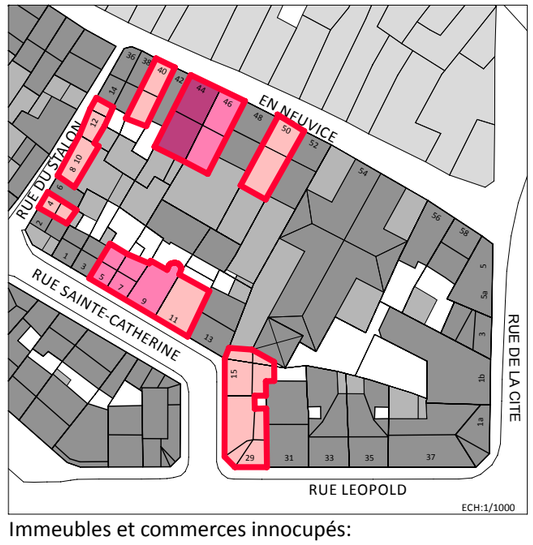
Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



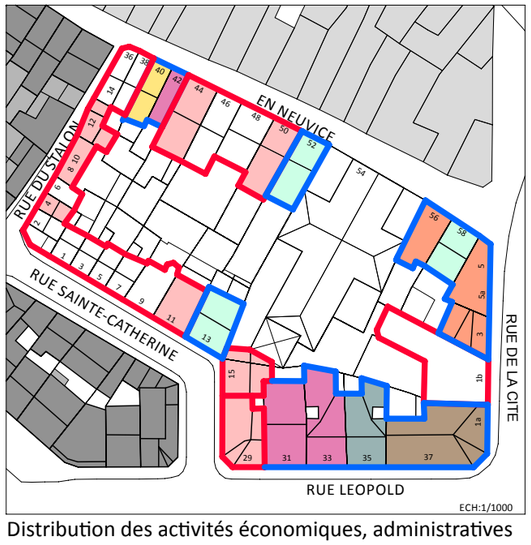
Propriétés:

- **Soc. Immobilière G.S. 452,520B,449A,523P,520C**
- Soc. Geosonic, **451C**
- Grosjean, Michel Victor, **450A**
- Yetgin, Veysel Karani, **526G**
- Kambale Nzanzu Wa Katsuva, Vicky Katsuva-ng ise, Daniel, **447C**
- Agacitepe, Muharrem Agacitepe, Osman, **437C**
- Ciccotto, Vincenzo Dilberto, Vincenza, **442D**
- Brion, Mathieu Roger, **524B**
- Hermann, Charles Joseph Leroux, Heidy Alberte, **454**
- Salijhi, Ljridon Berisha, Kadire, **523N**
- Wuidar, Christiane Stephanie Wuidar, Leon Marie, **527A**
- Cifci, Nihat, **438C**
- Soc. Immobilière Def, **448C**
- Beets, Francois Philippe, **516B**
- Martinelli, Veronique Marie Remouchamps, Pascal Andre, **518C**
- Dykmans, Gregory Alain, **523R 523S**
- **Domaine de la ville de Liège, 389B**
- **Domaine de la fabrique d'église de la paroisse St Denis 445A 525C 443B**
- Colson, Fabian Henri, **519A**
- Tokalatzidis, Nicolas Sotire, **455A 518D**
- Palhe Benjamin Karl, **453**
- Domaine de la fabrique d'église de la paroisse St Jacques, **526D**
- Pujol Cullere, Andre Martinez Muller, Alexandre, **442C**
- **Domaine de la fabrique d'église de la paroisse St Antoine et Ste Catherine, 521C**



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Alimentation générale (petit magasin, night,...)
- Equipement de la personne (vêtements, tailleurs, robe cérémonie,chaussures,...)
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,libraire, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...
- Commerce vide
- Administrations

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

- élément négatif
- élément positif

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

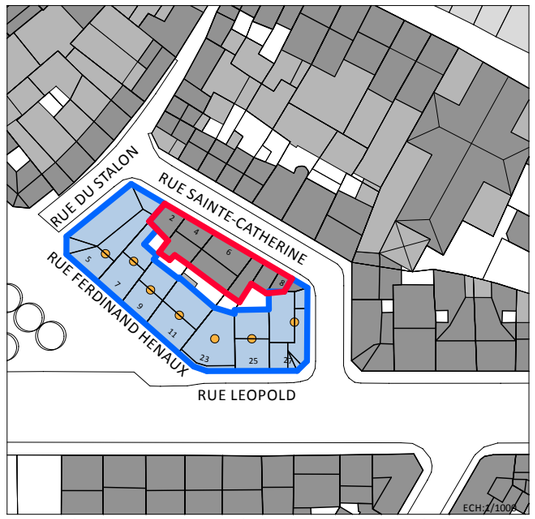
0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

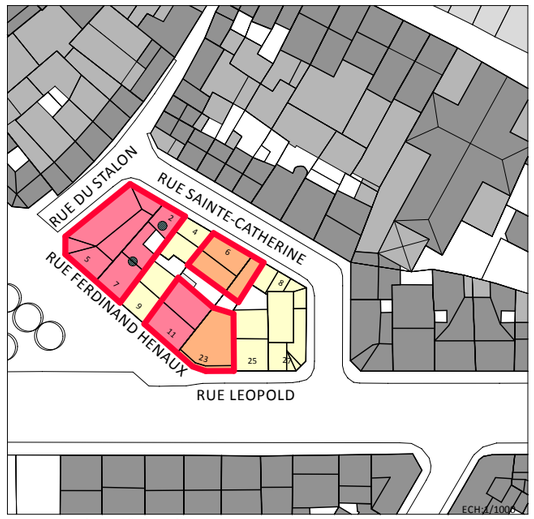
ANALYSE DES DONNEES - ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

ILOT 11: LEOPOLD, FERDINAND HENAUX, DU STALON, SAINTE CATHERINE



Biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, ou repris à l'inventaire du patrimoine monumental:

- Contexte hors périmètre
- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique
- Bien qui mérite une protection, une attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement



Etat qualitatif des bâtiments:

- Contexte hors périmètre
- Annexes
- Bon
- Mauvais
- Dégradé
- Inhabitabilité
- Inhabitabilité partielle



Affectation des espaces bâtis:

- M. Commerce: bâtiment spécialement équipé au rez-de-chaussée pour l'exercice d'un commerce de détail. En général, on y trouve également du logement.
- Maison



Accessibilité aux bâtiments

- Activité au rez avec accès indépendant aux étages
- Activité au rez sans accès indépendant aux étages
- Pas d'activité au rez



Propriétés:

- Soc Concordim, **434G**
- **Pecorado, Salvatore et Klasen, Karin, 434F**
- **Machiels, Olivier Jean, 431C 432D**
- Franssen, Anne Marie
  Franssen, Monique Valentine, **425B**
- Bashir, Sameen et Bashir Nee Gulzar, Shamaila, **429E**
- **Soc. Moneytrans Telecom, 424D**
- Chatelain, Marc Aime
  Crahay, michele Monique, **429F**



Immeubles et commerces innocupés:

- étage vide
- Commerce et étages vides
- Commerce vide



Distribution des activités économiques, administratives et de services:

Commerces sédentaires ou non:

- HORECA
- Commerce vide
- Autres; coiffeur,fleuriste, poterie,photo,librairie, électro-ménager,tissu, auto école,produits étrangers,agent de change, messagerie, agence immobilière, agence de pari, video x, horlogerie, bijouterie,accessoires vélo,...

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.2 ANALYSE DES DONNEES
ATOUTS ET FAIBLESSES PAR ÎLOT

- élément négatif
- élément positif

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

4.3 SYNTHESE DES ATOUTS ET FAIBLESSES

Dans les précédentes cartes «analyse des données par îlot», les éléments perçus comme négatifs ont été entourés en rouge et ont été additionnés à l'échelle de la parcelle. Les parcelles sont ainsi déclinées du rouge vif au rose pâle suivant l'accumulation de faiblesses décelées sur celles-ci. Les zones hachurées en bleu constituent quant à elles des atouts fonciers, c'est à dire des zones où il sera peut-être plus aisé d'intervenir du fait de la maîtrise foncière d'ensemble de bâtiments par un seul propriétaire ou de la maîtrise foncière par la ville. L'addition de ces données constitue ainsi une synthèse des atouts et faiblesses qui permettra de guider les projets par la suite.



étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

4.3 ANALYSE DES DONNEES
SYNTHESE DES ATOUTS ET FAIBLESSES

SYNTHESE DES FAIBLESSES DES BÂTIMENTS à

ATOUT FONCIER

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011



VOLUME 2: PROJET DE RENOVATION URBAINE

ETUDE DE RENOVATION URBAINE POUR LE PERIMETRE RUE LEOPOLD

MARS 2013

Liège
Une ville, un esprit.

BAUMANS DEFFET ARCHITECTURE URBANISME

Baumans-Deffet sprl
26 rue Bois l'Evêque
B-4000 Liège
T +32 4 229 25 50
F +32 4 226 40 22
info@baumans-deffet.be
www.baumans-deffet.be

VOLUME 2: PROJET DE RENOVATION URBAINE

1. OBJECTIFS & ACTIONS PRIORITAIRES **145**
1.1 Quatre grands objectifs et leurs sous objectifs 146
1.1.1 Améliorer la convivialité, le rôle et la qualité des espaces publics 146
1.1.2 Valoriser le tissu ancien et le patrimoine 146
1.1.3 Offrir une habitat de qualité adapté à une population diversifiée 146
1.1.4 Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif 146
1.2 Proposition d'actions par objectif 147
1.2.1 Améliorer la convivialité et la qualité des espaces publics: les actions proposées 147
1.2.2 Valoriser les îlots urbains et le patrimoine 147
1.2.3 Offrir un habitat de qualité adapté à une population diversifiée 147
1.2.4 Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif 147
1.3 Propositions et priorisation d'actions par les acteurs clés 149
1.3.1 Objectifs 149
1.3.2 Compte rendu des débats sur les options spatiales et priorisation 150

2. VOLET PHYSIQUE **151**
2.1 Espaces publics 153
2.1.1 Objectifs 155
2.1.2 Circulations 161
2.1.2.1 Circulations existantes 162
2.1.2.2 Circulations projetées 163
2.1.2.3 Coupes de principes 164
2.1.3 Différentes visions d'espaces publics 165
2.1.3.1 Vision à court terme 166
2.1.3.2 Vision à moyen terme 167
2.1.3.3 Vision à long terme 169
2.1.4 Fiches projets et priorisations 171
2.1.4.1 Aménagement de la rue Léopold, de Bex & de la Cité 172
2.1.4.2 Aménagement de la rue de la Madeleine & de la rue de Gueldre 174
2.1.4.3 Aménagement de la rue Ferdinand Hénaux & de la Violette 176
2.1.4.4 Aménagement de la rue de la Madeleine, Jamin St Roch & Souverain-Pont 178
2.1.4.5 Aménagement de la place du commissaire Maigret 180
2.1.4.6 Aménagement d'un espace public planté rue Ste Catherine & du Stalon 182
2.2 Opérations par îlot/sur le bâti 185
2.2.1 Approche par îlot et opérationnalité 186
2.2.2 Note éclairant les décisions en matière de patrimoine 186
2.2.3 Îlot 1 193
2.2.4 Îlot 2 199
2.2.5 Îlot 3 205
2.2.6 Îlot 4 211
2.2.7 Îlot 5 215
2.2.8 Îlot 6 221
2.2.9 Îlot 7 225
2.2.10 Îlot 8 227
2.2.11 Îlot 9 231
2.2.12 Îlot 10 & 11 Option 1 & Option 2 235

3. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE ET CULTUREL **249**
3.1 Développer un quartier en centre ville multifonctionnel & attractif 251
3.1.1 Objectifs 251
3.1.2 Actions 251
a. Amélioration du bâti 251
b. Amélioration des coeurs d'îlots 251
c. Amélioration des espaces publics 252
3.2 Dynamiser le commerce 252
3.2.1 Objectifs 252
3.2.2 Actions 252
a. Extension du périmètre pour la prime à l'embellissement des façades commerciales à toutes les rues du périmètre de rénovation 252
b. Mise en place d'une charte d'harmonisation de la rue Léopold 252
c. Gestion de l'attribution des rez de chaussée 252
d. Diffusion d'une base de donnée des rez de chaussée libres 255
e. Adoption d'un nouveau nom pour les quartiers 255
f. Edition d'une brochure/site internet promotionnel du commerce local 255
g. Décoration des rez de chaussée commerciaux inoccupés 255
3.3 Améliorer les services à la population 255
3.3.1 Objectifs 255
3.3.2 Actions 255
a. Feuillets d'information des riverains 255
b. Feuillets de communication sur les projets en cours de la rénovation urbaine 255

4. DOCUMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT DE L'OPERATION **257**
4.1 Modes opératoires possibles 259
4.1.1 Maîtrise 100% publique 259
4.1.2 Développement par le privé 259
4.1.3 Partenariat public/privé 259
4.1.4 Réflexion à l'échelle de l'îlot 259
4.1.5 Mise en place de concours d'architecture 259
4.2 Evaluation du budget annuel du projet de rénovation 259
4.2.1 Prix de référence & estimation du budget nécessaire 259
4.2.2 Sources de financement hors rénovation urbaine 260
4.2.3 Financement en rénovation urbaine 260
4.2.4 Recettes de l'opération de rénovation urbaine pour la ville 260
4.2.5 Calendrier 260
4.2.6 Priorisation 261
4.3 Synthèse des fiches actions avec maîtrise d'ouvrage publique 263
4.4 Plan financier de l'opération 265
4.5 Fiches actions 270
4.5.1 Fiche 1 270
4.5.2 Fiche 2 272
4.5.3 Fiche 3 274
4.5.4 Fiche 4 277
4.5.5 Fiche 5 279
4.5.6 Fiche 6 280
4.5.7 Fiche 7 283
4.5.8 Fiche 8 284

4.5.9 Fiche 9 287
4.5.10 Fiche 10 289
4.5.11 Fiche 11 291
4.5.12 Fiche 12 292
4.5.13 Fiche 13 295
4.5.14 Fiche 14 296
4.5.15 Fiche 15 298
4.5.15 Fiche 16 300
4.5.16 Fiche 17 309
4.4 Plan financier de l'opération 265

5. SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE 305
5.1 Synthèse graphique des fiches actions 307
5.2 Synthèse graphique des projets de rénovation urbaine 309

6. ANNEXES 311
6.1 Reportage photographique par îlot 313
6.2 Liste des personnes ressources rencontrées lors de l'étude 335
6.3 Rapports de réunions 337
6.4 Etude en vue de la requalification des façades de Neuvice 359
6.5 Plan qualité du pôle touristique de Liège ville d'art 363

1. OBJECTIFS ET ACTIONS PRIORITAIRES

1.1. QUATRE GRANDS OBJECTIFS ET LEURS SOUS OBJECTIFS

En préalable à la mise en forme des projets et à la constitution de l'atelier de participation présenté au point 1.3, la méthode de travail employée a été de définir les grands objectifs du projet et leurs sous objectifs ainsi que les actions qui y sont liées. Ces objectifs ont été définis et affinés au fur et à mesure de la présente étude.

1.1.1 Améliorer la convivialité, le rôle et la qualité des espaces publics
- Relier le quartier au reste du centre-ville
- Valoriser l'axe Yser / Saint-Lambert
- Réaliser un maillage d'espaces publics
- Diminuer l'effet « barrière » de la rue Léopold
- Améliorer le confort des piétons et cyclistes
- Permettre différents usages des espaces publics
- Améliorer la qualité et propreté des façades
- Verduriser le quartier

1.1.2 Valoriser le tissu ancien et le patrimoine
- Reconstruire la dent creuse rue Léopold dans le respect de son contexte environnant
- Réaliser des opérations de renouvellement ciblées constituant un effet levier
- Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt architectural ou historique
- Embellir les façades à rue
- Favoriser l'insertion de bâtiments contemporains avec une architecture de qualité
- Améliorer les intérieurs d'îlot (cadre de vie)
- Décongestionner et cureter
- Verduriser

1.1.3 Offrir un habitat de qualité adapté à une population diversifiée
- Lutter contre les logements insalubres
- Soutenir l'amélioration des logements existants
- Développer de nouveaux logements publics et privés
- Développer de nouvelles formes de logement
- Porter attention aux espaces extérieurs, aux typologies originales, à l'efficacité énergétique
- Développer des logements au-dessus des commerces
- Stimuler l'ambition pour une architecture de qualité
- Maintenir une mixité sociale
- Créer des logements adaptés aux profils variés : composition, revenus, handicaps...
- Accroître la maîtrise publique du foncier (Ville comme propriétaire)

1.1.4 Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif
- Développer un circuit touristico-commercial de la rue Souverain-Pont à la rue Neuvice
- Développer une offre commerciale complémentaire à l'existant
- Développer des commerces de proximité
- Développer des commerces d'artisanat, de design...
- Développer une complémentarité grandes et petites surfaces commerciales
- Permettre la création de restaurants avec terrasses

Permettre l'installation de bureaux rue Léopold
Encourager l'embellissement des façades y compris les rez-de-chaussée
Informer les habitants sur les services à leur disposition

1.2 PROPOSITIONS D'ACTIONS PAR OBJECTIF

Ces actions sont proposées en corrélation avec la phase analytique, les attentes évoquées lors des séances de participation et les fiches projets ci-après.

1.2.1 Améliorer la convivialité, le rôle et la qualité des espaces publics: Les actions proposées
Création de lieux de convivialité / place(s), exemple: place à l'angle des rues Souverain-Pont et Jamin Saint-Roch
Réaménagement de la rue Sainte-Catherine
Elargissement des trottoirs, exemple: rue Léopold, rue de Gueldre, rue de la Madeleine
Piétonisation de certaines rues, exemple: 1ère partie rue Souverain-Pont (accès parking)
Installation systématique d'un nouvel éclairage urbain
Réorganisation des possibilités de stationnement en voirie, exemple: maintien partiel rue de Gueldre, limitation place de l'hôtel de ville

1.2.2 Valoriser les îlots urbains et le patrimoine: Les actions proposées
Maîtrise par la Ville d'opérations de rénovation ou reconstruction
Mettre en place des plans-masses et une définition de principes urbanistiques
Mettre en place une prime au ravalement des façades commerciales
Encourager les opérations groupées, informer des propriétaires
Mettre en place une prime pour la verdurisation des cœurs d'îlots
Informer, sensibiliser et conseiller des propriétaires
Aménagemer des accès indépendants et valoriser des étages
Requalificatier des intérieurs d'îlots
Mettre en place des exigences dans les permis
Mettre en place des synergies et des projets communs
Mettre en place des campagnes d'harmonisation des enseignes
Diffuser un guide de bonnes pratiques et renorcer les opérations de contrôle des infractions
Mettre en place des campagnes de mise en ordre des antennes paraboliques

1.2.3 Offrir un habitat de qualité adapté à une population diversifiée: Les actions proposées
Maîtrise du foncier par la Ville et définition des opérations de rénovation/ reconstruction/ achat / expropriation de terrains et bâtiments
Définition d'un programme (mix des fonctions et des logements)
Mettre en place des concours d'architecture pour des logements publics
Mettre en place des appels à projet : cession des terrains à la meilleure équipe de promotion privée
Informer, sensibiliser et conseiller des propriétaires
Aménagemer des accès indépendants et valoriser des étages
Mettre en place des exigences dans les permis
Mettre en place des primes pour la rénovation, la verdurisation et l'accessibilité aux étages
Mettre en place des campagnes de contrôle de la salubrité des logements
Taxer des étages inoccupés

1.2.4 Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif: Les actions proposées
Créer de nouvelles surfaces commerciales de tailles variées dans les opérations maîtrisées par la Ville
Gérer l'attribution des rez-de-chaussée
Sélectionner des activités (extension de la collaboration avec « Job 'In »)
Diffuser une base de données des rez-de-chaussée libres
Mettre en place une synergie avec gestion de centre-ville, bureau du commerce...
Mettre en place une charte d'harmonisation de la rue Léopold (rez-de-chaussée, enseignes, éclairages)
Mettre en place un parcours d'art public thématique dans le quartier
Installer une infrastructure touristico-culturelle

1.3 PROPOSITIONS ET PRIORISATION D'ACTIONS PAR LES ACTEURS CLEFS

Les objectifs, les actions dégagées et les projets finalisés ont ensuite été présentés à la population, aux acteurs de participation de Cathédrale Nord et à la CRU afin de déceler d'autres objectifs et actions que les habitants souhaiteraient voir créés ainsi que prioriser ceux-ci.

C'est pourquoi des groupes de travail ont été constitués. Chacun des 4 groupes a consacré 10 minutes d'échanges à chacun des grands objectifs. Les actions déjà identifiées dans le cadre de l'étude ont été débattues et le cas échéant précisées. Les participants ont proposé en outre d'autres possibilités d'actions que la Ville pourrait mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs. Il leur a été ensuite demandé de répartir 15 gommettes entre les actions qui leur apparaissaient comme les plus cruciales. Leurs avis ainsi récoltés, les résultats sont les suivants :

1.3.1. OBJECTIFS
(les chiffres entre parenthèses constituent le nombre de gommettes attribuées à l'action)

Objectif n°1. Améliorer la convivialité, le rôle et la qualité des espaces publics

- Piétonisation de certaines rues (24), dont par exemple la rue de la Madeleine (22)
- Création de nouveaux passages piétons à travers la rue Léopold pour éviter l'effet couloir (6+9)
- Elargissement de trottoirs, par exemple rue Léopold, rue de Gueldre ou rue de la Madeleine (12)
- Réalisation d'un parcours de murs végétaux (10)
- Mise en place d'un plan de circulation rationalisant les flux et valorisant l'accès vers le parking Saint-Denis (9)
- Création de places publiques (8), par exemple à l'angle des rues de la Madeleine et Jamin Saint-Roch (4) ou dans la rue Sainte-Catherine élargie (1)
- Installation systématique d'un nouvel éclairage urbain (8), avec application du plan lumière (6)
- Relocalisation du centre Alpha (7)
- Aménagement et délimitation d'espaces pour les terrasses (5)
- Mise en place de prescriptions communes à tous les espaces publics du quartiers : revêtement du sol, éclairage, mobilier urbain (3)
- Mise en place d'une continuité d'éclairage public depuis le pont des Arches (3)
- Réorganisation des possibilités de stationnement en voirie (0)

Objectif n°2. Valoriser les îlots urbains et le patrimoine

- Classement d'immeubles pour obtenir des subventions régionales (13)
- Prime pour la verdurisation, en particulier des cœurs d'îlots ou pour la mise en place de murs végétaux (3+10)
- Aménagement d'un jardin collectif en cœur d'îlot (12)
- Identification des valeurs patrimoniales de tous les biens du périmètre, notamment pour savoir ce qui peut être démoli (10)
- Information, sensibilisation et conseil des propriétaires : requalification des intérieurs d'îlots, verdurisation, possibilités de synergies pour des projets communs… ; travail avec le service de la participation (7)
- Prime au ravalement des façades commerciales (6), dont encouragement aux opérations groupées et information des propriétaires (3)
- Harmonisation de l'éclairage des façades (4)
- Information des propriétaires sur les possibilités de réduction du revenu cadastral (3)
- Adoption de prescriptions spécifiques à la transformation des rez-de-chaussée, accompagnées d'un renforcement des exigences dans les permis et du contrôle des transformations (2)
- Reconstruction de façades historiques autrefois démontées comme « la Populaire » (2)
- Campagnes d'harmonisation des enseignes : diffusion d'un guide des bonnes pratiques et opérations de contrôle (1)
- Campagnes de mise en ordre des antennes paraboliques (1)
- Maîtrise par la Ville d'opérations de rénovation ou de reconstruction : élaboration de plans-masses et définition de principes urbanistiques visant notamment une dédensification (1)

Objectif n°3. Offrir un habitat de qualité adapté à une population diversifiée

- Information, sensibilisation et conseil des propriétaires. Ex. aménagement d'accès indépendants et valorisation des étages, exigences dans les permis d'urbanisme, octroi de primes… (4+3+6)
- Concours d'architecture pour la construction ou l'aménagement de logements publics (11)
- Organisation d'appels à projet pour promouvoir l'émulation : cession de terrains à la meilleure équipe de promotion privée (5)
- Taxation des étages inoccupés (4)
- Maîtrise du foncier par la Ville et définition d'opérations de rénovation ou reconstruction (2)
- Campagnes de contrôle de la salubrité des logements (1)
- Répression de la spéculation par une pression sur les 'mauvais propriétaires' (1)

Objectif n°4. Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif

- Adoption d'un nouveau nom pour le quartier (10)
- Mise en place d'une charte d'harmonisation de la rue Léopold : rez-de-chaussée, enseignes, éclairages (6)
- Gestion de l'attribution des rez-de-chaussée : sélection des activités du secteur artisanat-design et extension de la collaboration avec « Job'In » (3)
- Extension du village de Noël et du commerce ambulant dans le quartier (3)
- Promotion de parcours touristiques (2)
- Brochure promotionnelle du commerce local (2)
- Marketing thématique par rue et sous-quartier (2)
- Création de nouvelles surfaces commerciales de tailles variées permettant une mixité commerciale (1+1)
- Diffusion d'une base de donnée des rez-de-chaussée libres (synergie avec la cellule de Gestion de Centre-Ville (1)
- Parcours d'art public thématique dans le quartier (1)
- Décoration des rez-de-chaussée commerciaux, sous forme de trompe-l'œil (1)
- Réalisation d'un parcours de fresques« BD » sur le modèle de Bruxelles (1)
- Installation d'un kiosque à informations (1)
- Elargissement du périmètre jusqu'à la place Saint-Denis (0)

1.3.2. COMPTE RENDU DES DEBATS SUR LES OPTIONS SPATIALES ET PRIORISATION

La maquette concrétisant les options d'aménagement en trois dimensions est présentée. Elle ouvre le débat entre les différents participants. Les principaux échanges sont les suivants:

Un des membres précise que les propositions d'intervention témoignent d'une approche 'chirurgicale', avec une grande précision.

Un autre membre effectue plusieurs remarques. Les intérieurs d'îlots ont parfois des valeurs d'accompagnement, voire des valeurs patrimoniales. De manière plus générale, il y a une responsabilité citoyenne à parfaire un inventaire patrimonial. Pour rappel, le périmètre se retrouve en ZICHE (zone d'intérêt culturel, historique et esthétique) et dans le centre ancien protégé dont le parcellaire est hérité du moyen âge : il convient donc de conserver cet héritage. L'avis des spécialistes en patrimoine de la Région wallonne devrait en outre être demandé.

Le projet prévoit la démolition de 28 immeubles, dont 20 repris à l'inventaire (hors îlot 10).
La rue Sainte Catherine est l'objet d'un riche débat articulé autour d'une part de son patrimoine architectural et d'autre part de l'état «avancé» de sa dégradation. Toutes les hypothèses de rénovation/ reconstruction restent ouvertes ainsi qu'aux solutions intermédiaires qui envisageraient de conserver les façades à rues. L'auteur de l'étude précise qu'une analyse approfondie doit évaluer de manière pertinente chacun des bâtis et de ses annexes, avec en priorité l'option de la restauration si l'état du bâti le permet sinon il faudrait avoir recours à une architecture contemporaine d'une extrême qualité.
Un autre membre, précisant qu'il est historien et militant du patrimoine explique que l'architecture contemporaine de qualité mérite un débat et a sa place en centre ancien protégé. On ne peut pas 'tout mettre sous cloche'. Par exemple, au 19e siècle, la rue Léopold a fait table rase d'un tissu plus ancien hérité du moyen âge. Or, les défenseurs du patrimoine sont aujourd'hui prêts à la classer ! Ce qu'il faut, c'est produire une architecture contemporaine de qualité qui puisse être le patrimoine de demain. La crainte de l'insertion de nouveaux bâtiments peut venir des erreurs du passé et de la construction de bâtiments peu adéquats et mal intégrés. Ce qu'il faut, c'est mettre en place des processus permettant de sélectionner des projets de grande qualité (par exemple sous forme de concours d'architecture). Il ne faut par ailleurs pas oublier qu'un objectif majeur est le développement de logements de qualité, ce qui peut en certains endroits nécessiter des démolitions pour reconstruire du contemporain qualitatif. Par ailleurs, il n'est plus possible d'attendre 10 ans et de tergiverser : il faut agir rapidement pour que les projets puissent se concrétiser avec une brève échéance. A titre de comparaison, dans le cadre des contrats de quartier de la Région bruxelloise, l'ensemble des projets doit être concrétisé sur une période de 4 ans, après quoi les budgets sont perdus.

D'autres participants sont également d'avis qu'on ne peut tout conserver. Ce dernier témoigne du vécu du quartier qui a vraiment besoin d'un geste, et en particulier besoin de logements de qualité. Il convient d'agir dans des rues qui cumulent les problèmes : obscurité, bâti sinistré, prostitution de rue, problèmes sociaux… Les habitants du quartier veulent qu'il bouge car son identité actuelle se résume au fait qu'il souffre. Il importe de rendre une visibilité au quartier et aux rues qui le compose. Une opération de reconstruction réussie, allant dans un sens qualitatif, pourrait booster tout le quartier.

Dans la phase opérationelle du projet de rénovation urbaine, il conviendrait d'interroger les propriétaires sur leurs intentions. L'analyse des îlots doit aussi être approfondie pour pouvoir poser des choix. L'auteur de l'étude rappelle que l'étude devait se diriger vers des solutions opérationnelles. Plusieurs solutions sont possibles, depuis la conservation intégrale du patrimoine, jusqu'aux opérations de démolition-reconstruction.

Il est rappelé que le devenir de la circulation dans la rue de la Madeleine est lié aux options du tram. Ainsi, lors de la séance d'information préalable à l'étude d'incidence, il a été dit que la rue de la Madeleine pourrait être transformée en piétonnier. Un autre membre souhaite par contre le maintien de la circulation dans la rue de la Madeleine, car cet accès est important pour le gestionnaire du parking Saint-Denis.

Au terme du débat, il est acté que quatre îlots doivent faire l'objet d'une attention prioritaire :
- L'îlot Léopold / Madeleine / de Gueldre ;
- L'îlot Sainte-Catherine / Léopold / Cité / Neuvice ;
- L'îlot Jamin Saint-Roch / Madeleine / Cathédrale / Souverain / Pont ;
- L'îlot de Gueldre / Léopold / Cathédrale / Madeleine.

2. VOLET PHYSIQUE

2.1 ESPACES PUBLICS

Ce chapitre est organisé en 3 points distincts:

- 2.1.1. Présentation des objectifs concernant les espaces publics et la circulation
- 2.1.2. Priorisation et phasage
- 2.1.3. Fiches projets et budgétisation

Le projet de rénovation urbaine ne pouvant décider seul de l'avenir de la rue Léopold, dont les enjeux sont larges et dépassent l'étude, différentes options d'espaces publics ont été envisagées afin d'ouvrir plusieurs choix possible pour l'autorité publique. (voir point 2.1.3)
De manière générale, la pauvreté des espaces publics nous a amené à envisager trois solutions. Toutes tendent vers l'objectif de «mieux vivre en ville» par le droit à la ville et à ses espaces publics. Elles restructurent le fossé que constitue aujourd'hui la rue Léopold et augmentent le nombre de passages pour piétons perpendiculaires à celle-ci. L'angle de la rue Jamin Saint-Roch et de la rue de la Madeleine est également restructuré de manière à permettre l'apparition d'une placette publique.

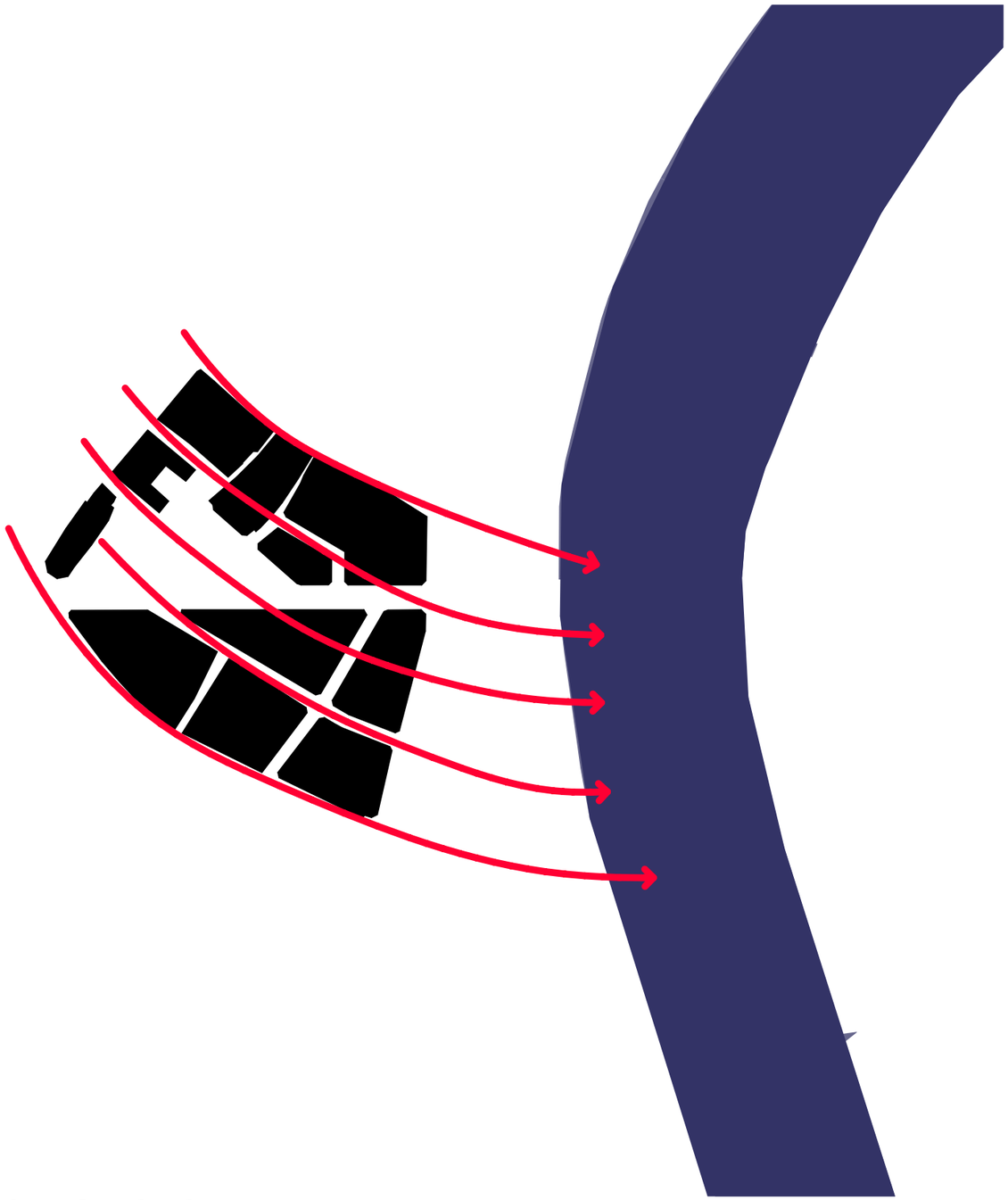
A court terme, la mutualisation d'une bande tram/voiture est proposée rue Léopold afin de réaliser un îlot central et de doubler la largeur des trottoirs côté Madeleine.

A long terme et au vu de la pauvreté des espaces verts, les trottoirs élargis pourraient être plantés afin de réaliser une continuité de la trame verte de la Place Saint Lambert à Outremeuse.

A très long terme, la mutualisation de deux bandes tram/voiture est proposée rue Léopold. On peut se poser la question de la nécessité d'être de la gare des bus au coeur de la ville. Il est ainsi proposé de la transformer en un parc urbain.

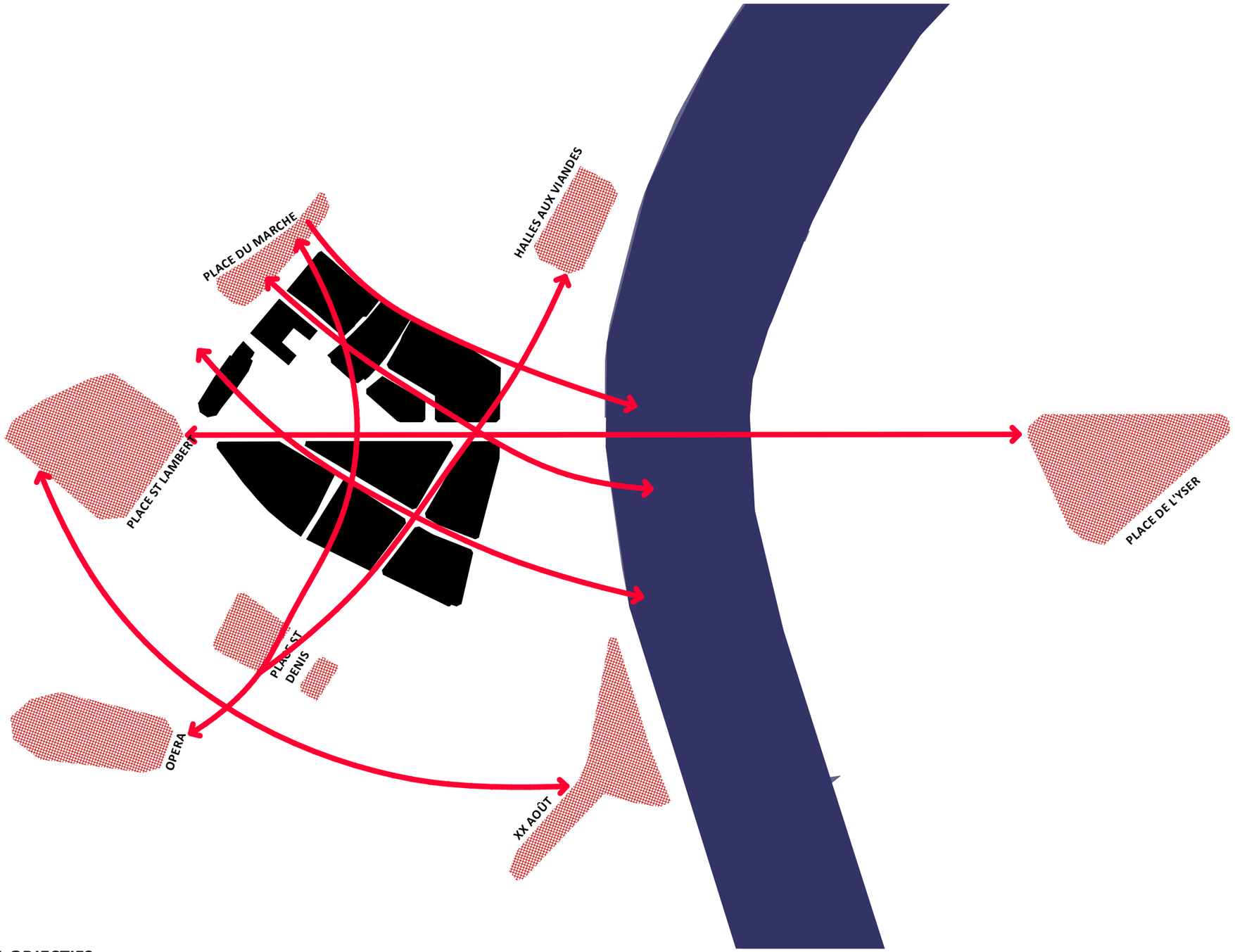
Là où l'explosion a détruit des bâtiments et des vies, là où la pauvreté en milieu urbain prend le pas, là où la détresse humaine rôde, **l'urbaniste a le devoir de penser et de mettre en forme des lieux de rencontre, de coexistence et de cohésion sociale.**

2.1.1 OBJECTIFS



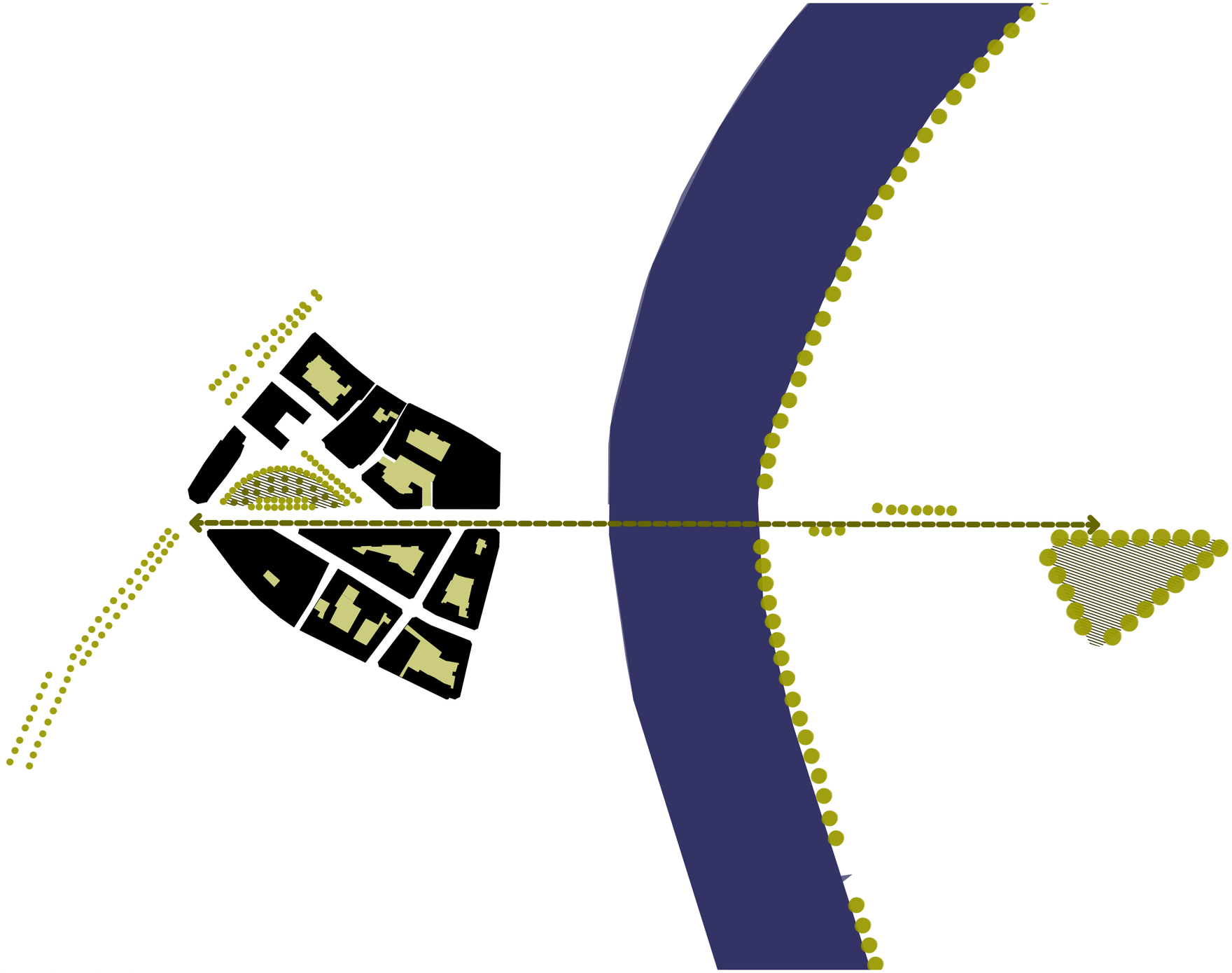
2.1.1 OBJECTIFS:

RECREER DES LIENS AVEC LE FLEUVE
DESENCLAVER LE QUARTIER



2.1.1 OBJECTIFS:

TIRER PARTI DE LA POSITION STRATEGIQUE DU QUARTIER DANS LA VILLE
REINVESTIR L'ESPACE PUBLIC
TISSER DES LIENS ENTRE LES ESPACES PUBLICS EXISTANTS
AMELIORER LES CHEMINEMENTS PIETONS PERPENDICULAIRES A LA RUE LEOPOLD
DONNER DES RESPIRATIONS A UN QUARTIER DENSE
RENDRE LA SPLENDEUR DE LA RUE LEOPOLD



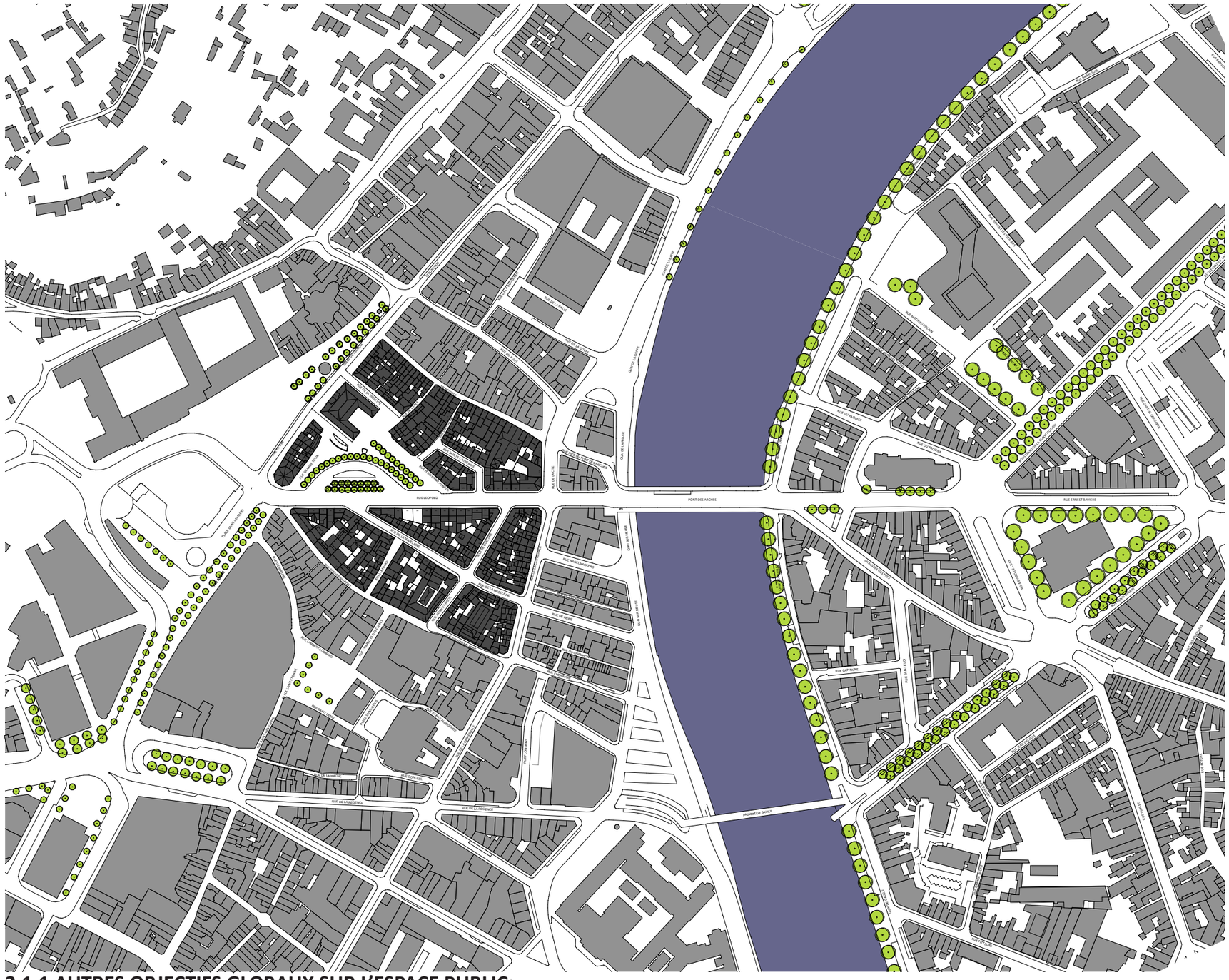
2.1.1 OBJECTIFS

REVERDURISER LE QUARTIER

AERER LES INTERIEURS D'ÎLOT ET DONNER DES RESPIRATIONS A UN QUARTIER DENSE

CREER UNE CONTINUITE VERTE JUSQUE LA PLACE DE L'YSER

MODIFIER LE STATUT DE LA GARE LEOPOLD EN UN ESPACE URBAIN VEGETAL



2.1.1 AUTRES OBJECTIFS GLOBAUX SUR L'ESPACE PUBLIC:

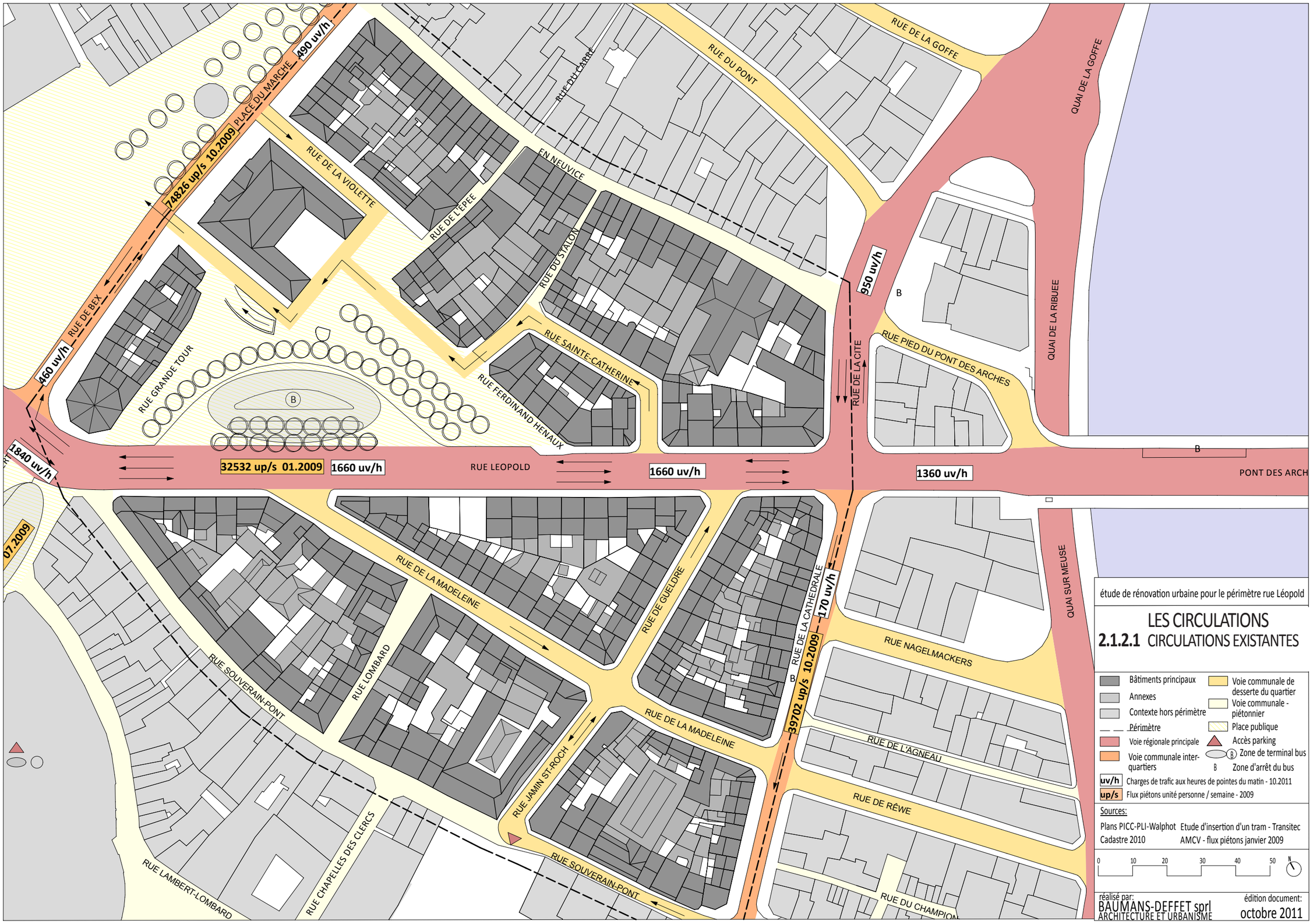
MODIFIER ET HARMONISER L'ILLUMINATION NOCTURNE

AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS (VOIRIES) DU QUARTIER ET EN PARTICULIER AMELIORER LES CONDITIONS DE CONFORT DES USAGERS LENTS (PIETONS ET CYCLISTES)

IRRIGUER LES RUES ET RUELLES DE PASSANTS PAR LA BOUCLE TOURISTICO-COMMERCIALE FAISANT LIEN AVEC LA RUE NEUVICE

AGIR SUR LA RUE LEOPOLD (ET TRANSVERSALEMENT A CELLE-CI) QUI CONSTITUE AUJOURD'HUI UNE CESURE DANS LE QUARTIER

2.1.2 CIRCULATIONS



étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

LES CIRCULATIONS

2.1.2.1 CIRCULATIONS EXISTANTES

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Contexte hors périmètre
- Périmètre
- Voie régionale principale
- Voie communale inter-quartiers
- Voie communale de desserte du quartier
- Voie communale - piétonnier
- Place publique
- Accès parking
- Zone de terminal bus
- Zone d'arrêt du bus
- uv/h: Charges de trafic aux heures de pointes du matin - 10.2011
- up/s: Flux piétons unité personne / semaine - 2009

Sources:

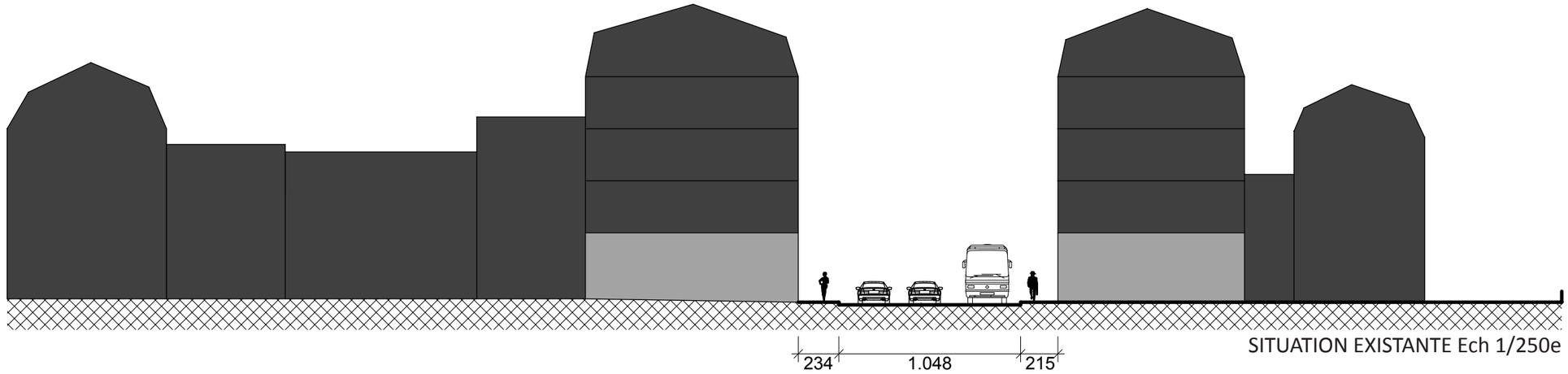
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Etude d'insertion d'un tram - Transitec
AMCV - flux piétons janvier 2009

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

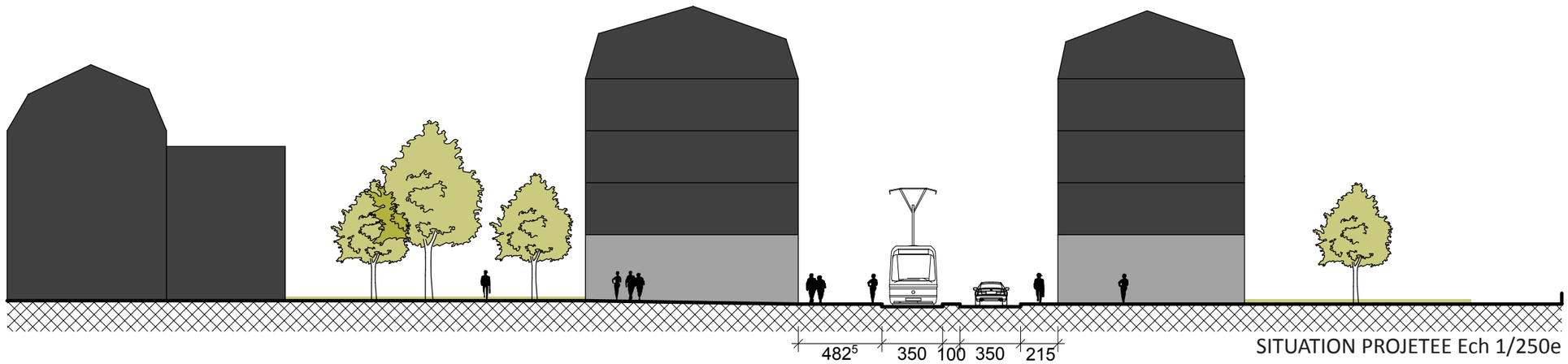
édition document:
octobre 2011


PLACE DU MARCHE
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA GOFFE
RUE DU STALON
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE DE LA CITE
RUE LEOPOLD
RUE DE LA MADELEINE
RUE DE QUELDRE
RUE LOMBARD
RUE GERARDRIE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE CHAPELLES DES CLERCS
RUE LAMBERT-LOMBARD
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPION
QUAI SUR MEUSE
étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
LES CIRCULATIONS
2.1.2.2 CIRCULATIONS PROJETEES
Bâtiments principaux
Annexes
Bâtiments hors périmètre
Périmètre
Voie régionale principale
Voie communale inter-quartiers
Voie communale de desserte du quartier
Voie communale - piétonnier
Tram
Place publique
Accès parking
Zones de parkings
Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
0 10 20 30 40 50 N
réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME
édition document:
mai 2012



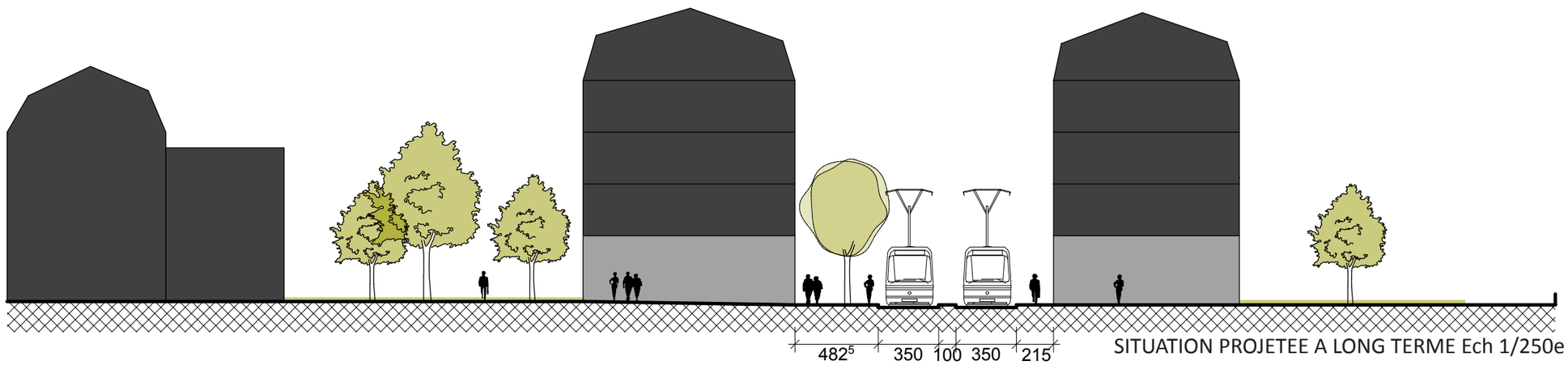
SITUATION EXISTANTE Ech 1/250e

Mutualisation d'une bande tram/ voiture, Elargissement des trottoirs côté Madeleine, mise en place d'un îlot central



SITUATION PROJETEE Ech 1/250e

Mutualisation de deux bandes tram/voiture, Elargissement et plantations des trottoirs côté Madeleine, mise en place d'un îlot central



SITUATION PROJETEE A LONG TERME Ech 1/250e

2.1.2.3 COUPES DE PRINCIPE RUE LEOPOLD

2.1.3 DIFFERENTES VISIONS D’ESPACES PUBLICS

- Mutualisation d'une bande tram/ voiture
- Elargissement des trottoirs côté Madeleine
- mise en place d'un îlot central
- Augmentation du nombre de passages pour piétons
- Piétonisation complète de la rue Souverain-Pont
- Création d'une placette public à l'angle rue de la Madeleine et de la rue de Gueldre
- Application d'un nouveau plan de circulation dans les rues de désertes locales

PLACE DU MARCHE
RUE DE LA GOFFE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU STALON
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE DE LA CITE
RUE LEOPOLD
RUE DE LA MADELEINE
RUE DE GUELDRE
RUE LOMBARD
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE GERARDRIE
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE CHAPELLES DES CLERCS
RUE LAMBERT-LOMBARD
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE NAGELMACKERS
QUAI SUR MEUSE
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPION

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.3.1 VISION A COURT TERME

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bâtiments hors périmètre
- Périmètre
- Cheminements piétons
- Places publiques existantes
- Nouvelles places publiques
- Cheminement perpendiculaire au transit de voiture rue Léopold
- Valorisation de l'axe St Lambert - Yser

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
mai 2012

- Plantations rue Léopold

PLACE DU MARCHE
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA GOFFE
RUE DU STALON
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE DE BEX
RUE GRANDE TOUR
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE DE LA CITE
RUE LEOPOLD
RUE DE LA MADELEINE
RUE LOMBARD
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE GERARDRIE
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE DE QUELDRE
RUE DE LA CATHEDRALE
QUAI SUR MEUSE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPION
RUE LAMBERT-LOMBARD
RUE CHAPELLES DES CLERCS

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.3.2 VISION A MOYEN TERME

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bâtiments hors périmètre
- Périmètre
- Cheminements piétons
- Places publiques existantes
- Nouvelles places publiques
- Cheminement perpendiculaire au transit de voiture rue Léopold
- Valorisation de l'axe St Lambert - Yser

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
mai 2012

- Transformation de la gare des bus en un parc urbain

PLACE DU MARCHE
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
EN NEUVICE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA GOFFE
RUE DU STALON
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE DE REX
RUE GRANDE TOUR
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
QUAI DE LA RIBUEE
RUE DE LA CITE
RUE LEOPOLD
RUE DE LA MADELEINE
RUE DE CUELDRE
RUE GERARDRIE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE LAMBERT-LOMBARD
RUE CHAPELLES DES CLERCS
RUE DE LA CATHEDRALE
QUAI SUR MEUSE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
RUE DU CHAMPION

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.3.3 VISION A LONG TERME

- Bâtiments principaux
- Annexes
- Bâtiments hors périmètre
- Périmètre
- Cheminements piétons
- Places publiques existantes
- Nouvelles places publiques
- Cheminement perpendiculaire au transit de voiture rue Léopold
- Valorisation de l'axe St Lambert - Yser

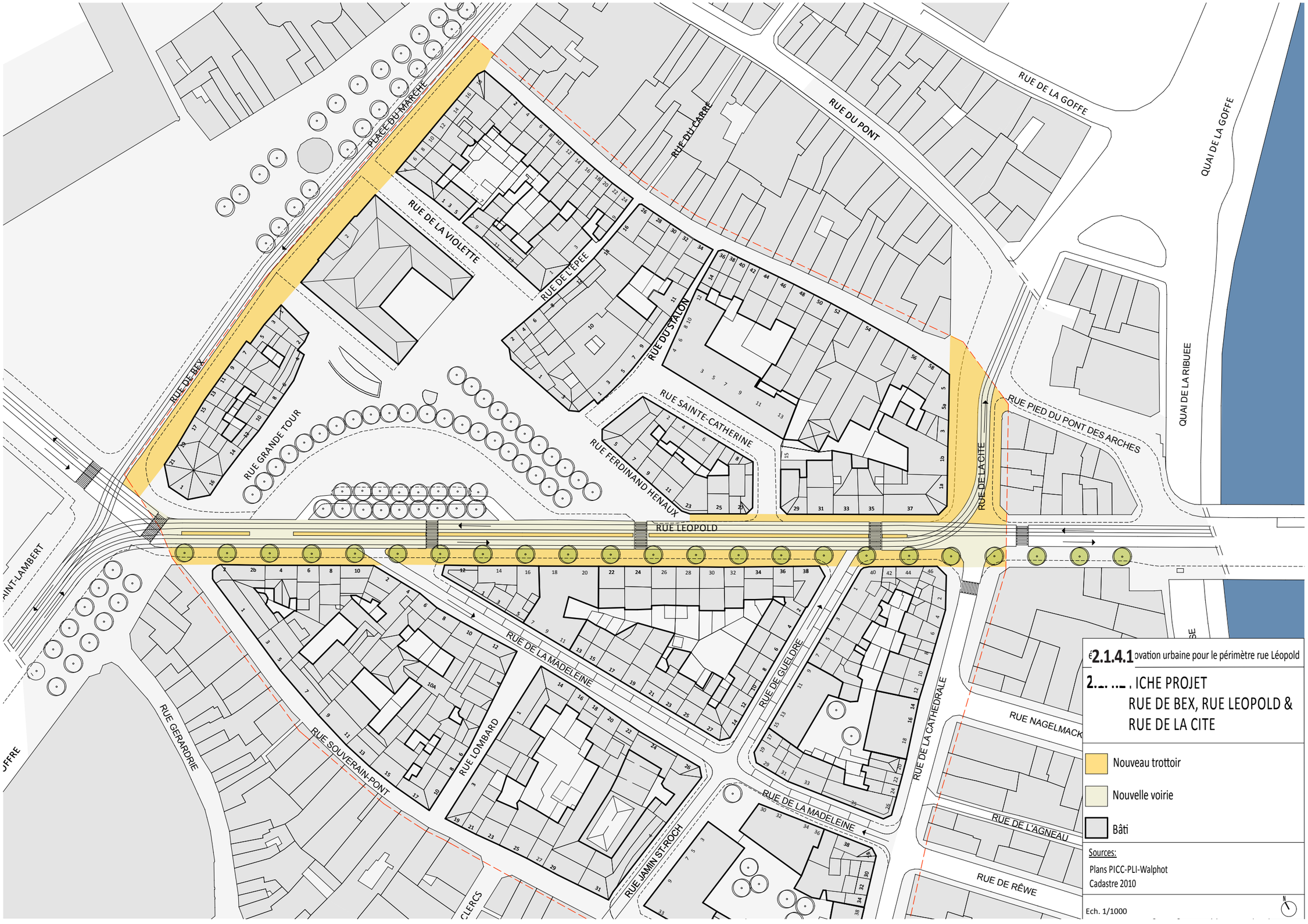
Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 10 20 30 40 50 N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
mai 2012

2.1.4 FICHES PROJETS ET PRIORISATIONS


PLACE DU MARCHE
RUE DE BEX
RUE DE LA VIOLETTE
RUE DE L'EPEE
RUE DU CARRE
RUE DU PONT
RUE DE LA GOFFE
QUAI DE LA GOFFE
QUAI DE LA RIBUEE
RUE DU STALON
RUE SAINTE-CATHERINE
RUE FERDINAND HENAUX
RUE GRANDE TOUR
RUE DE LA CITE
RUE PIED DU PONT DES ARCHES
RUE LEOPOLD
RUE DE LA MADELEINE
RUE SOUVERAIN-PONT
RUE LOMBARD
RUE GERARDRIE
RUE JAMIN ST-ROCH
RUE DE QUELDRE
RUE DE LA CATHEDRALE
RUE NAGELMACKERS
RUE DE L'AGNEAU
RUE DE RÊWE
AINT-LAMBERT
UFFRE
CLERCS
€2.1.4.1 ovation urbaine pour le périmètre rue Léopold
2.. .. . ICHE PROJET
RUE DE BEX, RUE LEOPOLD & RUE DE LA CITE
Nouveau trottoir
Nouvelle voirie
Bâti
Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010
Ech. 1/1000
N

2.1.4.1 PROJET 1: AMENAGEMENT DE LA RUE LEOPOLD, DE LA RUE DE BEX & DE LA RUE DE LA CITE (FICHE 3)

LES OPTIONS D'AMENAGEMENT:

Le projet de rénovation urbaine ne pouvant décider seul de l'avenir de la rue Léopold dont les enjeux sont larges et dépassent l'étude, différentes options d'espaces publics ont été envisagées afin de laisser un choix futur aux autorités publiques. La solution présentée ici est maximale et tend vers l'objectif de « mieux vivre en ville » par le droit à la ville et à ses espaces publics. La pauvreté des espaces publics et des espaces verts ainsi que le fossé que constitue aujourd'hui la rue Léopold nous ont amenés à proposer à long terme la mutualisation de 2 bandes tram/voiture afin de réaliser un îlot central et de doubler la largeur des trottoirs – côté Madeleine – afin de réaliser une continuité paysagère de la place Saint-Lambert à Outre-Meuse.

Pour ces raisons, le projet de rénovation urbaine établit des recommandations traduites graphiquement sur les plans joints que nous pouvons résumer comme suit :

- Élargissement des trottoirs : min. 450cm d'un côté de la rue afin de permettre des plantations ultérieures, partager la chaussée avec les vélos, rendre la rue aux piétons et inciter à l'arrêt et à la flânerie.
- Mutualisation des bandes de circulation automobile avec la ligne de tram.
- Multiplication des traversées piétonnes avec une zone refuge de 1m de large entre les deux bandes de circulation.

ESTIMATION DU PROJET 1: A DETERMINER DANS LE CADRE DU PROJET «TRAM»

RUE LEOPOLD

RUE FERDINAND HENAUX

SAINTE-CATHERINE

RUE DE LA MADELEINE

RUE DE GUELDRE

RUE DE LA MADELEINE

SOUVERAIN-PONT

ST-ROCH

THEDRALE

2.1.4.2 ovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

. ICHE PROJET
RUE DE LA MADELEINE ET RUE DE GUELDRE

Nouveau trottoir

Nouvelle voirie

Bâti

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

Ech. 1/1000

2.1.4.2 PROJET 2: AMENAGEMENT DE LA RUE DE LA MADELEINE ET DE LA RUE DE GUELDRE (FICHE 4)

LES OPTIONS D'AMENAGEMENT:

- Aménagement des rues de la Madeleine et De Gueldre
- Élargissement des trottoirs au niveau des carrefours pour former des zones d'arrêt plus larges et de placettes
- Harmonisation des revêtements de sol (pavés en pierre)
- Définition des emplacements de parkings pour les fournisseurs, riverains ou PMR non publics, et ce afin d'éviter le trafic de voitures dans les rues cherchant un emplacement de parking

LES COÛTS:

- Dépose des revêtements de voirie, trottoirs et du mobilier urbain (60€/m2): 1453m2, soit 87.180€
- Aménagement des voiries et trottoirs en pavés de pierre (170€/m2 complexe de pose compris): 1453m2, soit 247.010€
- Mise en place de bordures en pierres (100€/mct): 350m, soit 35.000€
- Avaloirs (700€/pce): 25pce, soit 17.500€
- Eclairage: forfait de 55.000€
- Mobilier urbain (poubelles, poteaux amovibles, bancs, etc): forfait de 11.300€

ESTIMATION DU PROJET 2 : 453.000€

RUE DE LA VIOLETTE

RUE DE L'EPEE

RUE DU STALON

RUE SAINTE-CATHERINE

RUE FERDINAND HENAUX

RUE DE BEX

RUE GRANDE TOUR

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.4.3 FICHE PROJET
ANIMATION DE LA PLACE DU COMMISSAIRE MAIGRET

Réaménagement global
Nouveau trottoir
Nouvelle voirie
Emplacement de terrasses
Bâti

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

Ech. 1/1000

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

2.1.4.3 PROJET 3 : AMENAGEMENT DE LA «PLACE COMMISSAIRE MAIGRET» (FICHE 8)

LES OPTIONS D'AMENAGEMENT:

- Mise en place d'un mobilier urbain incitant à l'arrêt et à la flânerie et participant aux cérémonies organisées dans l'hôtel de ville
- Piétonnisation de la rue Ferdinand Henaux et suppression des emplacements de parkings situés sur l'espace
- Mise en place de zones dédiées aux terrasses limitant leur étendue sur l'espace public
- piétonnisation de la rue de la Violette
- Elargissement des trottoirs côté rue Léopold

LES COÛTS:

- Dépose du mobilier urbain: forfait de 5000€
- Aménagement des voiries et trottoirs en pavés de pierre (170€/m2 complexe de pose compris): 25m2, soit 4.250€
- Mise en place de bordures en pierres (100€/mct):17m, soit 1.700€
- Eclairage: forfait de 25.000€
- Mobilier urbain (poubelles, bancs, bornes amovibles, etc.): forfait de 49.900€

ESTIMATION DU PROJET 3 : 85.860€

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.4.4

2.1.4.4 FICHE PROJET

RUE JAMIN ST ROCH, DE LA MADELEINE ET SOUVERAIN PONT

Nouveau trottoir

Nouvelle voirie

Bâti

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot

Cadastre 2010

Ech. 1/1000

réalisé par: BAUMANS-DEFFET sprl

édition document:

2.1.4.4 PROJET 4: AMENAGEMENT DE LA RUE DE LA MADELEINE, DE LA RUE JAMIN ST ROCH & DE LA RUE SOUVERAIN-PONT (FICHE 7)

LES OPTIONS D'AMENAGEMENT:

- Elargissement et semi-pietonnisation de la rue Jamin Saint Roch.
- Piétonisation de la dernière partie de la rue Souverain Pont
- Création d'une place publique à l'angle de la rue de la Madeleine et de la rue Jamin Saint Roch
- Aménagement et inversion du sens de circulation d'un tronçon de la rue de la Madeleine.
- Harmonisation des revêtements de sol (en pavé de pierre)
- Définition des emplacements de parkings pour les fournisseurs, riverains ou PMR non publics, et ce afin d'éviter le trafic de voitures dans les rues cherchant un emplacement de parking

LES COÛTS:

- Dépose des revêtements de voirie, trottoirs et du mobilier urbain (60€/m2): 1176m2, soit 70.580€
- Aménagement des voiries et trottoirs en pavés de pierre (170€/m2 complexe de pose compris): 1462m2, soit 248.540€
- Mise en place de bordures en pierres (100€/mct): 209m, soit 20.900€
- Avaloirs (600€/pce): +-15pce, soit 9.000€
- Eclairage: forfait de 25.000€
- Plantations: forfait de 6000€
- Mobilier urbain (poubelles, bancs, bornes amovibles): forfait de 25.000€

ESTIMATION DU PROJET 4 : 405.000€ (hors aménagement de l'intérieur d'îlot)

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.4.5 FICHE PROJET
PLACE DU COMMISSAIRE MAIGRET

- Réaménagement global
- Réaménagement de la place du C. Maigret
- Nouveau trottoir
- Bâti
- Nouvelle voirie
- Emplacement de terrasses

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

Ech. 1/1000

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

2.1.4.5 PROJET 5 : AMENAGEMENT DE LA PLACE DU COMMISSAIRE MAIGRET (FICHE 15)

Si à court terme, on peut penser qu'il serait facile de piétonniser la rue Ferdinand Henaux, on peut se poser la question - à un horizon plus lointain- de la nécessité d'être de la gare des bus au cœur de la ville et de la transformer en un parc urbain…

LES OPTIONS D'AMENAGEMENT:

- Plantation de l'espace actuellement dédié à la circulation et aux arrêts de bus
- Mise en place d'un mobilier urbain incitant à l'arrêt et à la flânerie et participant aux cérémonies organisées dans l'hôtel de ville
- Mise en place de zones dédiées aux terrasses limitant leur étendue sur l'espace public
- Elargissement des trottoirs côté rue Léopold

LES COÛTS:

- Dépose des revêtements de voirie, trottoirs et du mobilier urbain (60€/m2): 1282m2, soit 76.920€
- Aménagement des voiries et trottoirs en pavés de pierre (170€/m2 complexe de pose compris): 1257m2, soit 213.690€
- Mise en place de bordures en pierres (100€/mct):437m, soit 43.700€
- Avaloirs (600€/pce): +-15pce, soit 9.000€
- Eclairage: forfait de 45.000€
- Plantations: forfait de 40.000€
- Mobilier urbain (poubelles, bancs, bornes amovibles, etc.): forfait de 25.000€

ESTIMATION DU PROJET 5 : 453.000€

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

2.1.4.6 FICHE PROJET
RUE STE CATHERINE ET
RUE DU STALON

Nouveau trottoir

Nouvelle voirie

Bâti

Sources:
Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

Ech. 1/1000

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

2.1.4.6 PROJET 6 : AMENAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC PLANTE RUE STE CATHERINE ET DU STALON (FICHE 17)

VOIR FICHE PROJET 10-11, deux options sont proposées: l'une préconisant la rénovation du patrimoine en place et l'autre la reconstruction d'un ensemble cohérent. L'option de projet d'espace public présentée ici est à analyser en regard de la deuxième option. En effet dans le cas où le bâti existant serait conservé, la possibilité d'agir sur l'espace public serait moindre (il serait notamment impossible d'élargie la rue Sainte Catherine, de dégager l'angle des deux rues et de proposer un aménagement planté).

LES OPTIONS D'AMENAGEMENT:

- Elargissement de la rue Sainte -Catherine
- Aménagement d'un espace public planté
- Dégagement de l'angle Sainte-Catherine & du Stalon
- Harmonisation des revêtements de sol (en pavé de pierre)
- Suppression des emplacements de parkings rue Sainte-Catherine (à étudier en relation avec la faisabilité de réaliser un parking en sous-sol pour les futurs logements ou horeca et les habitants du quartier.

LES COÛTS:

- Dépose des revêtements de voirie, trottoirs et du mobilier urbain (60€/m2): 826m2, soit 49.560€
- Aménagement des voiries et trottoirs en pavés de pierre (170€/m2 complexe de pose compris): 826m2, soit 140.420€
- Mise en place de bordures en pierres (100€/mct):5m, soit 500€
- Avaloirs (600€/pce): +-8pce, soit 4.800€
- Eclairage: forfait de 32.000€
- Plantations: forfait de 15.000€
- Mobilier urbain (poubelles, bancs, bornes amovibles): forfait de 30.000€

ESTIMATION DU PROJET 6 : 272.000€

2.2 OPERATIONS PAR ÎLOT/SUR LE BÂTI

A travers la définition des objectifs et actions, la mise en forme des projets s'est progressivement établie. L'échelle de représentation ci-après est celle de l'îlot: Elle permet de conserver une vision d'ensemble sur le devenir de ceux-ci avant de développer des projets plus spécifiques et singuliers qui visent l'opérationnalité.

Les enjeux d'une action concertée par îlots sont dictés par les objectifs précédemment cités :

- Créer une offre diversifiée, qualitative et attractive de logements en centre urbain. Rénover les logements existants particulièrement dégradés.
- Agir sur le paysage urbain, sur l'ilot, son histoire, sa typo-morphologie, ses fonctions propres, son contexte, son potentiel de transformation, comme composante urbanistique.
- Transformer les intérieurs d'îlots , reconsiderer les accès aux étages au dessus des commerces, étudier les complémentarités fonctionelles entre les annexes et la bâti principal à l'échelle d'un ensemble de parcelles, agir sur les annexes, cureter et verduriser, dévoiler les intérieurs métamorphosés depuis l'espace public, envisager de nouvelles appropriations.
- Développer une architecture contemporaine de qualité en centre ancien, des bâtiments adéquats et intégrés, qui puissent être le patrimoine de demain. La qualité architecturale doit être un paramètre prépondérant dans le processus de développement des projets spécifiques.
- De plus, vu le contexte historique dans lequel le périmètre se situe, les propositions intègrent l'enjeu du patrimoine.

Les fiches projets sont organisées de la manière suivante :

1. Localisation de l'îlot dans une photo de maquette du périmètre.
2. Rappel de la synthése des atouts et faiblesses par parcelles issue de la phase analytique.
3. Objectifs auxquels doivent répondre les opérations menées sur l'îlot.
4. Schémas des actions sur le bâti au niveau du rez de chaussée.
5. Schémas des actions sur le bâti au niveau des étages.
6. Commentaire générique sur les grandes options urbanistiques.
7. Tableau récapitulatif.
8. Estimation des coûts.
9. Montages de projet possibles.
10. Tableau détaillé par parcelles (propriétés existantes, projet proposé, estimation des travaux).
11. Repérage photographique des lieux d'intervention.

Par ailleurs, les coûts de travaux ont été estimés suivant des prix au m2 moyens, ces prix au m2 sont susceptibles de subir une augmentation suivant le raffinement de l'architecture qui sera proposée dans le cadre du contexte patrimonial d'intervention:

- Rénovation complète : prix moyen 1.800 euros/m2 (de 1.500 à 2.160 euros/m2).
- Rénovation des rez : prix moyen de 1.200 euros/m2 (de 1.000 à 1.440 euros/m2).
- Nouvelle construction :
  - Rez commerciaux : prix moyen de 900 euros/m2 (de 750 à 1.080 euros/m2).
  - Logements : prix moyen de 1.400 euros/m2 (1.166 à 1.680 euros/m2).

Les démolitions ont été estimées à +/- 10.000 euros pour une annexe et +/- 30.000 euros pour une habitation de type R+3.
Les acquisistions ont été estimées suivant les prix du marché.

2.2.1. APPROCHE PAR ÎLOT ET OPERATIONNALITE

L'analyse fine et réciproque entre la parcelle, les espaces publics et les habitants permet de concevoir des scénarios flexibles et évolutifs répondants aux objectifs identifiés. La volonté est d'associer des actions de rénovation de plus petite ampleur –en référence à la rénovation des façades de la rue Neuvice- et des actions emblématiques leviers, tout en créant un contexte favorable pour tous les champs d'actions intermédiaires (En exemple , on peut penser à une conservation/rénovation des façades de la rue Sainte Catherine avec un coeur d'îlot métamorphosé).

Des conditions favorables peuvent ainsi émerger afin de :

- Répondre aux demandes concrètes des habitants et des citoyens qui sont qualifiés comme des « besoins universels » observés dans le centre urbain: verdurisation, embellissement de l'image, logements de qualité, propreté, convivialité,...
- Attirer des acteurs extérieurs. Une attitude trop protectionniste risque d'amener à une autodestruction du bâti sans pouvoir attirer l'attention et l'intérêt d'acteurs extérieurs. Les pistes évoquées pour attirer ces acteurs sont la dynamique du projet, la vision du projet comme générateur de dynamiques induites et pas toujours imaginées (on rejoint ici la notion d'évolutivité du processus).

Le travail à l'échelle de l'ilot et de la parcelle permet de dégager des attitudes et politiques de rénovation urbaine diverses suivant les îlots (leur position stratégique, leur typo-morphologie, leurs fonctions, les atouts et contraintes de chacun). L'îlot, élément qui compose la ville historique, est traité suivant sa personnalité propre et son rapport à un ensemble. Ainsi, des opérations multiples émergent suivant les contextes : curetage d'îlots, accessibilité au dessus de cellules commerciales, démolition / reconstruction, travail sur les fonctions spécifiques (types de commerces, de logements ou bureaux), rénovation, création d'espaces publics,…

La faisabilité des projets potentiels proposés est systématiquement étudiée afin de pouvoir répondre aux grands objectifs, entre autres :

- Stratégie urbaine
- Rénovation / Reconstruction
- Types de fonctions
- Verdurisation et curetage
- Potentialité de plus value urbaine
- Taille des logements et des cellules commerciales
- Accessibilité aux étages
- Orientation et ensoleillement
- Possibilité de parking en sous sol pour les habitants
- Rentabilité financière
- Traitement des rez-de-chaussée

Si les projets de rénovation urbaine abordés à l'échelle de l'îlot permettent une projection plus fine, le sujet de l'étude de rénovation urbaine n'est pas d'investiguer chaque bâtiment, chaque annexe. En effet, l'affectation réelle des annexes, leur état qualitatif, leur dépendance par rapport au bâti principal et aux fonctions économiques n'a pas été étudiée à ce stade (ex : atelier, stock , cuisine,…).

C'est pour cela que nous préconisons des études détaillées par îlot avant de réaliser les projets architecturaux. Ces études sont nécessaires et indispensables pour pénètrer – îlot par îlot – la face privée, le monde caché , l'intérieur des choses pour en déceler une complexité infinie, des couches d'appropriations inimaginables, des fonctions , des vues, des espaces insoupçonnés afin d'obtenir une maîtrise et de rendre l'effort de projection sensible et cohérent lorsqu'on parlera de mise en forme et d'architecture.

2.2.2 NOTE ECLAIRANT LES DECISIONS EN MATIERE DE PATRIMOINE

La note ci-dessous a été rédigée en collaboration avec le service d'urbanisme de la ville de Liège (Laurent Brück), septembre 2012

La rénovation et la valorisation du patrimoine existant constituent un objectif majeur du projet de quartier, notamment afin de développer son attrait touristique, commercial et culturel. La plupart des opérations devront donc intégrer une composante « patrimoniale ». Le projet de rénovation urbaine constitue aussi une occasion pour renouveler un parc immobilier vieillissant par une opération «levier » permettant l'aménagement de logements adaptés aux modes de vie et normes actuels.

Le patrimoine est un élément d'identité. Une question centrale est donc de déterminer celui qui doit être conservé et les bâtiments qui peuvent éventuellement être démolis et remplacés. Lors des réunions de la Commission de rénovation urbaine, les acteurs du quartier se sont à plusieurs reprises penchés avec passion sur cette question. Lors de la séance de participation, certains membres ont ainsi proposé d'étendre le classement à de nouveaux immeubles, sans toutefois définir lesquels. L'attention s'est en particulier focalisée autour de la préservation ou de la démolition des façades anciennes de la rue Sainte-Catherine. La nécessité d'investiguer l'intérêt patrimonial de l'ancienne salle de cinéma de l'îlot Cathédrale / Souverain-Pont / Jamin-Saint-Roch / Madeleine avant le développement de tout projet a aussi été évoquée. Enfin, pour certains sites, l'éventuelle possibilité de ne conserver que les façades existantes a également été interrogée, une telle approche de «façadisme » présentant des avantages et des inconvénients.

Le projet de rénovation urbaine s'inscrit avant tout dans une démarche de valorisation du bâti existant. Toutefois, tous les bâtiments ne doivent pas nécessairement être conservés, car il faut aussi susciter l'expression d'une dynamique contemporaine. Des nouveaux bâtiments à l'architecture de qualité stratégiquement localisés peuvent également contribuer à un renouveau de l'image du quartier. La préservation du patrimoine ne doit donc pas se convertir en immobilisme. Les opérations de reconstruction permettront en effet de répondre aux besoins d'aujourd'hui, d'attirer de nouvelles fonctions et de nouvelles populations, donc d'initier une requalification et une réappropriation du quartier. Evidemment, elles devront s'établir en respect de leur contexte et des valeurs d'ensemble du centre ancien (gabarit, emprise, composition architecturale, etc.), en apportant du sens et en défendant les nouveaux objectifs collectifs présentés dans le projet de rénovation urbaine (dégagement des zones de cours, verdurisation, contribution à l'espace public, etc.). Certains membres de la CRU et du comité d'accompagnement de l'étude ont ainsi relevé l'importance d'une architecture contemporaine de qualité qui puisse constituer le patrimoine de demain. A titre d'exemple, le bâti de la rue Léopold que l'on présente aujourd'hui comme «historique» constituait en 1860 une «modernité» en totale rupture avec le bâti plus ancien.

En fonction de l'analyse fine des caractéristiques de chaque îlot et de l'état de chaque bâtiment,

plusieurs approches sont donc possibles:

- La conservation/restauration intégrale ;
- La conservation de parties (façades, certains espaces intérieurs) et la réhabilitation / reconstruction d'autres parties ;
- La démolition-reconstruction, qui peut s'avérer pertinente pour aménager des entités résidentielles adaptées aux besoins contemporains, si les bâtiments actuels n'ont pas de grande valeur patrimoniale et sont fortement dégradés.

En guise de synthèse de ces débats, la question est: que doit-on conserver et que peut-on éventuellement démolir pour permettre un redéveloppement du quartier tout en préservant les valeurs héritées du passé?
A titre d'illustration, quelques exemples d'opérations de réaménagement réalisées dans les quartiers anciens sont analysés ci-dessous, ces opérations témoignant de différentes solutions possibles.

Exemples de références

Pour éclairer la discussion, des opérations de référence sont relevées dans le contexte liégeois.

● Le projet en cours de rénovation d'immeubles par la Ville dans la rue Souverain-Pont vise à conserver au maximum les parties originelles des bâtiments (classés). Des annexes ont été démolies pour retrouver la structure des cours internes entourées de bâtiments de premier et de second rang. Les niveaux d'origine sont conservés, mais parfois adaptés à la nouvelle organisation des logements.

● Les îlots Firquet ont été pointés comme des sites d'enjeux dans le cadre du schéma directeur de la ZIP-QI du quartier Sainte-Marguerite. Dans un second temps, une étude urbanistique fine a défini comment les restructurer. Les objectifs étaient : décongestionner et ouvrir les cœurs d'îlots par la démolition raisonnée d'annexes et de bâtiments, rénover des bâtiments d'intérêt patrimonial, réorganiser leur structure interne et construire éventuellement de nouvelles parties, le tout pour accueillir des nouveaux logements et des espaces extérieurs collectifs de qualité (cours et jardins). Ce projet a été conçu dans le respect de la trame du quartier, avec la volonté de respecter l'organisation du parcellaire et de s'insérer dans le contexte des bâtiments voisins en termes de gabarits et de matériaux. Le résultat est que certains bâtiments «patrimoniaux» ont été restaurés. Les parties classées sont évidemment conservées. Mais d'autres bâtiments à valeur d'accompagnement ont été démolis et remplacés par de nouvelles constructions. Par exemple, rue Saint-Séverin, un nouvel ensemble est en cours d'édification, qui affiche un style résolument contemporain tout en s'intégrant au rythme parcellaire et au bâti traditionnels.

● Dans un contexte à haute teneur patrimoniale, l'exemple plus ancien d'aménagement de la cours Saint-Antoine peut aussi être relevé. Première véritable opération de « réhabilitation urbaine patrimoniale » réalisée dans le centre ancien de Liège à la fin des années 1970, elle a combiné des travaux de démolition-reconstruction du côté de la rue des Brasseurs avec des démarches de façadisme du côté de la rue Hors Château (réhabilitation complète derrière des façades classées conservées) ou encore des travaux de restauration plus complets, selon l'intérêt et l'état initial des biens. Après 30 ans, cette opération est toujours vécue comme un succès tant par les visiteurs que les habitants.

Il apparaît en conclusion qu'il n'y a pas de modèle unique pour les opérations de restructuration à l'échelle de l'îlot. Elles combinent d'ailleurs souvent des travaux de restauration totale avec des solutions de « façadisme » et la construction de bâtiments neufs. Par contre, elles témoignent toutes d'une grande attention portée à l'intégration au contexte et au respect des valeurs d'ensemble (gabarits, rythmes des ouvertures, matériaux, teintes…).

Un autre enseignement est que ces opérations ont été rendues possibles grâce à l'implication financière des pouvoirs publics (Ville, Région wallonne, Plan fédéral des grandes villes). Le bilan financier témoigne d'un coût au mètre carré important, plus important que ce qui est généralement pratiqué dans les opérations de promotion privée.

Les opérations récentes de promotions privées semblent en effet se développer plus facilement à l'échelle d'un seul ou d'un nombre restreint de bâtiments contigus. Diverses options sont néanmoins aussi possibles, comme le prouvent quelques exemples aux degrés de réussite variés :

- Préservation poussée des parties historiques (logements dans les impasses et rue Hors-Château, bâtiments de la rue Pierreuse, hôtel Neuvice…) ;
- Façadisme : nouvelle construction derrière une partie de façade ancienne conservée (Jardins de l'Académie à Hocheporte, immeuble sur La Batte, galeries Saint-Lambert…) ;

La définition de chaque projet résulte d'un arbitrage à poser entre l'intérêt patrimonial estimé et/ou reconnu des parties anciennes, leur état de conservation, leur adaptabilité à une nouvelle affectation et le coût des travaux en comparaison de celui de la démolition-reconstruction partielle ou totale. La conservation totale existe rarement. Les décisions sont parfois difficiles, les avis de différents acteurs pouvant diverger. En outre, en fonction des évolutions culturelles et techniques, le regard porté sur le patrimoine peut évoluer fortement d'une décennie à l'autre. Il n'y pas si longtemps en effet que la «rénovation urbaine » reposait uniquement sur les techniques de conduite du bulldozer…

Que démolir et que conserver ?

Quels bâtiments peuvent être éventuellement démolis ?

Si la conservation des bâtiments non repris dans l'inventaire du patrimoine n'est pas un enjeu, il sera néanmoins préférable de procéder à une analyse plus poussée de leur intérêt et de leur état d'entretien avant toute démolition.

Pour les bâtiments repris ponctuellement ou repris comme ensemble urbanistique, l'objectif doit être la préservation des valeurs au niveau de l'ensemble du contexte, et non pas au niveau des bâtiments considérés individuellement. Leur préservation sera toujours la solution envisagée en premier lieu, mais elle ne pourra pas représenter une contrainte empêchant le développement des projets si leur faisabilité l'impose. A nouveau, le principe est cependant de n'autoriser aucun travail de démolition de ces biens sans une analyse fine de la structure interne de l'îlot, et en particulier de ses valeurs patrimoniales et de l'état sanitaire des constructions.

Quels bâtiments faut-il impérativement conserver ?

Les bâtiments classés sont logiquement à conserver.

Les bâtiments pointés à l'inventaire comme méritant protection doivent également être conservés. Néanmoins, si une étude urbanistique fine montre que seules leurs façades présentent un intérêt, les intérieurs doivent pouvoir être totalement restructurés. Certains bâtiments pourraient être ajoutés à cette liste de bâtiments pointés, comme la maison de l'habitat et l'immeuble du n°33 de la rue de la Madeleine. Un travail d'actualisation de l'inventaire ne devrait toutefois s'effectuer qu'avec des spécialistes.

Les bâtiments repris à l'inventaire comme bien ponctuel ou comme ensemble urbanistique doivent leur intérêt patrimonial plus à leur valeur d'accompagnement qu'à leur valeur intrinsèque. La conservation de leurs façades est la solution qui doit être envisagée en premier lieu. Il convient toutefois d'être attentif à ne pas y effectuer des opérations de façadisme inappropriées : les nouvelles constructions doivent trouver un équilibre avec les parties anciennes conservées et l'intégration ne doit pas apparaître artificielle. Une grande attention sera dès lors accordée aux toitures, aux éventuels étages supplémentaires ou encore au traitement des châssis. Une surhausse mal proportionnée ou un châssis mal choisis peuvent en effet être tout aussi irrespectueux des valeurs du centre ancien que certaines opérations de reconstruction. Il convient donc d'éviter tout dogmatisme pour ces biens : le remplacement de certaines façades par de nouvelles constructions pourrait être autorisé si l'étude urbanistique fine à l'échelle de l'îlot montre qu'il n'y a pas d'autre solution satisfaisante possible.

<u>Quels bâtiments faut-il classer ?</u>

Le classement est une mesure de reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un bien. C'est aussi la plus importante mesure de protection prévue par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP, art. 196 à 204). Elle est destinée à assurer la conservation du bien, son entretien et si nécessaire sa restauration en lui garantissant la mise en œuvre de techniques spécifiques déterminées en fonction de ses qualités exceptionnelles propres.
Le classement permet de transmettre au futur ce que le passé nous a légué.

Une distinction est apportée au niveau du classement en fonction de la nature du bien concerné. On classe en tant que :

- Monument : toute réalisation architecturale ou sculpturale considérée isolément, y compris les installations et les éléments décoratifs faisant partie intégrante de cette réalisation.
- Ensemble architectural: tout groupement de constructions urbaines ou rurales, en ce compris les éléments qui les relient, suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par son homogénéité ou par son intégration dans le paysage.

Le propriétaire d'un bien classé a une responsabilité vis-à-vis de la communauté. La reconnaissance de cette notion de « patrimoine d'intérêt public » entraîne certains devoirs. Les propriétaires sont donc contraints de se plier aux objectifs de conservation qu'ils n'ont pas eux-mêmes définis et qui ne correspondent pas nécessairement à ce qu'ils souhaitent.

Une fois classé, le bien bénéficie d'une protection définitive (tant dans son intégrité que dans son contexte, une zone de protection pouvant être établie aux abords d'un monument classé). On ne peut en aucun cas le démolir. Les dossiers de travaux sur les biens classés bénéficient d'un suivi spécifique par les architectes et les archéologues de la Division du Patrimoine. Par ailleurs, le classement d'un bien témoigne de l'intérêt, pour l'ensemble de la société, de le conserver. Dès lors, des interventions financières de la Région wallonne, de la province et de la commune sont prévues pour sa conservation. Elles concernent les frais d'études scientifiques et techniques préalables, mais également les mesures d'entretien, de consolidation, de restauration, de mise en valeur ou de réaffectation.

Attention : ces aides financières concernent exclusivement les monuments classés (pas les ensembles architecturaux). La réglementation n'est pas la même pour les autres types de biens classés.

> *Source : Le guide du propriétaire du monument http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Patrimoine/Dwnld/Guide_proprietaire.pdf*

Certains bâtiments « méritant protection » pourraient faire l'objet d'une demande de classement auprès de la Région wallonne. Cette mesure représente en effet la meilleure protection pour éviter la disparition des biens jugés comme présentant le plus grand intérêt sur le plan artistique, technique ou historique. A l'aune de cette étude, il est toutefois impossible de se prononcer sur quels bâtiments devraient être classés en priorité. En effet, l'inventaire du patrimoine relève plus d'une centaine de bâtiments « méritant protection ». Vu l'enveloppe limitée des budgets de la politique du patrimoine, il n'est pas réaliste de les classer individuellement comme monuments : à l'échelle wallonne, les nouveaux classements s'effectuent actuellement au compte-goutte. A titre de comparaison, l'ensemble du territoire de la commune de Liège comporte environ 300 biens classés.

Plutôt qu'un classement individuel de biens comme monuments, une autre piste serait de classer certains groupes de façades comme « ensembles architecturaux ». Dans le quartier autour de la rue Léopold, trois ensembles pourraient faire l'objet d'une telle reconnaissance :

- La partie de la rue Souverain-Pont située entre la rue Chapelle-des-Clercs et la place Saint-Lambert ;
- La rue Léopold ;
- La rue Neuvice.

L'intérêt d'une telle mesure doit cependant être bien soupesé. En effet, la protection comme ensemble architectural pourrait introduire des contraintes de conservation importantes pour les propriétaires, mais sans les compensations financières qui accompagnent le classement des monuments. Certes, comme repris ci-dessous, les propriétaires pourraient bénéficier de quelques mécanismes d'aides financières pour certains travaux, mais ces aides ne sont pas liées au classement. Enfin, comme indiqué dans le texte ci-dessous, il apparaît que le classement comme ensemble autorise les opérations de démolition-reconstruction (prime à la construction pour la démolition de logements insalubres). Le débat sur le façadisme, la conservation ou la démolition ne serait donc pas terminé.

Dans le cas de biens classés comme ensemble architectural, les propriétaires peuvent prétendre à l'octroi d'une prime à l'embellissement des façades. Ils peuvent également bénéficier d'une majoration de 50 % de la prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables.

Une prime à la restructuration est également accessible. Elle peut être obtenue pour des transformations importantes réalisées dans un logement insalubre ou pour la création d'un logement à partir d'un bâtiment à usage non résidentiel. La prime à la construction (aide financière non remboursable pour la démolition d'un logement insalubre non améliorable et la reconstruction d'un logement sur la même parcelle, la construction d'un logement à l'intérieur d'un îlot aggloméré ou l'acquisition d'un logement neuf auprès du secteur privé à l'intérieur d'un îlot aggloméré) peut aussi être majorée de 100 % du montant de base lorsque le logement est situé dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection. Enfin, la prime à la réhabilitation en faveur de locataires (aide pour entreprendre des travaux qui remédient à une ou plusieurs causes d'insalubrité ou d'inconfort affectant un logement pris en location) est majorée de 50 % du montant de base si le logement est situé dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection.

La question d'éventuels nouveaux classements doit donc être réorientée vers les services du patrimoine de la Région wallonne et vers l'expertise de la Commission royale des Monuments et sites: c'est à ces institutions qu'il convient de se pencher sur la pertinence de nouveaux classements dans le quartier et, le cas échéant, sur les biens qui devraient faire l'objet d'une mesure de protection. Quoi qu'il en soit, il semble que peu de bâtiments seront classés comme monuments à court terme.

<u>Quelles actions pour valoriser le patrimoine ?</u>

Au-delà de la question de l'intégration du bâti ancien dans les opérations de restructuration et de réhabilitation à l'échelle des îlots, des actions plus globales peuvent aussi être menées à l'échelle de l'ensemble du quartier pour une meilleure mise en valeur du patrimoine historique.

●Diffusion de guides des bonnes pratiques

Certains propriétaires et exploitants de commerce réalisent parfois des travaux malencontreux de bonne foi, pensant bien faire, par simple méconnaissance de la valeur patrimoniale de leurs biens. Avant toute opération de contrôle et de sanctionnement, il est important de les sensibiliser et de les informer au préalable. Est donc recommandée la diffusion systématique auprès de tous les commerçants et de tous les propriétaires du guide des bonnes pratiques en matière de devantures commerciales, guide actuellement en cours d'élaboration au sein des services de l'administration.

Outre le guide sur les bonnes pratiques en matière de devantures commerciales, un guide spécifique peut être envisagé sur l'histoire du patrimoine du quartier. Ce guide de sensibilisation pourrait décrire et expliquer les bâtiments historiques classés et les ensembles pointés à l'inventaire en révélant les particularités techniques et stylistiques propres à chaque période de construction. Les brochures réalisées pour les communes de la région bruxelloise peuvent servir d'exemple.

Enfin, afin d'harmoniser les éclairages nocturnes, un guide spécifique sur les meilleurs solutions esthétiques et techniques pourrait également être rédigé.

●Diffusion d'une lettre d'information sur les activités de conseil du département de l'urbanisme

Le rôle du département de l'urbanisme en tant que conseiller dès les réflexions à l'amont des projets architecturaux n'est pas toujours connu. Une piste est donc d'envoyer une lettre d'information aux propriétaires et commerçants pour les informer de cette possibilité d'obtenir des conseils spécialisés sur toutes les questions urbanistiques. Par la même occasion, il peut être possible de les renseigner sur l'existence de primes ou de les avertir de futures campagnes de sanctionnement des infractions (autre point).

●Extension à l'ensemble du quartier de la prime à l'embellissement des devantures commerciales

Le règlement de cette prime est entré en vigueur au cours du printemps 2012. Pour cette même année, le Collège a défini qu'il s'appliquait à la «boucle touristico-commerciale» des rues Neuvice / Cité / Cathédrale / Souverain-Pont. Les exploitants et propriétaires ont été informés, mais il est encore trop tôt en septembre 2012 pour pouvoir dresser un premier bilan. Le mécanisme octroie des taux d'aide importants, qui sont cumulables avec d'autres primes de la Région wallonne ou de la Ville. Il s'agit donc d'un levier original, qui a par ailleurs fait ces preuves dans une ville comme Gand. Il serait donc pertinent de l'étendre aux autres rues du périmètre de rénovation urbaine.

●Adoption de nouvelles primes thématiques spécifiques

A l'instar de ce qui a été fait dans la rue « Marché aux fromages » de la Ville de Bruxelles, la faisabilité d'une prime spécifique pour l'harmonisation des devantures et des enseignes de la rue Léopold peut être investiguée.

●Sanctionnement des infractions urbanistiques

De nombreuses façades du quartier présentent des infractions urbanistiques, notamment dans les matières suivantes :

- Transformations de la façade, notamment en rez-de-chaussée (transformations parfois inappropriées) ;
- Transformations intérieures (dont division illégales en petits logements non conformes) ;
- Présence d'enseignes non conformes ;
- Présence d'antennes paraboliques.

Certaines infractions sont anciennes, d'autres plus récentes. Notons qu'une inspection systématique a été réalisée à la suite de l'explosion de janvier 2009. A l'image de ce qui a été fait dans certains quartiers de la Ville dans le cadre du plan d'action prioritaire (« tornades blanches »), il est recommandé de procéder périodiquement à de tels contrôles des biens du périmètre d'étude afin de pouvoir réagir rapidement aux nouvelles infractions dans un but d'efficacité des mesures de sanction.

●Sanctionnement des façades non entretenues

Une autre action recommandée est de systématiser l'application dans le quartier du règlement de police sanctionnant les façades non entretenues, comme cela a également été réalisé dans le cadre du plan d'actions prioritaires. Des moyens techniques et administratifs doivent néanmoins être dégagés pour faire appliquer ce règlement.

<u>Les enjeux par rue</u>

Comme le montre l'analyse précédente, chaque rue présente une situation spécifique en matière de patrimoine. Les enjeux sont donc variables selon l'espace considéré.

● Rue Léopold
Les façades du 19e siècle doivent être conservées. Une opération globale d'embellissement et d'harmonisation devrait être lancée : mise en couleur, placement des châssis, aménagement de devantures de qualité, harmonisation des enseignes, uniformisation de l'éclairage des façades.
La préservation des intérieurs n'est pas un enjeu majeur : ils peuvent être restructurés pour une meilleure adaptation des bâtiments aux besoins contemporains.

● Rue Neuvice
Toutes les façades anciennes pointées à l'inventaire doivent être conservées. Seules les façades reconstruites après guerre peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de reconstruction, leur nouvel état devant respecter le contexte de la rue. Une opération d'embellissement est déjà initiée dans la rue. L'étude réalisée par le bureau P.HD a défini des principes généraux pour l'ensemble des façades. Elle propose aussi une solution d'embellissement pour chaque façade. C'est suite à cela que la Ville a adopté la nouvelle prime spécifique pour l'embellissement des façades commerciales, qui s'applique donc prioritairement à la rue Neuvice. Les propriétaires et exploitants ont été informés depuis le mois de juin.
Pour ce qui est des intérieurs et des bâtiments de second rang, aucun projet de transformation ne pourra être réalisé sans une étude poussée de leurs composantes patrimoniales et de leur état sanitaire. Certains exemples de rénovations récentes de la rue peuvent servir de modèle, comme par exemple l'hôtel Neuvice.

● Rue Souverain-Pont
La rue Souverain-Pont doit être divisée en deux tronçons. La partie comprise entre la place Saint-Lambert et la rue Chapelle-des-Clercs présente une configuration similaire à celle de la rue Neuvice, tant au niveau de la largeur de l'espace-rue que du parcellaire, du type de bâti, de l'époque de construction que du style architectural. La même logique d'aménagement doit donc prévaloir dans cette zone, à savoir la préservation des façades et des structures internes d'intérêt patrimonial. L'opération menée par la Ville peut servir de référence. La prime pour l'embellissement des façades commerciales s'applique par ailleurs déjà à l'ensemble de la rue, ce qui constitue un levier au niveau des particuliers pour les aider à mettre en valeur leur patrimoine.
La seconde partie de la rue, entre la rue Chapelle-des-Clercs et la rue Cathédrale présente un bâti hétérogène avec des éléments sans valeur patrimoniale. Ces éléments peuvent faire l'objet de démolitions-reconstructions. Pour les biens repris ponctuellement ou comme ensemble, ils pourront soit être conservés, soit être remplacés en fonction des différentes contraintes d'aménagement à l'échelle des intérieurs d'îlot. La façade du parking pourrait être réaménagée dans le sens d'une meilleure intégration au quartier.

● Place du Marché, rue de Bex et rue de la Violette
Dans ces espaces, la même approche doit être adoptée que dans la rue Neuvice. La prime pour l'embellissement des façades pourrait aussi y être appliquée. L'étude de requalification du pôle touristique de Liège (étude pilotée par le CITW) préconise toutefois la réalisation d'une opération globale et coordonnée d'embellissement de la place du marché, sur le modèle des places de Mons ou de Tournai. Une telle opération pourrait être étendue aux façades visibles depuis la place dans les rues de Bex, de la Violette, des Mineurs et Féronstrée. La première étape est de réaliser une étude urbanistique et architecturale globale, avant de partir à la recherche de moyens financiers (aides du secteur du patrimoine et du secteur du tourisme).

● Rue de la Madeleine, rue de la Cathédrale, rue de Gueldre, rue de la Cité
Dans ces rues, c'est la cohérence d'ensemble du centre ancien protégé qui doit être maintenue, pas les façades prises individuellement (seule une façade de la rue de la Madeleine est pointée comme méritant protection). Des reconstructions peuvent y être envisagées, pour autant que les nouveaux bâtiments et leurs façades respectent le contexte et que leur esthétique soit réfléchie pour s'y inscrire en harmonie : hauteurs de corniches, forme et rythme des baies, matériaux et couleurs…

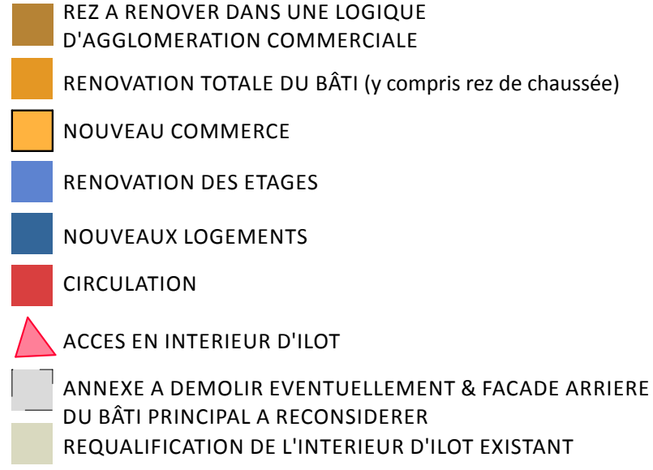
● Rue Sainte-Catherine
Dans la rue Sainte-Catherine, le côté situé vers la rue Léopold est jugé sans valeur. Les façades du côté de la rue Neuvice présentent un intérêt en tant que biens particuliers (seule une façade est pointée comme méritant protection). Selon les bâtiments, leur état intérieur apparaît cependant comme plus ou moins dégradé. Certains bâtiments sont à l'état de ruine. Il sera donc important de réaliser une étude diagnostic et patrimoniale plus poussée avant de finaliser un projet sur cet îlot. Il s'agira de déterminer les parties intérieures présentant un intérêt et pouvant être éventuellement conservées, selon l'affectation du projet. A l'image de l'étude urbanistique réalisée pour les îlots Firquet, différentes solutions restent possibles, qui peuvent être combinées : conservation poussée, conservation de la façade et réhabilitation interne, démolitions-reconstructions… L'étude du schéma directeur du projet de quartier ne peut pas précipiter les choses et prendre une décision plus précise à ce sujet.

● Rue Jamin-Saint-Roch
Le bâti de cette rue présente un faible intérêt. Une opération de démolition-reconstruction peut y prendre place, pour autant que les nouvelles façades s'inscrivent dans le respect de la typologie du quartier. L'intégration devra être particulièrement réfléchie du côté de la rue de la Madeleine, tandis qu'une plus grande liberté de création peut s'exprimer du côté de la rue Souverain-Pont.

LES PROJETS PAR ÎLOT:

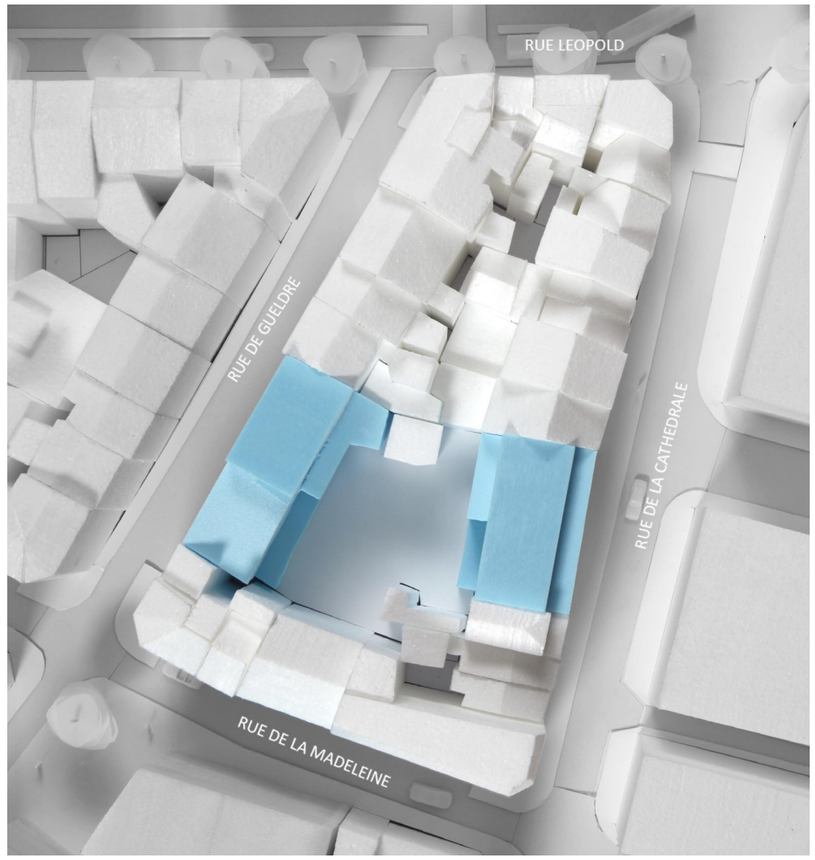
Chaque fiche projet par îlot est structurée selon différents points:

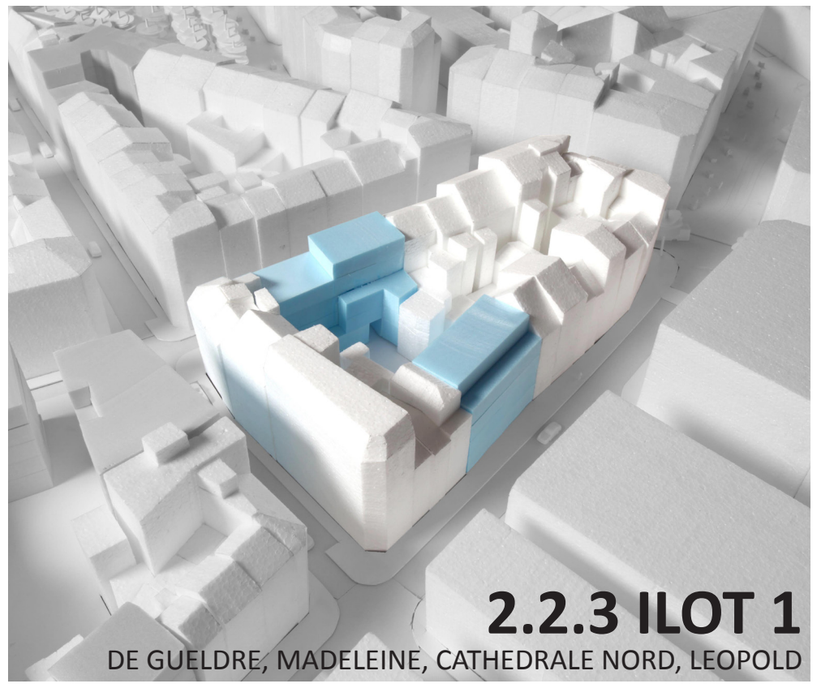
1. Positionnement de l'îlot dans son contexte bâti
2. Synthèse des atouts et faiblesses de l'îlot
3. Objectifs auxquels doivent répondre les opérations
4. Plan des opérations au rez de chaussée et aux étages selon la légende ci-dessous



5. Commentaire générique sur les grandes options urbanistiques
6. Tableau récapitulatif des opérations
7. Coût des opérations
8. Tableau détaillé reprenant le diagnostic sur le bâtiment, la surface au sol du bâtiment principal existant, la déscription de l'opération et l'estimation de l'opération.



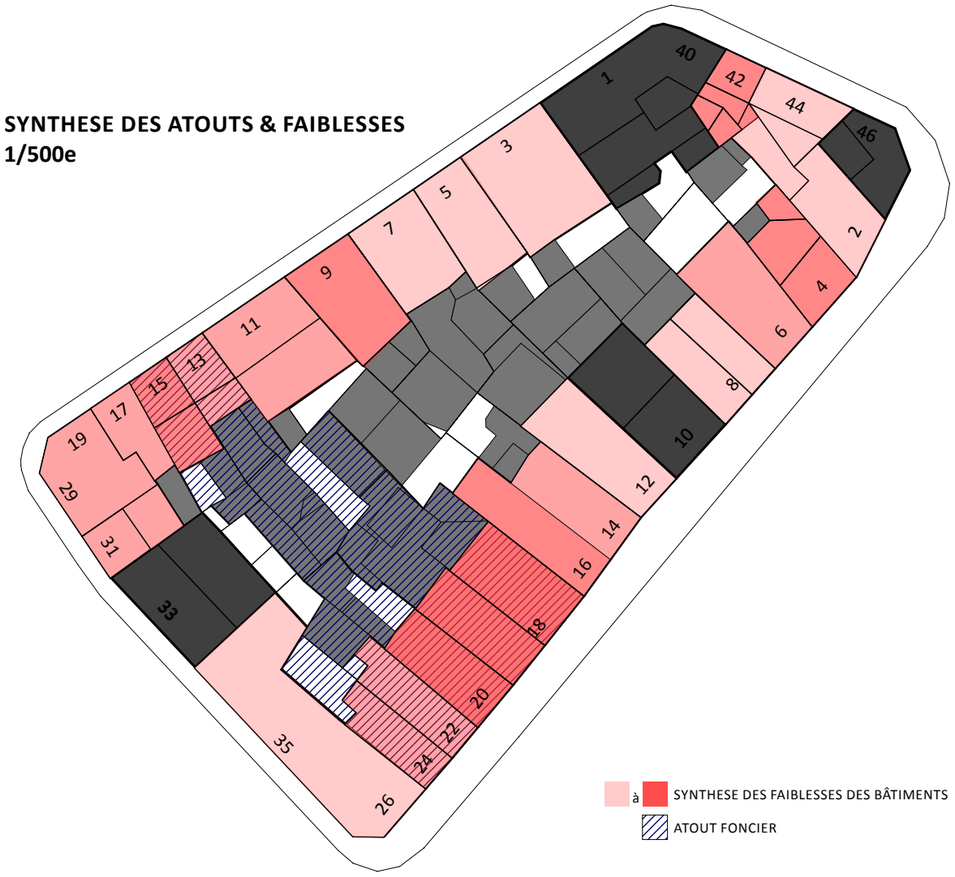




2.2.3 ILOT 1

DE GUELDRE, MADELEINE, CATHEDRALE NORD, LEOPOLD

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES
1/500e



OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

Modifier l'image du quartier **(1.1- 1.2 - 1.3 - 1.4)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE»

HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(1.3 - 1.4)** et construisant nouveau **(1.1 - 1.2)**.
Requalifier l'offre de logements afin de renforcer la mixité sociale du quartier (ménages de compositions variées et de différents niveaux socio-économiques)**(1.1 - 1.2)**
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(1.3 - 1.4)**
Cureter et verduriser les îlots. **(1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(1.3 - 1.4)**
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(1,1, 1,2, 1.4)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de chaussée). **(1.1 - 1.2)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(1.3 - 1.4)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques **(1.1 - 1.2)** et des actions privées **(1.3 - 1.4)**, leviers d'une dynamique de transformation.
En traversant les différentes échelles du logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier, les espaces publics et l'îlot. **(1.1 - 1.2)**
En mettant en valeur le patrimoine tout en préparant la transformation, le devenir et la métamorphose du quartier en y inscrivant une architecture contemporaine exemplaire (concours d'architecture).**(1.1 - 1.2)**



REZ DE CHAUSSEE 1/500e

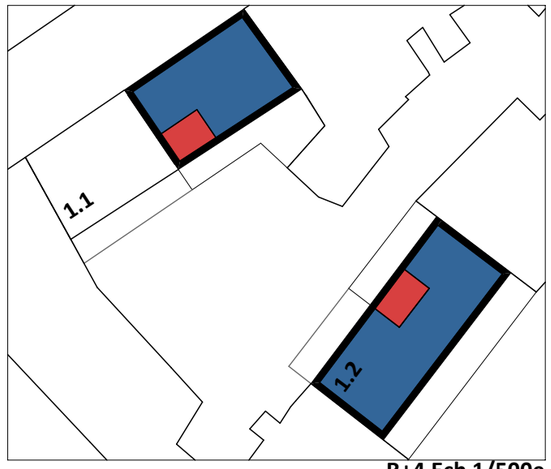
COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

- Démolition/reconstruction rue Cathédrale et de la Madeleine en vue de réaliser une opération exemplaire en terme de nouveaux logements de qualité et de verdurisation de l'ilot (opération 1.1 et 1.2 couplées). Le gabarit des nouveaux bâtiments respecte les gabarits à rue, reconstruit les limites de l'îlot et doit permettre d'offir des espaces extérieurs pour chaque logement au sud. Cette opération est proposée suite à l'accumulation d'élements négatifs sur ces parcelles et l'opportunité foncière décelée (plusieurs parcelles appartiennent à un même propriétaire).
- Rénovation et regroupement en vue de créer des logements aux normes actuelles et des cellules commerciales de plus grande taille au rez (1.4 à réaliser de manière conjointe à 1.1 et 1.2).
- Rénovation ultérieure rue de la Cathédrale en profitant des mécanismes des opérations précédentes (1.4).
- Le coeur d'îlot est transformé en espace paysager qui peut être partagé par les résidents (permettant l'accès aux logements) et les fonctions du rez de chaussée (Horeca, crêche, commerce alternatif,...).

Ces opérations doivent anticiper sur le devenir global de l'îlot, entre autres en terme d'accessibilité aux étages et dans le phasage des travaux, en profitant de l'opportunité des démolitions pour agir sur l'intérieur de l'îlot.



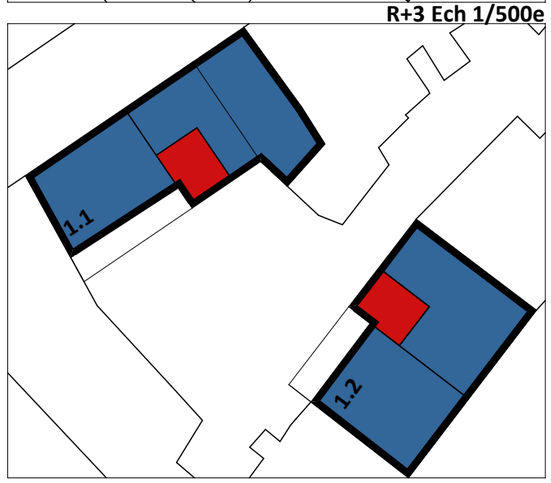
REZ+1 1/500e



R+4 Ech 1/500e



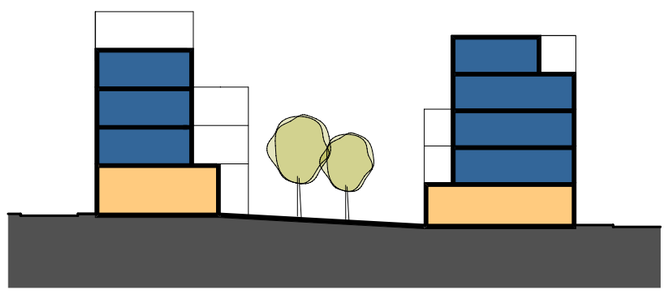
R+3 Ech 1/500e



R+2 Ech 1/500e

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (y compris rez de chaussée)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT



COUPE DE PRINCIPE 1/500e

TABLEAU RECAPITULATIF

OPERATION 1.1 (9-11-13-15 rue de Gueldre)

REZ = 227,97m2 (commerce)
R+1 = 205,57m2
R+2 = 205,57m2
R+3 = 172,40m2
R+4= 94,40m2
Logements = 677,94m2

OPERATION 1.2 (14-16-18 rue de la Cathédrale)

REZ = 210,97m2 (commerce)
R+1 = 192,94m2
R+2 = 192,94m2
R+3 = 173,46m2
R+4= 128,82m2
Logements = 688,16m2

OPERATION 1.3 (42-44-46 rue Léopold & 2-4-6-8 rue de la Cathédrale)
Rénovation

OPERATION 1.4 (20-22-24-26 rue de la Cathédrale)
Rénovation

F.2

COUTS

Opération 1.1 à coupler à 1.2
Acquisition supposée : +/- 480.000 €
Démolitions : +/- 70.000 €
Construction logements neufs : entre 791.000 et 1.139.040€
Construction commerces / équipements neufs : entre 208.500 et 300.240 €
Aménagements extérieurs : entre 20.000 et 40.000 €
TOTAL : entre 1.569.500 € et 2.029.280 €

Opération 1.2 à coupler à 1.1
Acquisition supposée : +/- 380.000€
Démolitions : +/- 70.000 €
Construction logements neufs : entre 960.091 et 1.383.720 €
Construction commerces / équipements neufs : entre 158.250 et 227.880 €
Aménagements extérieurs : entre 20.000 et 40.000 €
TOTAL : entre 1.588.341 € et 2.101.600 €

Opération 1.4 à coupler idéalement à 1.1 et 1.2
Acquisition supposée : +/- 600.000 €
Démolitions : +/- 30.000 €
Rénovation logements : entre 397.935 et 573.026 €
Rénovation commerces : entre 298.770 et 430.228 €
Aménagements extérieurs : entre 16.000 et 24.000 €
TOTAL : entre 1.342.705 € et 1.657.254 €

Opération 1.3
Acquisition supposée : +/- 750.000 €
Démolitions : +/- 20.000 €
Rénovation logements et commerces : entre 1.463.863 et 2.107.963 €
Aménagements extérieurs : entre 12.000 et 20.000 €
TOTAL : entre 2.245.863 € et 2.897.963 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT (emprise au sol bât. principal)	SURFACE	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
1.3	2 RUE CATHE-DRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique état dégradé du bâtiment affectation en commerce Logement inoccupé Activité économique = Horeca Activité au rez avec accès indépendant aux étages	39,27m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 1.3**	Rénovation R+3 39,27x4 = 157,08m2 x 1800€ = 282.744€
	4 RUE CATHE-DRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce étage vide Activité au rez avec accès indépendant aux étages	47,09m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 1.3**	Rénovation R+3 47,09x4 = 188,36m2 x 1800€ = 339.048€
	6 RUE CATHE-DRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez Activité au rez avec accès indépendant aux étages	58,77m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 1.3**	Rénovation R+3 58,77x4 = 235,08m2 x 1800€ = 423.144€
	8 RUE CATHE-DRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité économique = autres Activité avec accès indépendant aux étages	54,60m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 1.3**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+3 54,6x4 = 218m2 x 1800€ = 393.120€
1.2 F.2	14 RUE CATHE-DRALE	Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Occupation du rez par de l'horeca	43,40m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°14-16-18 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 211m2 au sol **OPERATION 1.2**	Démolitions 70.000€ Construction 211m2 de commerces x 900€ 688m2 de logements (7) x 1400€ = 1.153.100€ Aménagements extérieurs 30.000€
	16 RUE CATHE-DRALE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce vide	49,02m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°14-16-18 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 211m2 au sol **OPERATION 1.2**	
	18 RUE CATHE-DRALE	Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité effective au rez sans accès indépendant aux étages Activité = autre étages vides Un même propriétaire pour les bâtiments 18, 15 et 13	93,81m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°14-16-18 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 211m2 au sol **OPERATION 1.2**	
1.4	20 RUE CATHE-DRALE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce et étages vides Un même propriétaire pour les bâtiments 20, 22 et 24	43,33m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 1.4**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+3 43,33x4 = 173,32m2 x 1800€ = 311.976€
	22 RUE CATHE-DRALE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Occupation du rez par de l'horeca Un même propriétaire pour les bâtiments 20, 22 et 24	36,41m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 1.4**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 36,41x3 = 109,23m2 x 1800€ = 196.614€
	24 RUE CATHE-DRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Occupation du rez par de l'horeca Un même propriétaire pour les bâtiments 20, 22 et 24	31,24m2	Rénovation totale du bâti principal Création d'un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 1.4**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 31,24x3 = 93,72m2 x 1800€ = 168.696€
	26 - 35 RUE DE LA MADE-LEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Occupation du rez par de l'horeca	132,30m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 1.4**	Rénovation REZ 132,30 x 1200€ = 158.760€

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT (emprise au sol du bâti principal)	SURFACE	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
1.1 F.2	15 RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Cellule vide Un même propriétaire pour les bâtiments 18, 15 et 13	33,31m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°9 -11 - 13 - 15 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 228m2 au sol **OPERATION 1.1**	Démolitions 70.000€ Construction 228m2 de commerces x 900€ 678m2 de logements (7) x 1400€ = 1.154.400€
	13 RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez Un même propriétaire pour les bâtiments 18, 15 et 13	25,35m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°9 -11 - 13 - 15 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 228m2 au sol **OPERATION 1.1**	
	11 RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide	76,04m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°9 -11 - 13 - 15 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 228m2 au sol **OPERATION 1.1**	
	9 RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez	53,59m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°9 -11 - 13 - 15 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 228m2 au sol **OPERATION 1.1**	
1.3	42 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat bon du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages étages vides	27,16m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 1.3**	Rénovation R+4 27,16x4 = 108,64m2 x 1800€ = 195.552€
	44 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabilité partielle Affectation en commerce Activité rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Autre	45,78m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages du n°42/44 par l'intérieur d'îlot **OPERATION 1.3**	Démolition des annexes 10.000€ Reconstruction façade arrière 25.000€ Rénovation REZ 45,78 x 1200€ = 54.936€
	46 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat bon du bâtiment Affectation en commerce Activité rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Autre	35,91m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 1.3**	Rénovation REZ 35,91 x 1200€ = 43.092€

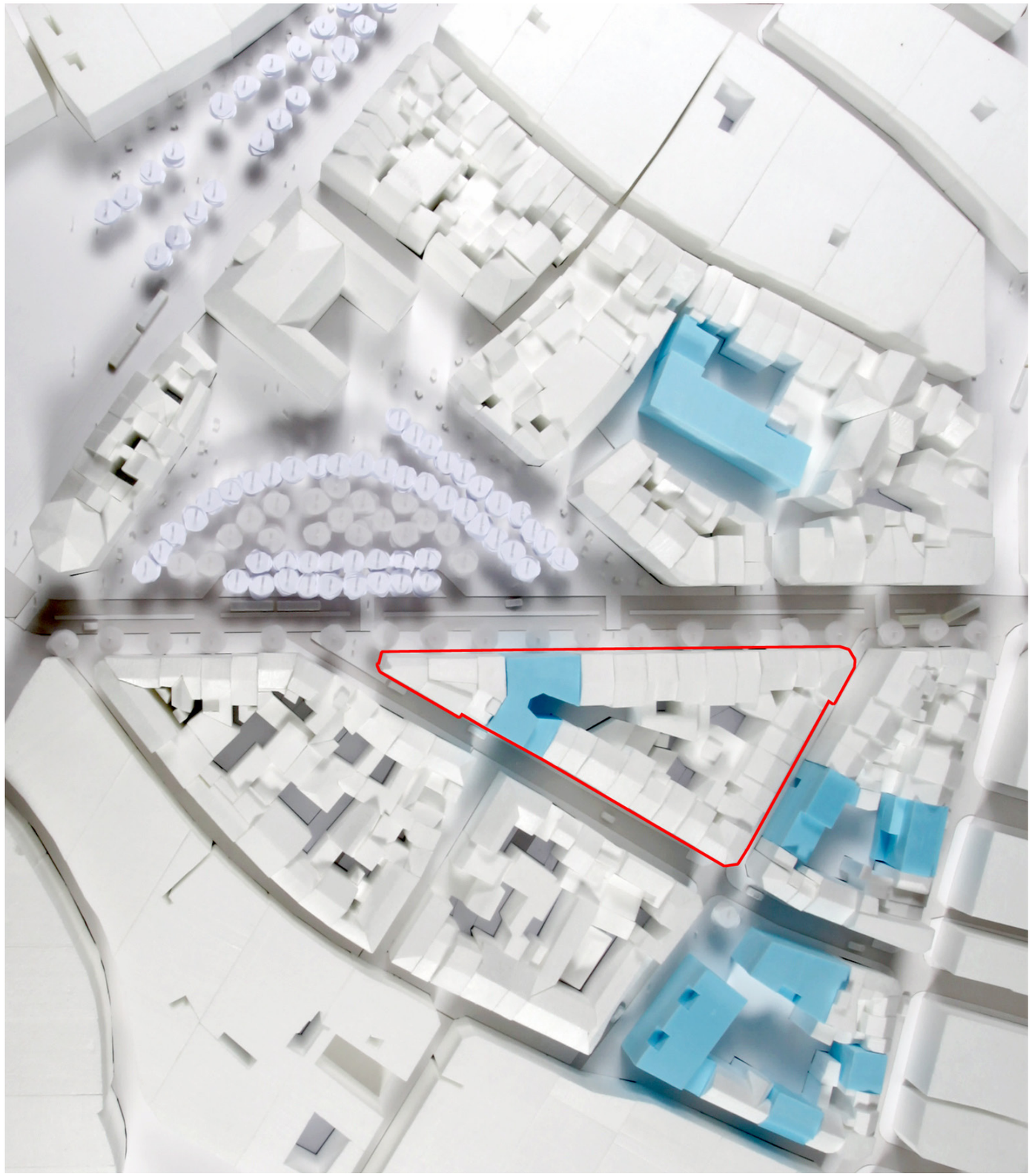
REPERAGE PHOTO DES LIEUX D'INTERVENTIONS



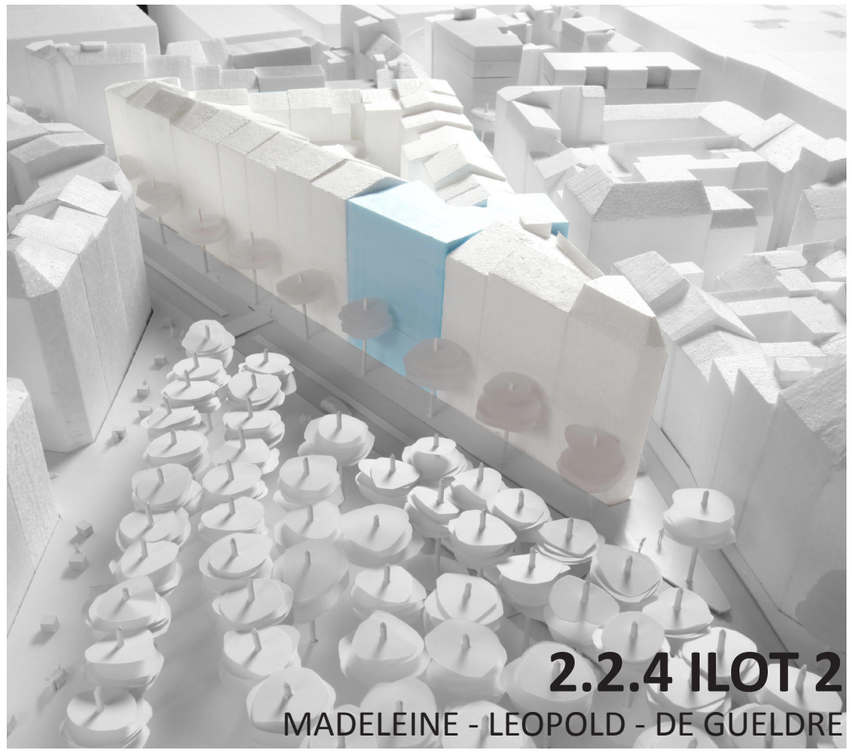
ZONE D'INTERVENTION 1.1



ZONE D'INTERVENTION 1.2



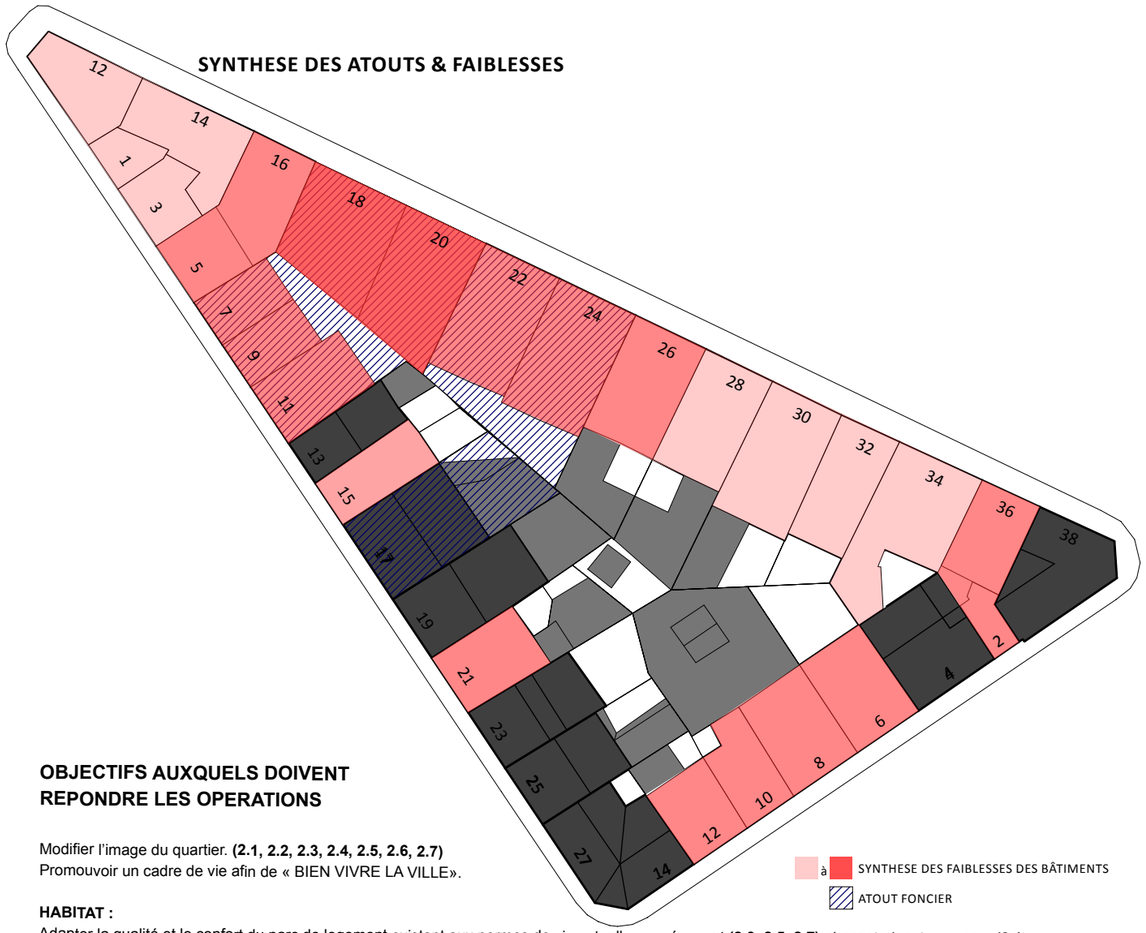




2.2.4 ILOT 2

MADELEINE - LEOPOLD - DE GUELDRE

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES



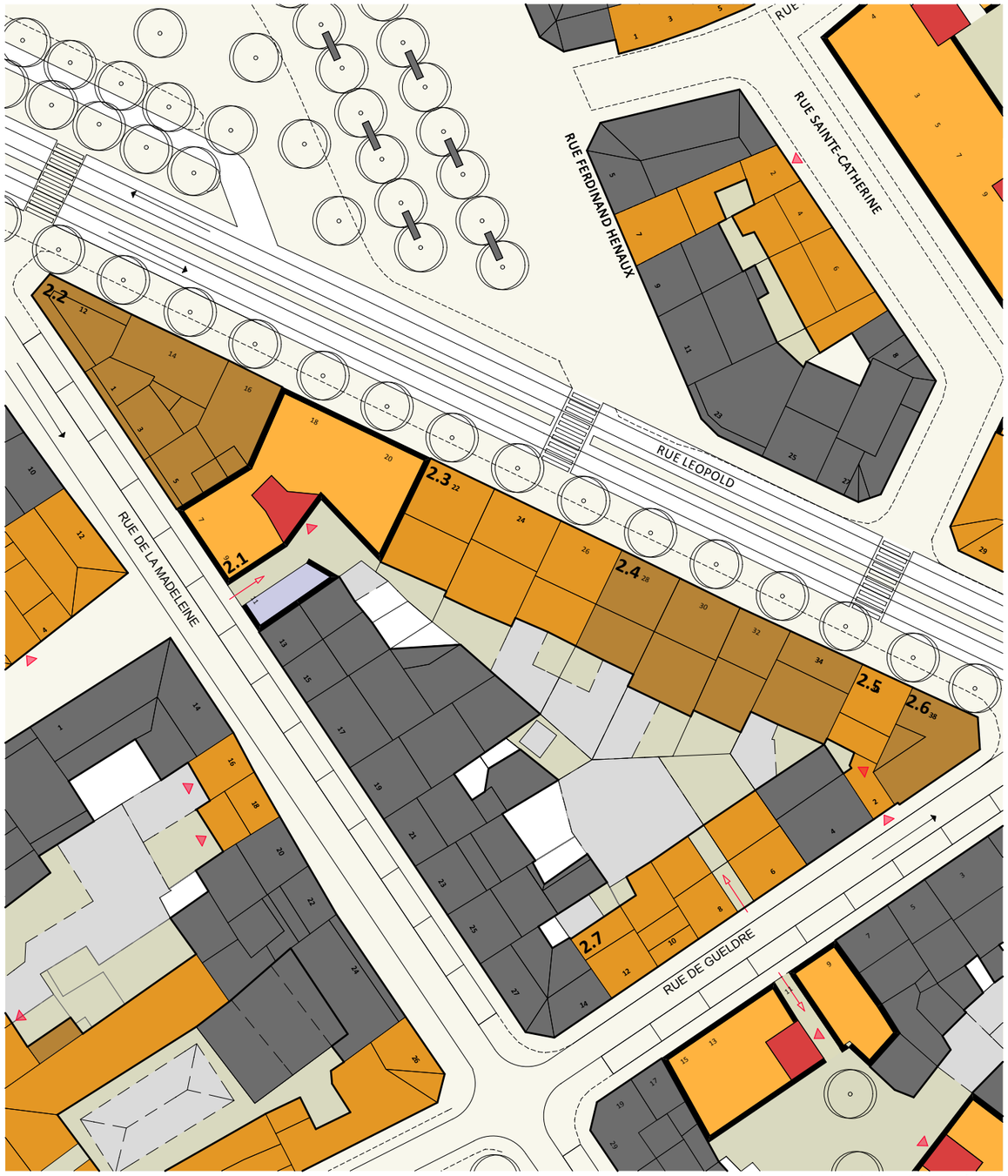
OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

Modifier l'image du quartier. **(2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

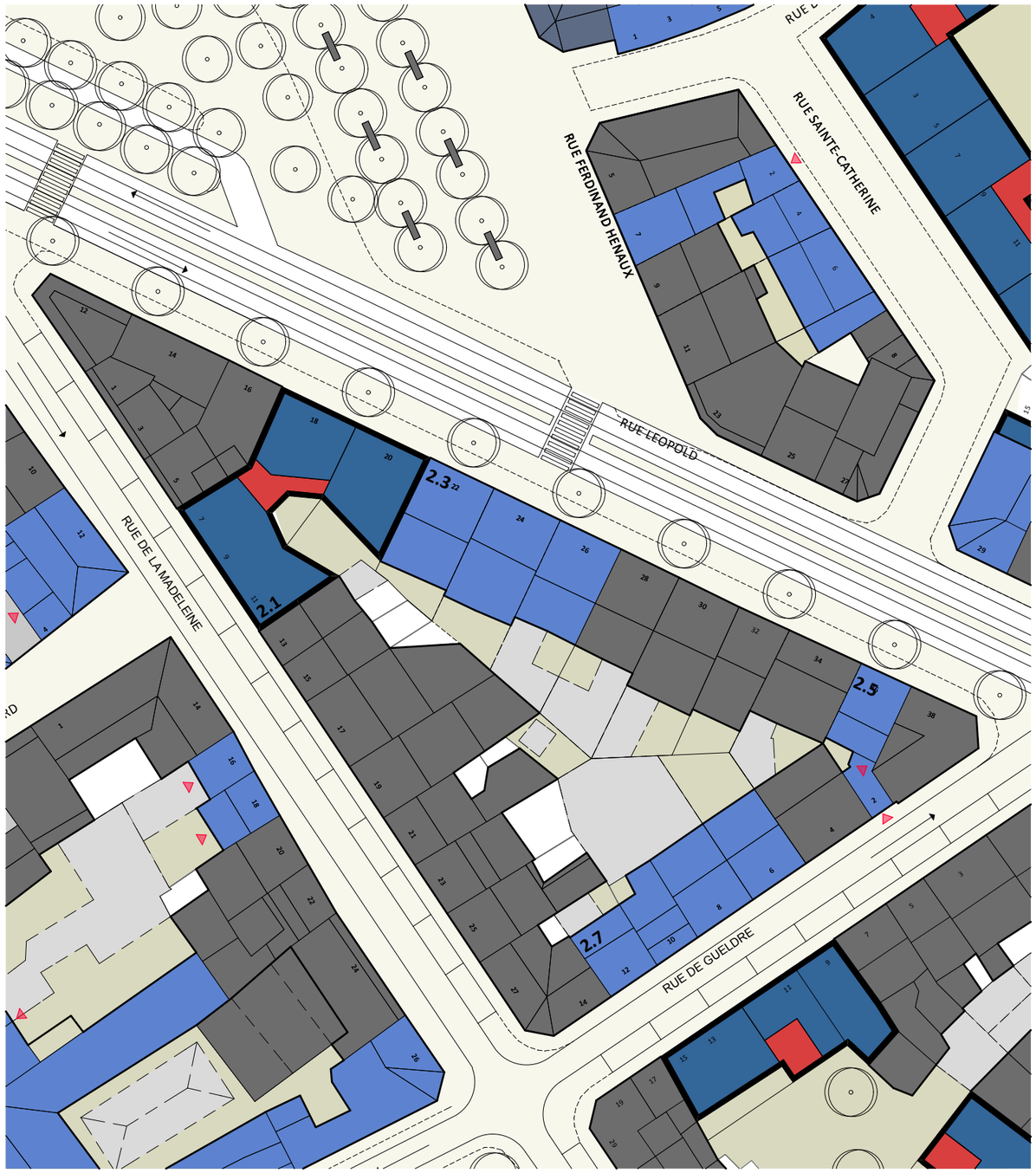
HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(2.3, 2.5, 2.7)** et construisant nouveau. **(2.1)**
Requalifier l'offre de logements afin de renforcer la mixité sociale du quartier (ménages de compositions variées et de différents niveaux socio-économiques). **(2.1, 2.3, 2.7)**
Reconstruire les dents creuses résultant de l'effondrement des deux immeubles après l'explosion de janvier 2010. **(2.1)**
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(2.3, 2.5, 2.7)**
Cureter et verduriser les îlots. **(2.3, 2.4, 2.5, 2.7)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7)**
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(2.7)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de-chaussée). **(2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7)**
Développer des activités de services et de bureaux le long de l'axe Léopold. **(2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7)**

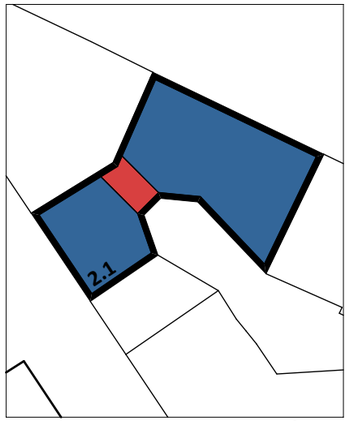
DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques **(2.1)** et des actions privées **(2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7)**, leviers d'une dynamique de transformation.
En traversant les différentes échelles du logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier, les espaces publics et l'îlot.
En mettant en valeur le patrimoine tout en préparant la transformation, le devenir et la métamorphose du quartier en y inscrivant une architecture contemporaine exemplaire (concours d'architecture). **(2.1)**
En intégrant la rentabilité financière des opérations.



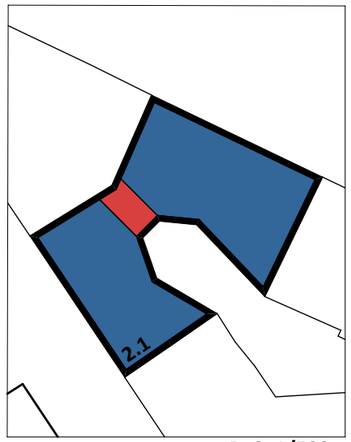
REZ DE CHAUSSEE 1/500e



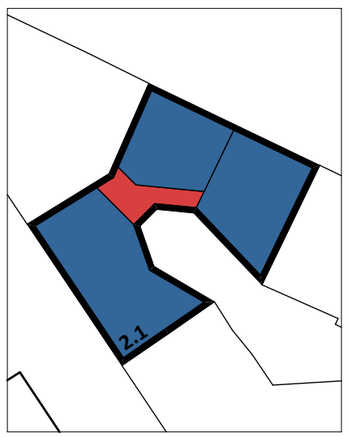
REZ+1 1/500e



R+4 1/500e



R+3 1/500e



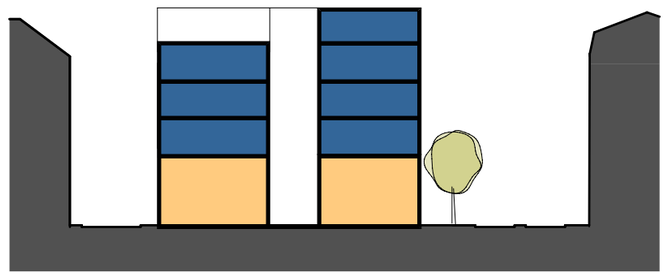
R+2 1/500e

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

- Au dela de la reconstruction des dents creuses rue Léopold, ce projet doit servir de référence pour le signal de renouveau du quartier et le type d'aménagement souhaité pour les autres îlots (opération 2.1). Les 5 parcelles offrent l'opportunité d'un ensemble ample, plus attractif. Le projet architectural sera ambitieux et attractif, un souffle nouveau pour le quartier, une valeur de référence sur la manière d'intégrer une architecture contemporaine en centre ancien. La programmation de la fonction du rez devra être fine et judicieuse, rayonnant à l'échelle du quartier.
Un passage couvert public ne semble pas indispensable mais l'anticipation sur le devenir des espaces en intérieur d'îlot doit être intégrée au projet architectural.
- Cette opération devrait être associée à la rénovation des bâtiments adjacents (2.3.) décelés comme potentialité complémentaire. Le rayonnement de l'ensemble en serait encore plus large, l'image du quartier revalorisée (d'autant plus si le réaménagement de l'espace de la rue Léopold y est conjoint) et l'intérieur d'îlot pourrait être traité de manière concertée.
- L'ensemble des rez commerciaux (qui sont en réalité d'un gabarit de R+1) de la rue Léopold est à reconsidérer (2.4, 2.5, 2.6) en prenant en référence la récente rénovation de la maison de l'habitat pour établir un code de bonnes pratiques pour cette typologie architecturale spécifique (matériaux, durabilité, teintes, éclairage, utilisation de la double hauteur,...).

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT



COUPE DE PRINCIPE 1/500e

TABLEAU RECAPITULATIF

OPERATION 2.1 (18-20 rue Léopold & 7-9-11 rue de la Madeleine)

REZ = 303,88m2 (commerce)
R+1 = 291,42m2
R+2 = 291,42m2
R+3 = 291,42m2
R+4= 244,39m2
Logements = 1118,65m2

OPERATION 2.2 (12-14-16 rue Léopold & 1-3-5 rue de la Madeleine)
Rénovation

OPERATION 2.3 (22-24-26 rue Léopold)
Rénovation

OPERATION 2.4 (28-30-32-34 rue Léopold)
Rénovation

OPERATION 2.5 (36 rue Léopold & 2 rue de Gueldre)
Rénovation

OPERATION 2.6 (38 rue Léopold)
Rénovation

OPERATION 2.7 (12-10-8-6 rue de Gueldre)
Rénovation

F.1

COUTS

Opération 2.1
Acquisition supposée : +/- 305.000 €
Démolitions : +/- 120.000 €
Construction logements neufs : entre 1.791.999 et 2.580.480 €
Construction commerces / équipements neufs : entre 456.000 et 656.640 €
Aménagements extérieurs : entre 30.000 et 50.000 €
TOTAL : entre 2.762.999 € et 3.772.120 €

Opération 2.3 à coupler à 2.1
Acquisition supposée : +/- 950.000 €
Rénovation logements : entre 1.453.275 et 2.092.716 €
Rénovation commerces : entre 484.425 et 697.572 €
TOTAL : entre 2.887.700 € et 3.740.288 €

Opération 2.2
Rénovation commerces : entre 186.680 et 268.820 €
TOTAL : entre 186.680 € et 268.820 €

Opération 2.4
Démolitions : +/- 30.000 €
Rénovation commerces : entre 385.860 et 555.638 €
TOTAL : entre 385.860 € et 555.638 €

Opération 2.5
Acquisition supposée : +/- 250.000 €
Rénovation logements et commerces : entre 393.960 et 567.302 €
TOTAL : entre 643.960 € et 817.302 €

Opération 2.6
Rénovation commerces : entre 75.960 et 108.993 €
TOTAL : entre 75.960 € et 108.993 €

Opération 2.7
Acquisition supposée : +/- 700.000 €
Démolitions : +/- 30.000 €
Rénovation logements et commerces : entre 1.147.260 et 1.652.054 €
Aménagements extérieurs : +/- 30.000€
TOTAL : entre 1.907.260 € et 2.412.054 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
2.7	**12** RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique état dégradé du bâtiment affectation en commerce Activité rez avec accès indépendant aux étages Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez étages vides	43,69m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.7**	Rénovation R+3 43,69x4 = 174,76m2 x 1800€ = 314.568€
	10 RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabilité Affectation en commerce Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides	43,43m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.7**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+3 43,43x4 = 173,72m2 x 1800€ = 312.696€
	8 RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez Activité au rez avec accès indépendant aux étages Etages vides	62,97m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.7**	Démolition des annexes 20.000€ Rénovation R+3 43,43x4 = 173,72m2 x 1800€ = 312.696€
	6 RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabilité partielle Affectation en commerce Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez Activité au rez avec accès indépendant aux étages Etages vides	60,66m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 2.7**	Rénovation R+3 60,66x4 = 242,64m2 x 1800€ = 436.752€
2.5	**2** RUE DE GUEL-DRE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Pas d'affectation Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez Activité au rez sans accès indépendant aux étages	16,70m2	Rénovation totale du bâti Mise en place d'un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 2.5**	Rénovation R+3 (avec Léopold 36) 65,66x4 = 262,64m2 x 1800€ = 472.752€
2.6	**38** RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité économique = Alimentation générale Activité au rez avec accès indépendant aux étages	75,69m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.6**	Rénovation REZ 75,69 x 1200€ = 90.828€
2.5	**36** RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat bon du bâtiment Affectation en commerce Etages vides Activité au rez sans accès indépendant aux étages	48,96m2	Rénovation totale du bâti Mise en place d'un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 2.5**	Rénovation R+3 (avec Léopold 36) 65,66x4 = 262,64m2 x 1800€ = 472.752€
2.4	**34** RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabilité partielle Affectation en commerce Activité économique = équipement de la personne Activité au rez avec accès indépendant aux étages	100,31m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale Annexe à reconsidérer en vue d'une verdunisation de l'intérieur d'ilot existant **OPERATION 2.4**	Démolition des annexes 10.000€ Reconstruction façade arrière 25.000€ Rénovation REZ 100,31 x 1200€ = 120.372€
	32 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité économique = Autre Activité effective au rez avec accès indépendant aux étages	63,89m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.4**	Rénovation REZ 63,89 x 1200€ = 76.668€
	30 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabilité partielle Affectation en commerce Activité économique = Autres Activité au rez avec accès indépendant aux étages	86,17m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.4**	Démolition des annexes 10.000€ Reconstruction façade arrière 25.000€ Rénovation REZ 86,71 x 1200€ = 104.052€
	28 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabilité partielle Affectation en commerce Activité économique = Autre Activité au rez avec accès indépendant aux étages	72,45m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.4**	Démolition des annexes 10.000€ Reconstruction façade arrière 25.000€ Rénovation REZ 72,45 x 1200€ = 86.940€

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
2.3	**26** RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabilité Affectation en commerce Commerce et étages vides Activité au rez avec accès indépendant aux étages	75,22m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.3**	Rénovation R+4 75,22x5 = 376,1m2 x 1800€ = 676.980€
	24 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabilité Affectation en commerce Commerce et étages vides Même propriétaire pour les bâtiments 22-24	91,57m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.3**	Rénovation R+4 91,57x5 = 457,85m2 x 1800€ = 824.130€
	22 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabilité Affectation en commerce Commerce et étages vides Même propriétaire pour les bâtiments 22-24	86,28m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 2.3**	Rénovation R+4 91,57x5 = 457,85m2 x 1800€ = 824.130€
2.1 **F.1**	**20** RUE LEOPOLD	/	92,96m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°18-20-7-9-11 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 304m2 au sol **OPERATION 2.1**	Construction 304m2 de commerces (h1,5) x 1800€ 1120m2 de logements (11) x 1600€ = 2.339.200€
	18 RUE LEOPOLD	/	88,08m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°18-20-7-9-11 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 304m2 au sol **OPERATION 2.1**	
2.2	**16** RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabilité Affectation en commerce Pas d'activité économique, administrative ou de service Activité au rez sans accès indépendant aux étages	58,66m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.2**	Rénovation REZ 58,66 x 1200€ = 70.392€
	14 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Pas d'activité économique, administrative ou de service Activité au rez avec accès indépendant aux étages	64,76m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.2**	Rénovation REZ 64,76 x 1200€ = 77.712€
	12 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérité une protection/attention particulière, qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité économique = Alimentation générale Activité au rez avec accès indépendant aux étages	52,58m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.2**	Rénovation REZ 52,58 x 1200€ = 63.096€
	1 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Pas d'affectation Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca	20,69m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.2**	Rénovation REZ 20,69 x 1200€ = 24.828€
	3 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Pas d'affectation Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca	42,57m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.2**	Rénovation REZ 42,57 x 1200€ = 51.084€
	5 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Pas d'affectation Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce vide	38,52m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 2.2**	Rénovation REZ 38,52 x 1200€ = 46.224€
2.1	**7** RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide	34,08m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°18-20-7-9-11 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 304m2 au sol **OPERATION 2.1**	Démolitions 120.000 € Construction 304m2 de commerces (h1,5) x 1800€ 1120m2 de logements (11) x 1400€ = 2.339.200€ Aménagements extérieurs 50.000 €
	9 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Autre au rez avec accès indépendant aux étages Cellule vide	33,79m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°18-20-7-9-11 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 304m2 au sol **OPERATION 2.1**	
	11 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Autre au rez avec accès indépendant aux étages Cellule vide	55,15m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°18-20-7-9-11 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 304m2 au sol **OPERATION 2.1**	

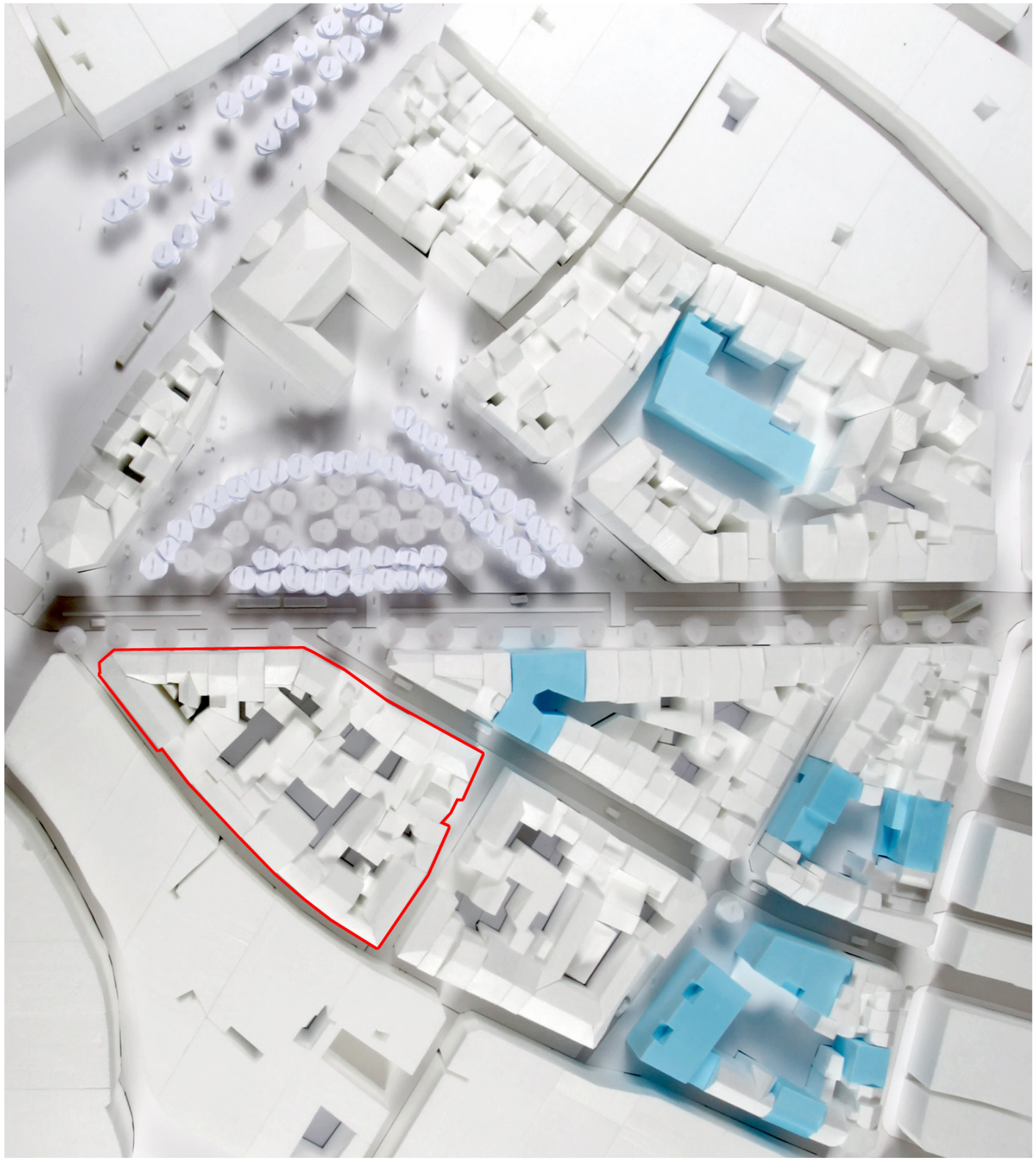
2.3.1.2 REPERAGE PHOTO DES LIEUX D'INTERVENTIONS

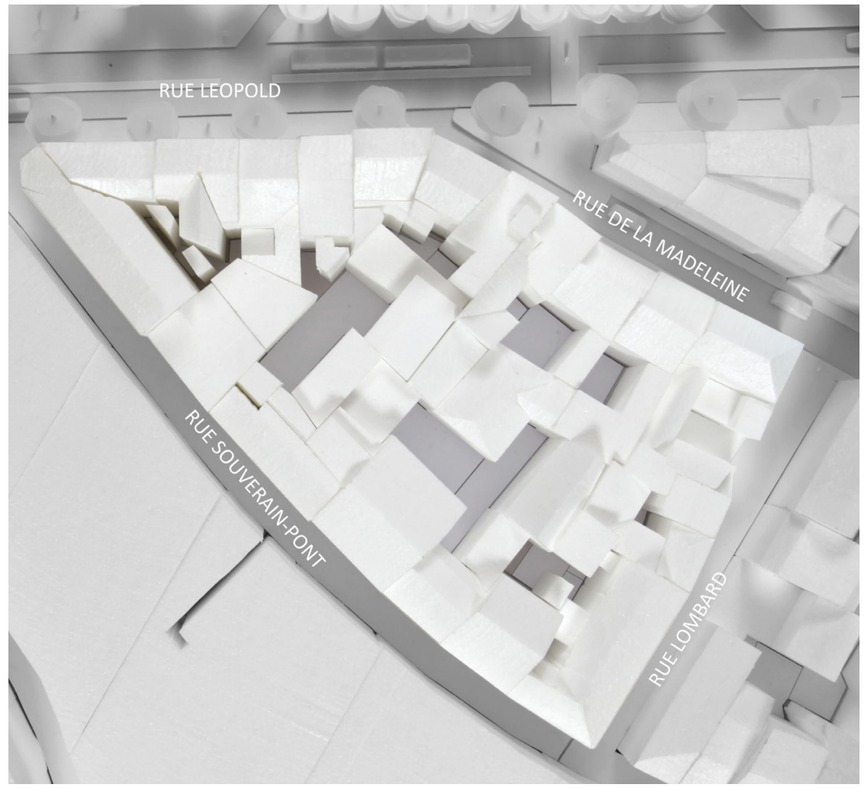


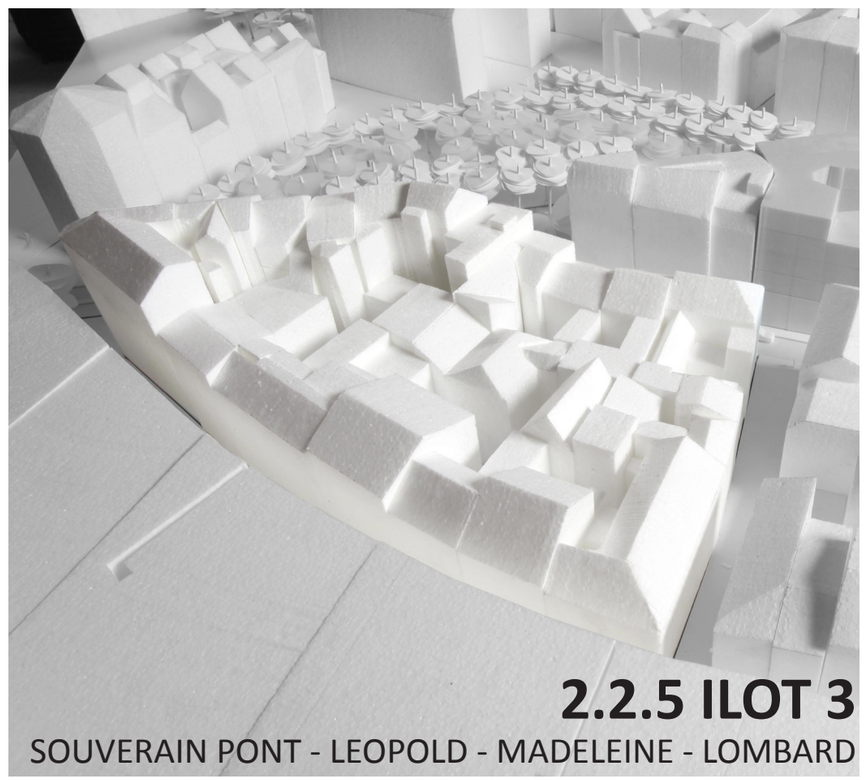
ZONE D'INTERVENTION 2.1



ZONE D'INTERVENTION 2.1







2.2.5 ILOT 3

SOUVERAIN PONT - LEOPOLD - MADELEINE - LOMBARD

OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

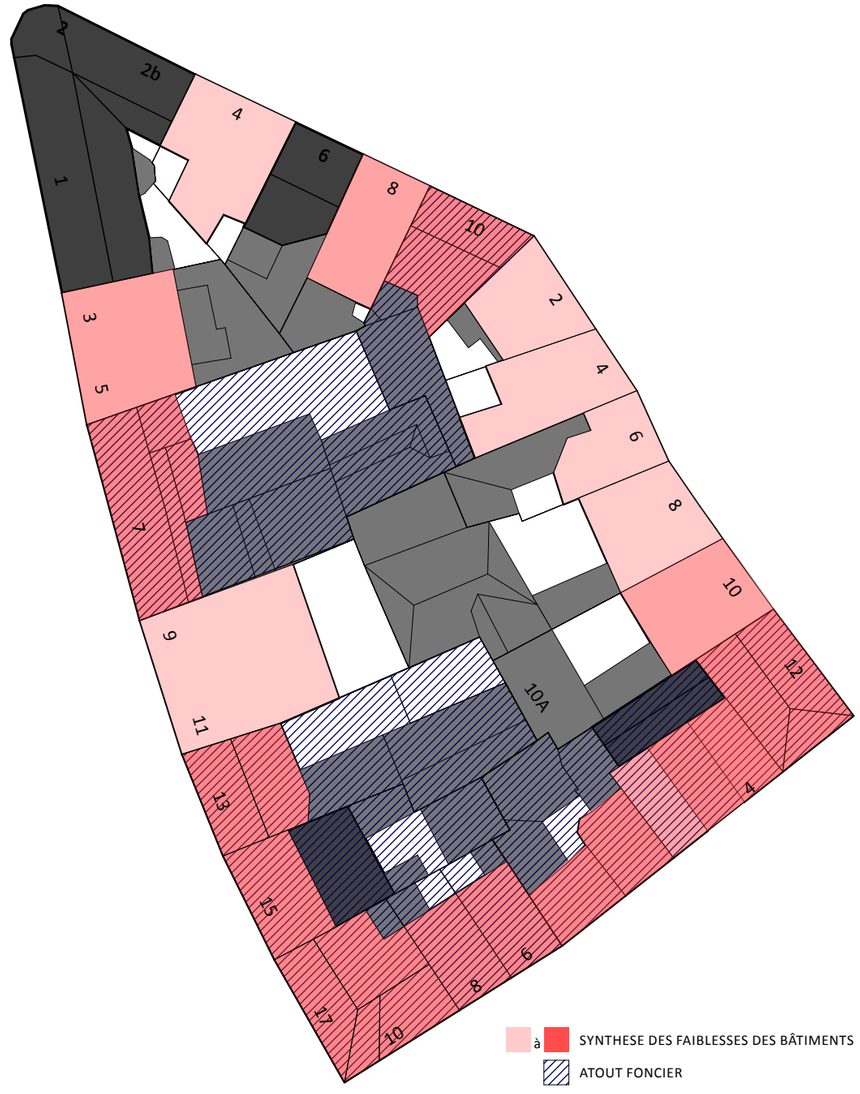
Modifier l'image du quartier. **(3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(3.3, 3.4, 3.5)** et construisant nouveau.
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(3.3, 3.4, 3.5)**
Cureter et verduriser les îlots. **(3.4)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de-chaussée). **(3.1, 3.2)**
Développer des activités de services et de bureaux le long de l'axe Léopold. **(3.1)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques et des actions privées **(3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5),** leviers d'une dynamique de transformation.
En intégrant la rentabilité financière des opérations.

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES



2.3.3.1 ILOT 3

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT

N



REZ DE CHAUSSEE 1/500e



REZ+1 1/500e

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

- Cet îlot est déjà investi par une politique de rénovation urbaine induite par la ville de Liège via l'opération «vivre au centre». Le programme en cours de chantier consiste en la rénovation/l'aménagement de 23 logements, 4 commerces et 1 bureau rue Souverain Pont 7,13,15,17 et rue du Lombard 10,8,6. La fin des travaux est prévue pour 2013. L'attribution des rez de chaussée sera faite selon la logique de projet Job'in / Ville de Liège décrit au chapitre socio-économique. Un autre projet de la ville est initié pour la rénovation du bâtiment rue Léopold 10 (l'auteur de projet vient d'être désigné).

- Les autres opérations proposées sur cet îlot vont dans le sens des opérations en cours : renovation des bâtiments décelés comme problématiques afin de créer des logements moyens avec rez commerciaux à inscrire sur le parcours touristico-commercial.

- Il est également préconisé de poursuivre la rénovation des rez commerciaux de la rue Léopold en continuité des opérations de l'îlot 2.

COUTS

Opération 3.1
Rénovation commerces : entre 206.540 et 297.417 €
TOTAL : entre 206.540 € et 297.417 €

Opération 3.2
Rénovation commerces : entre 112.380 et 157.332 €
TOTAL : entre 112.380 € et 157.332 €

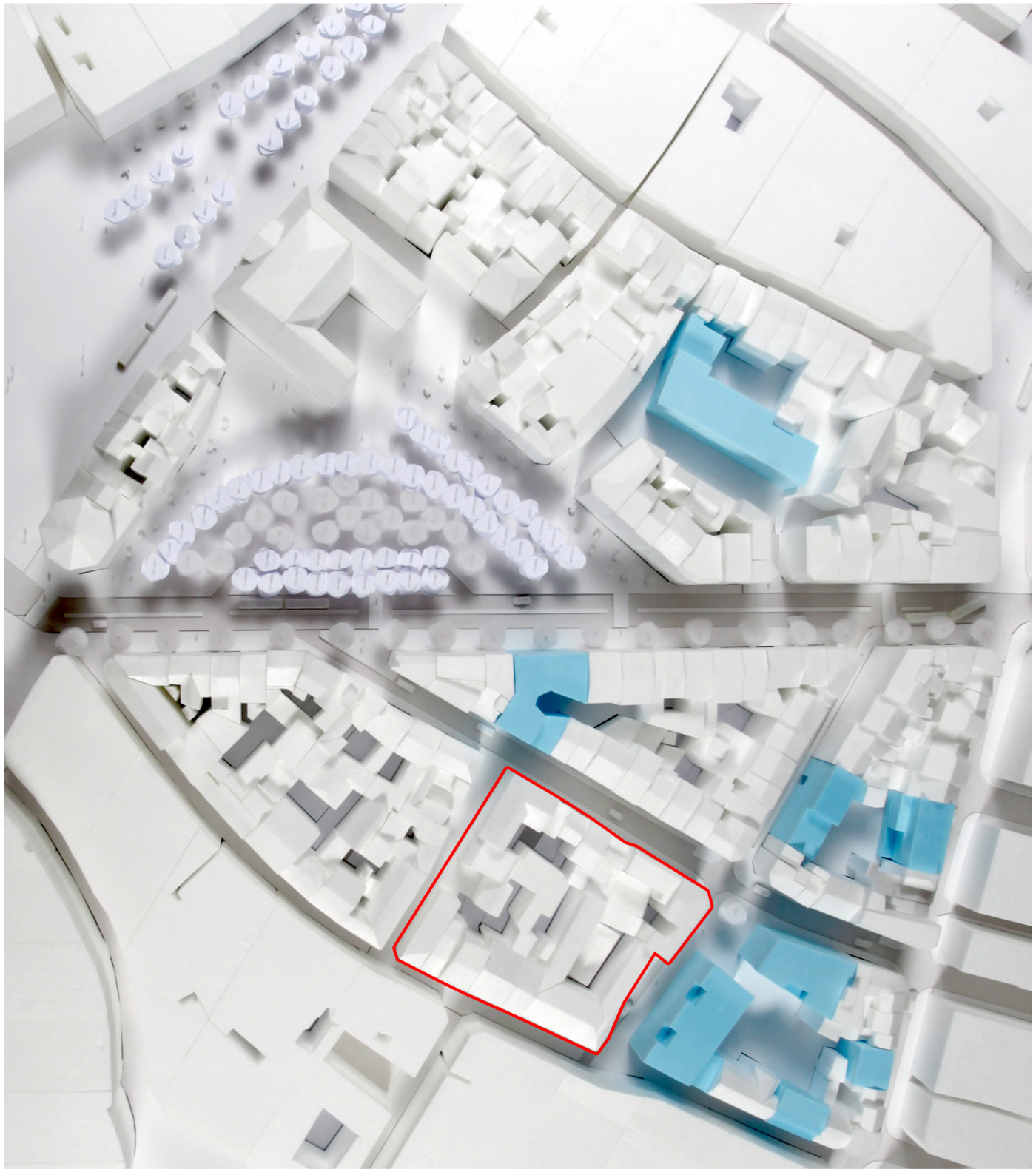
Opération 3.3
Rénovation logements et commerces : entre 884.955 et 1.274.335 €
TOTAL : entre 884.955 € et 1.274.335 €

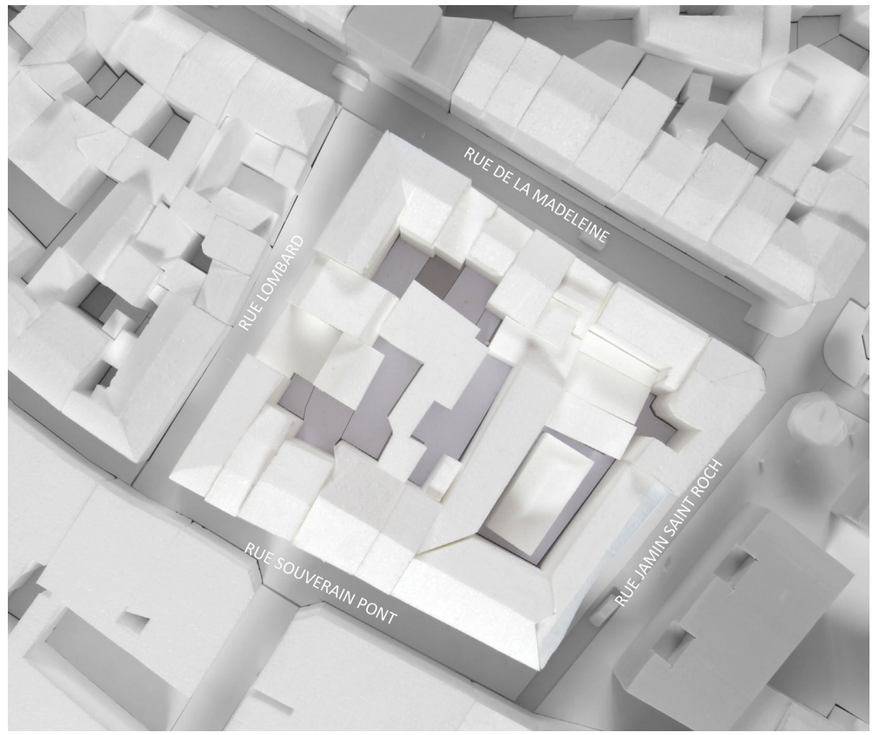
Opération 3.4
Rénovation logements et commerces : entre 695.535 et 1.001.570 €
TOTAL : entre 695.535 € et 1.001.570 €

Opération 3.5
Rénovation logements et commerces : entre 431.820 et 621.820 €
TOTAL : entre 695.535 € et 1.001.570 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT (emprise au sol du bâti principal)	SURFACE	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
3.1	**4** RUE LEOPOLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement état bon du bâtiment affectation en commerce Pas d'activité économique, administrative ou de services activité au rez avec accès indépendant aux étages	84,73m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 3.1**	Rénovation REZ 84,73 x 1200€ = 101.676€
	6 RUE LEOPOLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement état bon du bâtiment affectation en immeuble à appartements Activité économique = Horeca activité au rez avec accès indépendant aux étages	56,48m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 3.1**	Rénovation REZ 56,48 x 1200€ = 67.776€
	8 RUE LEOPOLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement état bon du bâtiment affectation en commerce Activité économique = Autre activité au rez sans accès indépendant aux étages étages vides	65,33m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 3.1**	Rénovation REZ 65,33 x 1200€ = 78.396€
	10 RUE LEOPOLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement état mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité affectation en commerce Commerce vide Ville propriétaire des bâtiments 10 et 7 activité au rez avec accès indépendant aux étages	67,07m2	En cours de rénovation par la ville	
3.2	**2** RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique état mauvais du bâtiment affectation en commerce Activité économique = Autre activité au rez avec accès indépendant aux étages	56,75m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 3.2**	Rénovation REZ 56,75 x 1200€ = 68.100€
	4 RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique état dégradé du bâtiment affectation en commerce Activité économique = Alimentation générale activité au rez avec accès indépendant aux étages	74,37m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 3.2**	Rénovation REZ 74,36 x 1200€ = 89.232€
3.3	**12-4** RUE DE LA MADELEINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire état bon du bâtiment frappé d'inhabilité affectation en immeuble à appartements commerce et étages vides activité au rez sans accès indépendant aux étages	251,3m2	Rénovation totale du bâti Mise en place d'un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 3.3**	Rénovation R+2, R+1 83,37x3 = 250,11m2 x 1800€ = 450.198€ 169,93x2 = 339,86m2 x 1800€ = 611.748€
	6 RUE LOMBARD	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides Ville propriétaire des bâtiment 6, 8, 10, 17, 13 et 15	40,03m2	En cours de rénovation par la ville	
	8 RUE LOMBARD	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides Ville propriétaire des bâtiment 6, 8, 10, 17, 13 et 15	40,86m2	En cours de rénovation par la ville	
	10 - 17 RUE LOMBARD	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides Ville propriétaire des bâtiment 6, 8, 10, 17, 13 et 15	102,12m2	En cours de rénovation par la ville	
	15 RUE SOUVERAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire - classé en totalité ou partie Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce et étages vides Ville propriétaire des bâtiment 6, 8, 10, 17, 13 et 15	97,49m2	En cours de rénovation par la ville	
	13 RUE SOUVERAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire - classé en totalité ou partie Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce et étages vides Ville propriétaire des bâtiment 6, 8, 10, 17, 13 et 15	71,39m2	En cours de rénovation par la ville	
3.4	**11 - 9** RUE SOUVERAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire - classé en totalité ou partie Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca et autre	156,23m2	Rénovation total du bâti principal **OPERATION 3.4**	Rénovation R+2 156,23x3 = 468,69m2 x 1800€ = 834.642€
	7 RUE SOUVERAIN PONT	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique - classé en totalité ou en partie Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides Ville propriétaire des bâtiments 10 et 7	113,96m2	En cours de rénovation par la ville	
3.5	**5-3** RUE SOUVERAIN PONT	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca étages vides	95,96m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 3.5**	Démolition des annexes Rénovation R+2 95,96x3 = 287,88m2 x 1800€ = 518.184€



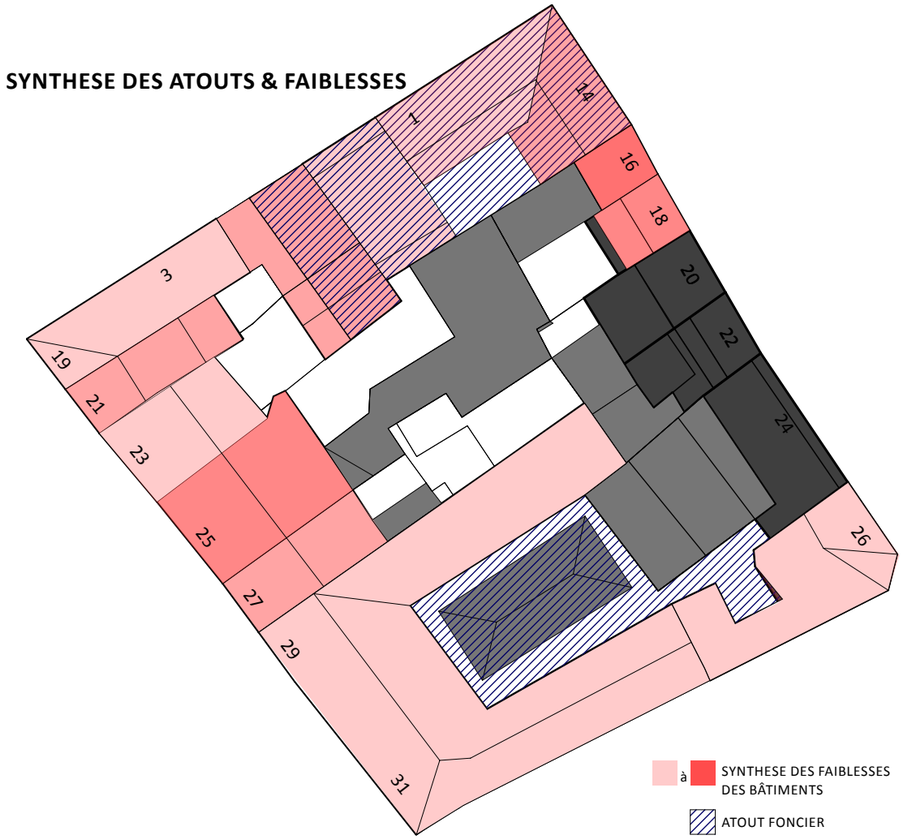




2.2.6 ILOT 4

SOUVERAIN PONT - LOMBARD - MADELEINE - DE GUELDRE

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES



OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

Modifier l'image du quartier. **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4)** et construisant nouveau.
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4)**
Cureter et verduriser les îlots. **(4.1, 4.2, 4.3)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4)**
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de-chaussée). **(4.2, 4.3)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4)**

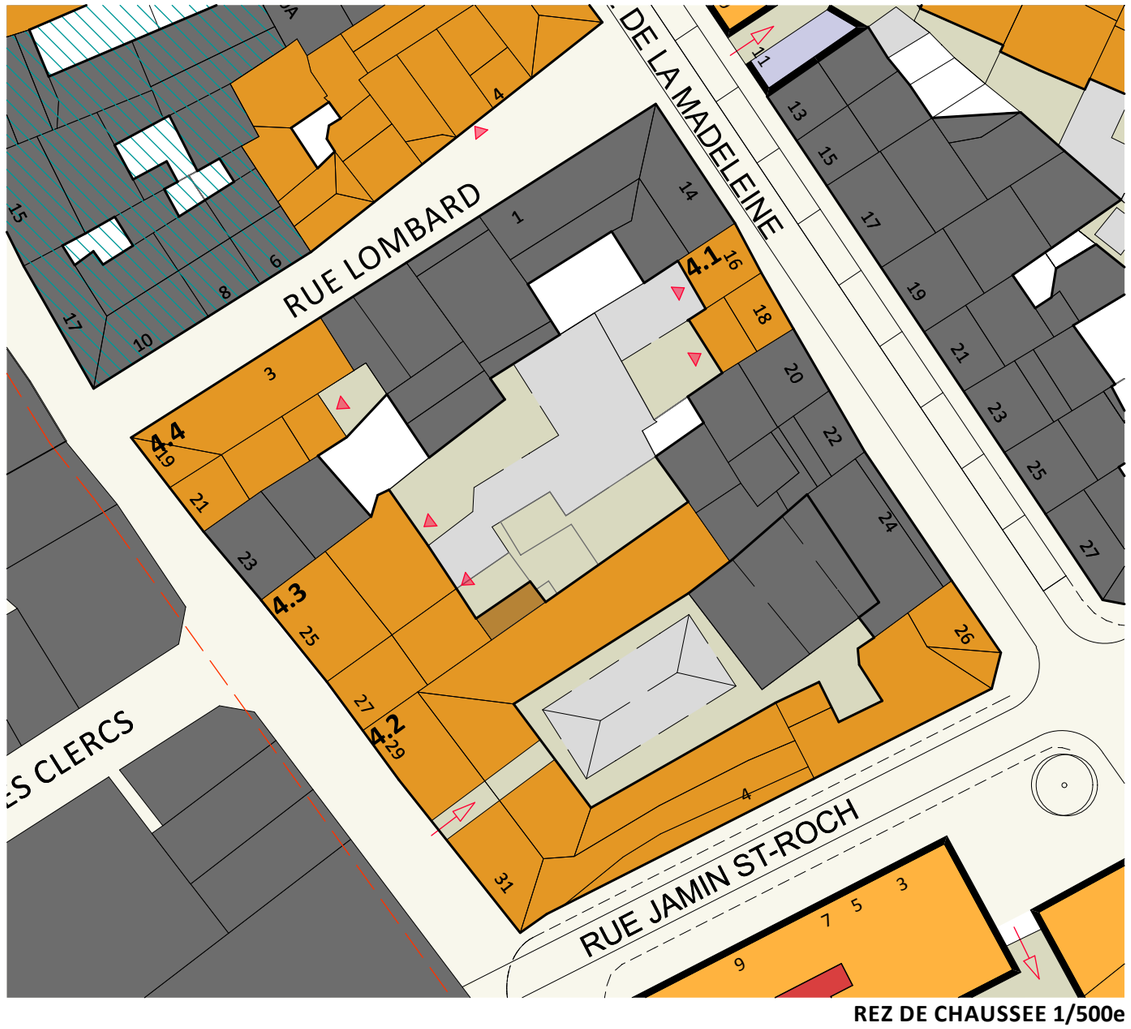
DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques et des actions privées **(4.1, 4.2, 4.3, 4.4),** leviers d'une dynamique de transformation.
En intégrant la rentabilité financière des opérations.

2.3.4.1 ILOT 4

N

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS DES REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT



REZ DE CHAUSSEE 1/500e



REZ+1 1/500e

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

Il s'agit de prolonger la politique de rénovation du bâti existant (logements + commerces) de l'îlot 3 afin d'établir une cohérence dans les structures commerciales des rues Souverain Pont et de la Madeleine.

L'action prioritaire devrait se concentrer sur le bâtiment dont le rez est actuellement occupé par une salle de jeux à l'angle de la rue Souverain Pont et Jamin Saint Roch (4.2.). L'enjeu est d'y rénover les logements mais surtout de recréer une cour intérieure au rez de chaussée en soustrayant l'annexe de celle-ci. Des transparences depuis la rue devraient permettre de percevoir cet espace intériorisé, partagé par les habitants de l'immeuble et les fonctions commerciales du rez (de type horeca). Il s'agit de recréer un vis à vis de qualité par rapport au parking Saint-Denis.

L'élargissement et la semi-pietonnisation de la rue Jamin St Roch, le souffle induit par les opérations de l'îlot 5 devraient également augmenter l'attrait pour cet îlot.

Chaque opération de rénovation du bâti doit reconsidérer les annexes en vue d'une verdurisation des îlots et d'une accessibilité possible aux étages.

Notons que les bâtiments 16 et 18 rue de la Madeleine sont en cours de rénovation par des habitants.

COUTS

Opération 4.1
Rénovation logements et commerces : entre 236.700 et 340.848 €
TOTAL : entre 236.700 € et 340.848 €

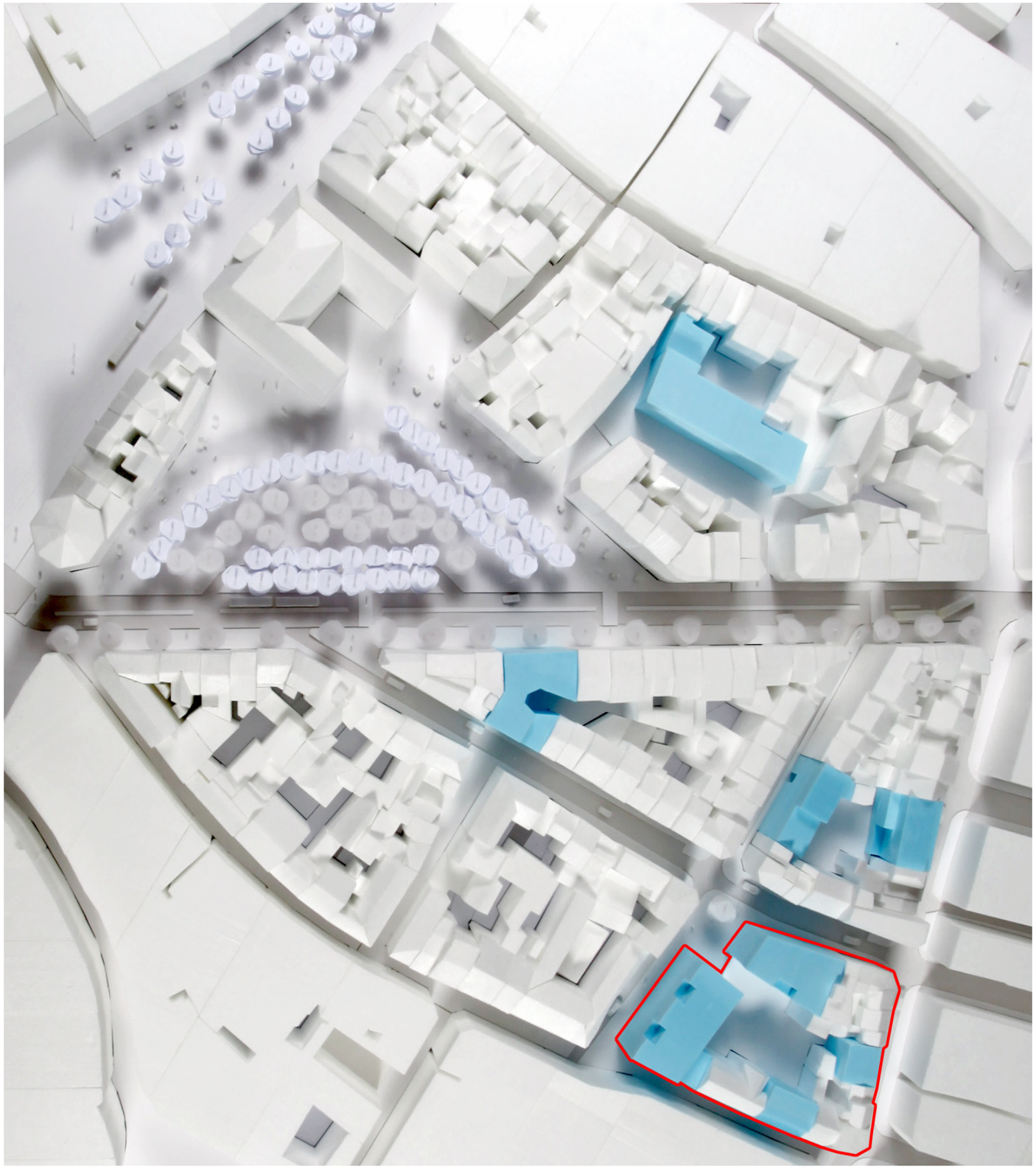
Opération 4.2
Démolitions : +/- 30.000 €
Rénovation logements et commerces : entre 1.974.915 et 2.843.877 €
Aménagements extérieurs : entre 30.000 et 45.000 €
TOTAL : entre 2.034.915 € et 2.918.877 €

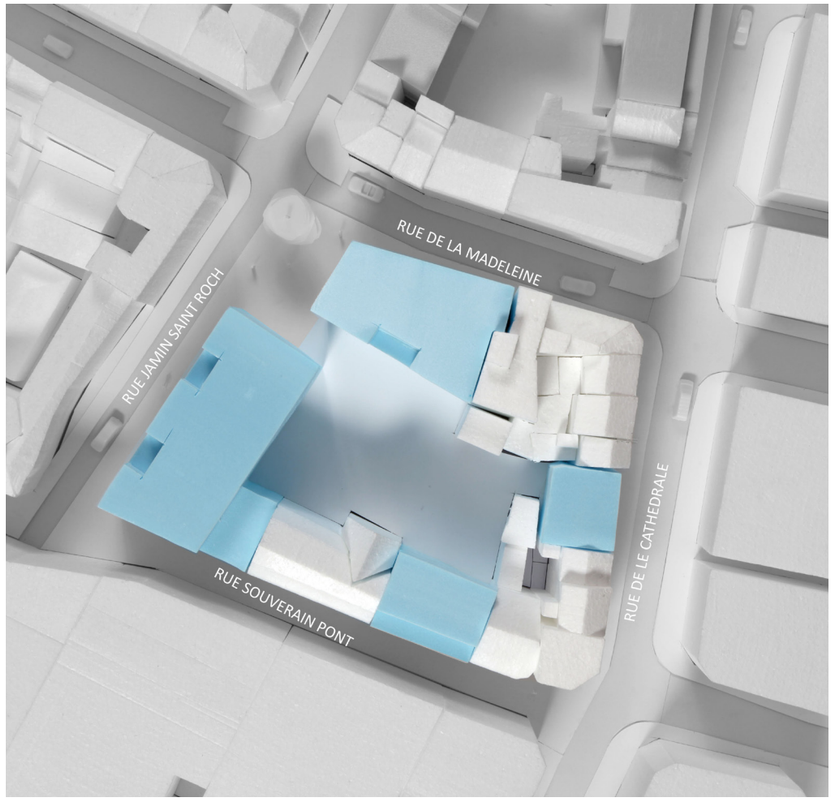
Opération 4.3
Démolitions : +/- 15.000 €
Rénovation logements et commerces : entre 884.955 et 1.274.335 €
TOTAL : entre 822.195 € et 1.183.960 €

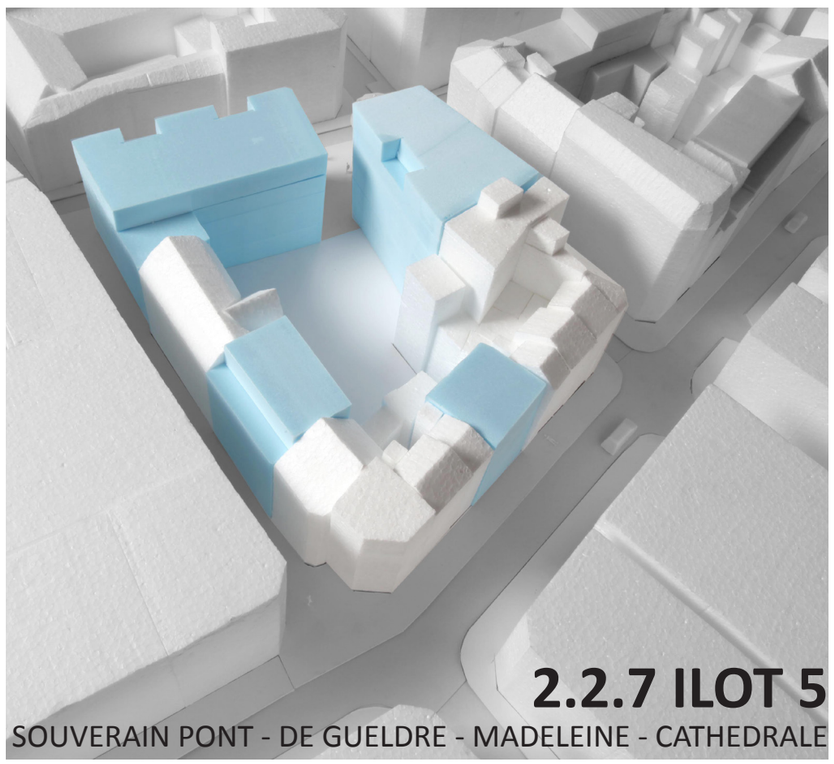
Opération 4.4
Rénovation logements et commerces : entre 695.535 et 1.001.570 €
TOTAL : entre 236.700 € et 340.848 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
4.1	16 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique état dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité affectation en commerce Commerce vide Activité au rez sans accès indépendant aux étages	24,91m2	Rénovation totale du bâti Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 4.1**	Démolition des annexes Rénovation R+2 52,6x3 = 157,8m2 x 1800€ = 284.040€
	18 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien qui mérité une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat bon du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Commerce vide Activité au rez sans accès indépendant aux étages	27,69m2	Rénovation totale du bâti Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 4.1**	
4.2	26 RUE DE LA MADEL-EINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat bon du bâtiment Affectation en commerce Activité économique = Horeca Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides	124,1m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 4.2**	Démolition des annexes Rénovation R+3 124,1x4 = 496,4m2 x 1800€ = 893.520€
	4-31-29 RUE SOUVE-RAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat bon et mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité économique = Horeca et autre Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Un même propriétaire pour les bâtiments 29, 31, 4 et 26	438,87m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 4.2**	Démolition des annexes 30.000€ Rénovation R+2 438,87x3 = 1.316,61m2 x 1800€ = 2.369.898€ Aménagements extérieurs 38.000€
4.3	27 RUE SOUVE-RAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Pas d'activité au rez Pas d'activité économique, administrative et de services	64,20m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 4.3**	Rénovation R+2 64,2x3 = 192,6m2 x 1800€ = 346.680€
	25 RUE SOUVE-RAIN PONT	Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Pas d'activité au rez commerce vide Un même propriétaire pour les bâtiments 18, 15 et 13	118,51m2	Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 4.3**	Démolition des annexes 15.000€ Rénovation R+2 118,51x3 = 355,53m2 x 1800€ = 639.954€
4.4	21 RUE SOUVE-RAIN PONT	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca	61,16m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 4.4**	Rénovation R+2 61,16x3 = 183,48m2 x 1800€ = 330.264€
	19 - 3 RUE SOUVE-RAIN PONT	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca	92,50m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 4.4**	Rénovation R+2 92,50x3 = 277,5m2 x 1800€ = 499.500€



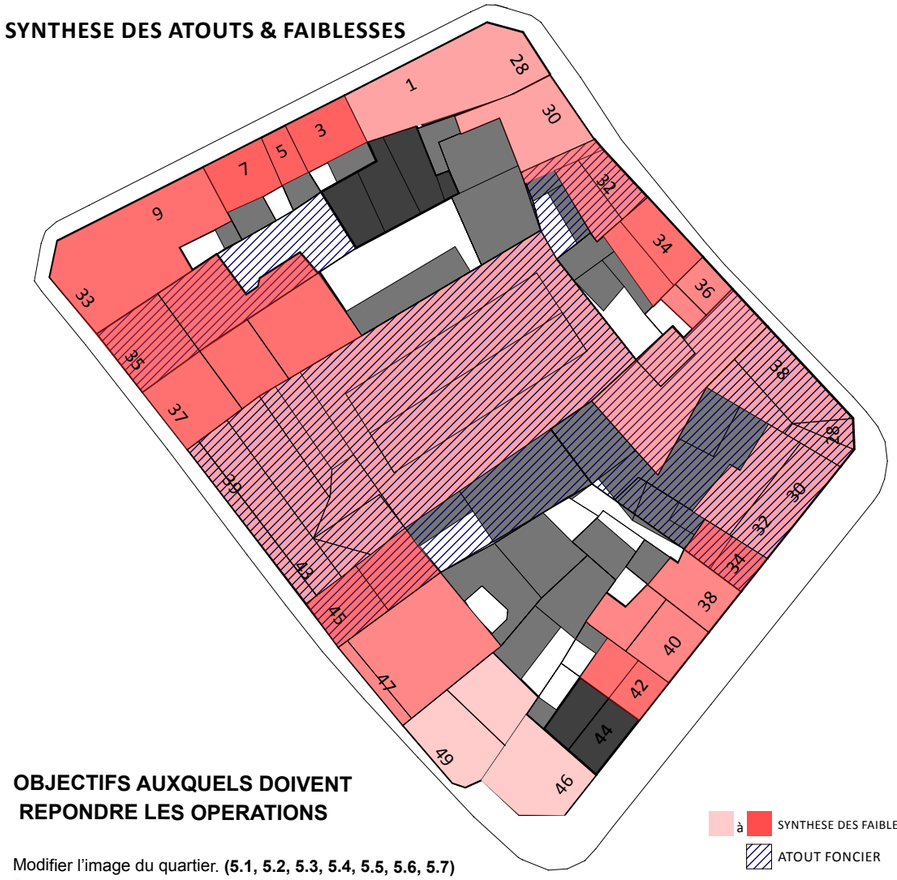




2.2.7 ILOT 5

SOUVERAIN PONT - DE GUELDRE - MADELEINE - CATHEDRALE

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES



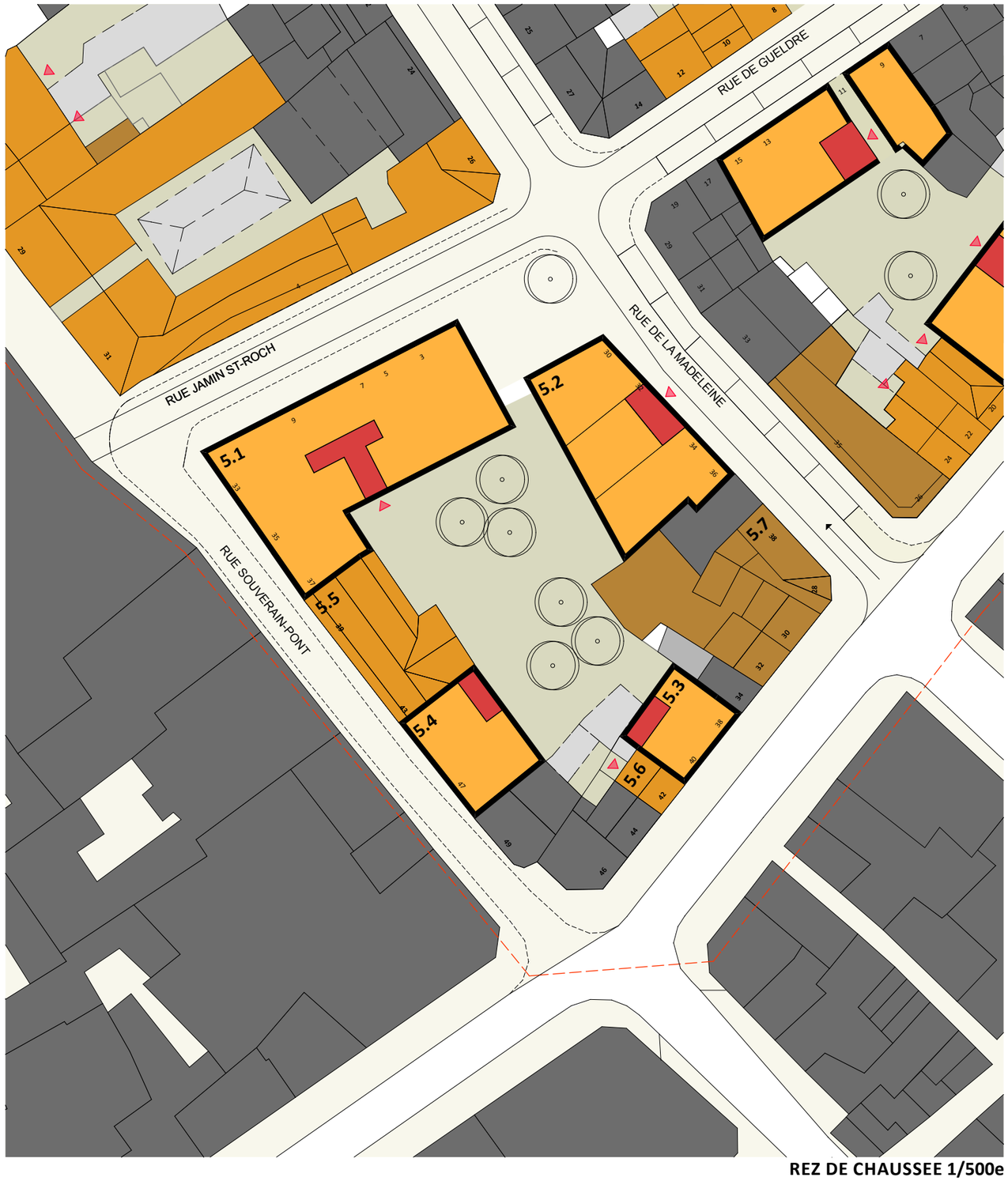
OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

Modifier l'image du quartier. **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(5.5, 5.6)** et construisant nouveau. **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4)**
Requalifier l'offre de logements afin de renforcer la mixité sociale du quartier (ménages de compositions variées et de différents niveaux socio-économiques). **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4)**
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(5.5, 5.6, 5.7)**
Cureter et verduriser les îlots. **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(5.5, 5.6, 5.7)**
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de-chaussée). **(5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(5.5, 5.6, 5.7)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques et des actions privées **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6)** leviers d'une dynamique de transformation.
En traversant les différentes échelles du logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier, les espaces publics et l'îlot. **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4)**
En mettant en valeur le patrimoine tout en préparant la transformation, le devenir et la métamorphose du quartier en y inscrivant une architecture contemporaine exemplaire (concours d'architecture). **(5.1, 5.2, 5.3, 5.4)**
En intégrant la rentabilité financière des opérations.

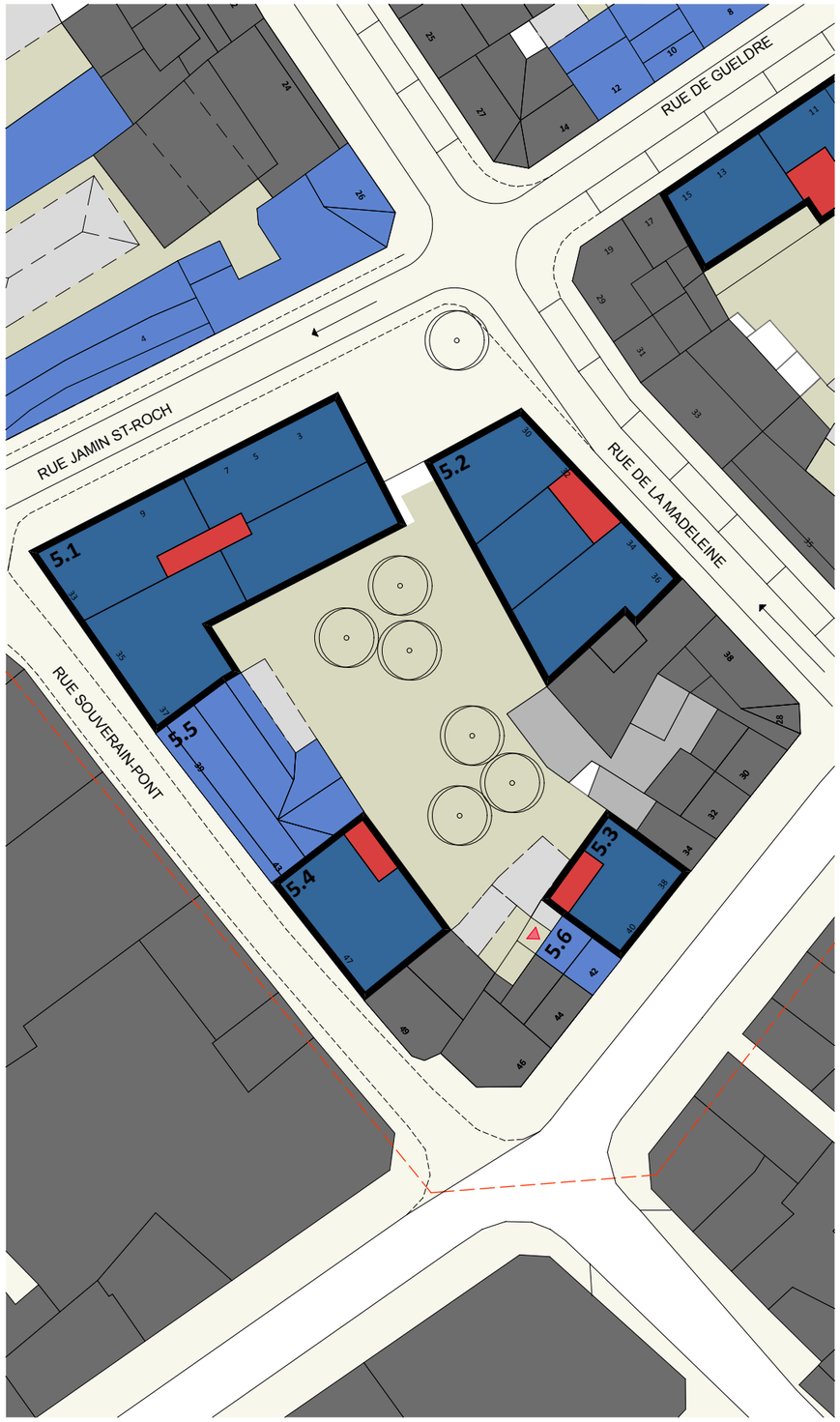


REZ DE CHAUSSEE 1/500e

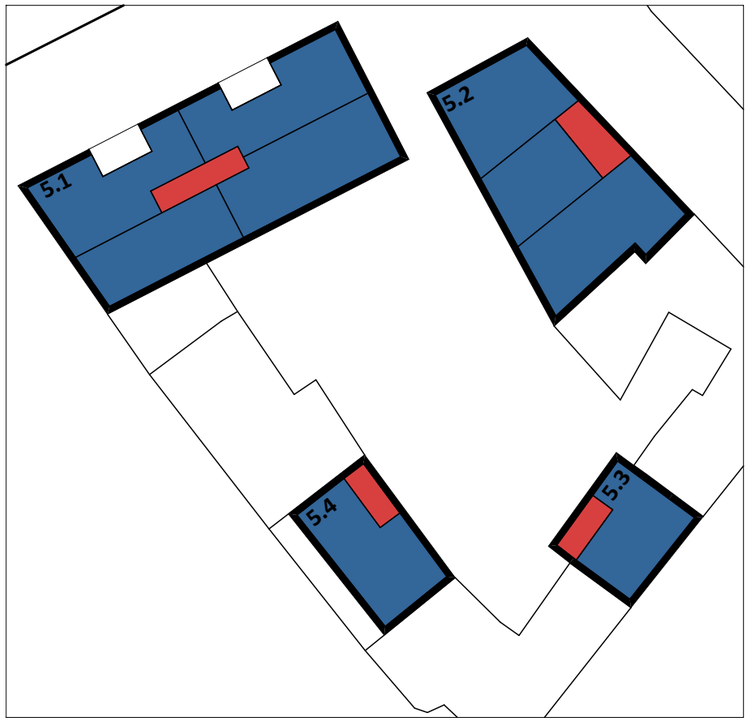
COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

Les opportunités en terme de regroupement foncier et l'accumulation des faiblesses sur le bâti ont fait émerger l'ambition de faire de cet îlot une référence en matiére de transformation de la ville.
L'enjeu est de donner une impulsion «locomotive» en terme de qualité de vie et de programmation (différentes typologies de logements social à moyen, locatif et acquisitif, cellules commerciales de différentes tailles, implantation de commerces de type artisanat/art/design/galerie/horeca/equipement en lien avec les fonctions des étages,...).

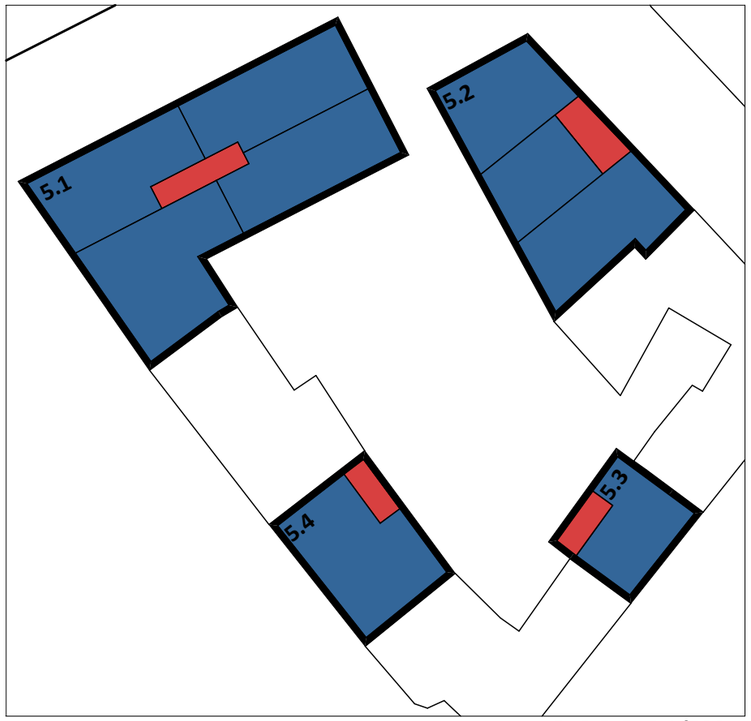
L'intérieur de l'ilot devient un espace vert perceptible et appropiable depuis les rez commerciaux, en lien avec un nouvel espace public minéral, permettant l'accès aux étages de l'ensemble des logements de l'îlot. Les terrasses des logements sont orientées vers cet espace.



REZ+1 1/500e



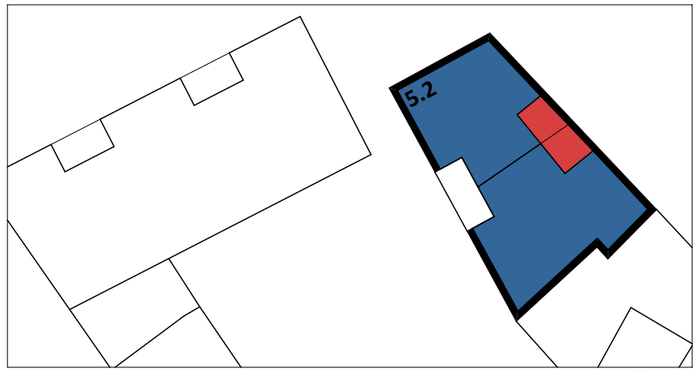
R+4 1/500e



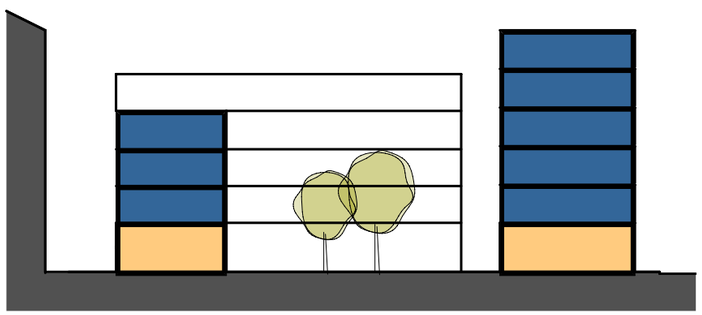
R+2 & R+3 1/500e

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT



R+5 1/500e



COUPE DE PRINCIPE 1/500e

NOTE COMPLEMENTAIRE SUR LES OPTIONS URBANISTIQUES

La strutcture de l'îlot, ses limites, sont conservées comme élément morphologique propre au centre ville.

Les alignements sont retravaillés de manière à donner plus de générosité à l'espace public :
- Elargissement à l'angle de la rue Souverain Pont et Jamin Saint-Roch (à accentuer par le traitement du rez et du premier étage).
- Elargissement global de la rue Jamin St Roch en reculant le front de batisse existant.
- Création d'une placette à l'angle de la rue Jamin St-Roch et de la Madeleine (façades du bâti à traiter en conséquence).

Nous préconisons un périmètre de revitalisation urbaine pour permettre le financement des espaces publics.

La qualité de l'architecture doit être garantie par l'organisation d'un concours. Les gabarits projetés sont définis par les bâtiments existants. Des matériaux nobles et durables de type brique / pierre en relation avec le contexte environnant devront obligatoirement être utilisés à front de l'espace public. Les logements doivent être exemplaires en matiére de nouvelles manières d'habiter la ville (typologies), environnementales et urbaines. Les toitures seront traitées comme une cinquième façade et le cas échéant accessibles collectivement.

Il est indispensable de réaliser les opérations 5.1, 5.2, 5.4 et 5.5 de manière simultanée afin d'agir de manière forte sur l'ensemble de l'îlot et de dégager l'intérieur en une seule phase.

Les opérations 5.3 et 5.6 pourraient être réalisées dans une autre phase de manière indépendante au vu de la structure du foncier, sans mettre en péril l'esprit de réaménagement global de l'îlot.

Notons que l'opération 5.7 consiste en l'affectation stratégique du rez de chaussée commercial. Les étages relatifs à cette opération sont en cours de rénovation par la ville (chantier programmé en 2013).

* Opération réalisées en synergie promotion privée/ville (cfr fiche 6)

TABLEAU RECAPITULATIF

OPERATION 5.1 (3-5-7-9 rue Jamin st Roch & 33-35-37 rue Souverain pont)
REZ = 418,81m2 (commerce)
R+1 = 418,81m2
R+2 = 418,81m2
R+3 = 418,81m2
R+4= 338,53m2
Logements = 1594,96m2

OPERATION 5.2 (30-32-34-36 rue de la Madeleine)
REZ = 244,81m2 (commerce)
R+1 = 244,81m2
R+2 = 244,81m2
R+3 = 244,81m2
R+4= 244,81m2
R+5= 231,06m2
Logements = 1210,3m2

OPERATION 5.5 (39-43 rue Souverain Pont)
Rénovation

OPERATION 5.6 (42 rue de la cathédrale)
Rénovation

OPERATION 5.3 (38-40 rue de la Cathédrale)
REZ = 81,26m2 (commerce)
R+1 = 81,26m2
R+2 = 81,26m2
R+3 = 81,26m2
R+4= 81,26m2
Logements = 325,04m2

OPERATION 5.4 (45-47 rue Souverain Pont)
REZ = 120,93m2 (commerce)
R+1 = 120,93m2
R+2 = 120,93m2
R+3 = 120,93m2
R+4= 95,68m2
Logements = 458,47m2

OPERATION 5.7 (38-28 -30-32 rue de la cathédrale)
Rénovation

COUTS

Opération 5.1
Acquisition supposée : +/- 700.000 €
Démolitions : +/- 250.000 €
Construction logements : entre 1.866.666 et 2.680.000 €
Construction commerces / équipements : entre 420.000 et 604.000 €
Aménagements extérieurs (intérieur d'îlot) : entre 60.000 et 90.000 €
TOTAL : entre 3.296.666 € et 4.324.000 € (hors espaces publics / revitalisation urbaine)

Opération 5.2
Acquisition supposée : +/- 500.000 €
Démolitions : +/- 120.000 €
Construction logements : entre 1.411.666 et 2.032.800 €
Construction commerces / équipements : entre 254.000 et 365.760 €
Aménagements extérieurs (intérieur d'îlot) : entre 60.000 et 90.000 €
TOTAL : entre 2.345.666 € et 3.108.560 € (hors espaces publics / revitalisation urbaine)

Opération 5.4
Acquisition supposée : +/- 200.000 €
Démolitions : +/- 60.000 €
Construction logements : entre 536.666 et 772.800 €
Construction commerces / équipements : entre 121.000 et 174.240 €
Aménagements extérieurs (intérieur d'îlot) : non compris
TOTAL : entre 917.666 € et 1.207.040 € (hors espaces publics / revitalisation urbaine)

Opération 5.5
Acquisition supposée : +/- 400.000 €
Renovation logements : entre 663.750 et 955.800 €
Aménagements extérieurs (intérieur d'îlot) : non compris
TOTAL : entre 1.063.750 € et 1.355.800 € (hors espaces publics / revitalisation urbaine)

F.6

Opération 5.3
Acquisition supposée : +/- 250.000 €
Démolitions : +/- 60.000 €
Construction logements : entre 379.166 et 546.000 €
Construction commerces / équipements : entre 81.000 et 116.640 €
Aménagements extérieurs : non compris
TOTAL : entre 770.166 € et 972.640 €

Opération 5.6
Acquisition supposée : +/- 120.000 €
Renovation logements : entre 106.470 et 153.318 €
Aménagements extérieurs : non compris
TOTAL : entre 226.470 € et 273.318 €

Opération 5.7
Rénovation commerces : entre 186.680 et 268.820 €
TOTAL : entre 186.680 € et 268.820 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT (emprise au sol du bâti principal)	SURFACE	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
5.2	28 - 1 RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique état bon du bâtiment affectation en commerce commerce et étages vides Autre au rez sans accès indépendant aux étages	80,48m2	Demolition **OPERATION 5.2**	Démolitions 120.000 € Construction 245m2 de commerces x 1200€ 1210m2 de logements (14) x 1400€ = 1.988.000€ Aménagements extérieurs 120.000€
	30 RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité économique = Horeca Activité au rez avec accès indépendant aux étages	48,75m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°30-32-34-36 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 244,8m2 au sol **OPERATION 5.2**	
	32 RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide Même propriétaire pour les bâtiments 39, 43, 45 et 32	29,22m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°30-32-34-36 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 244,8m2 au sol **OPERATION 5.2**	
	34 RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce et étages vides	35,46m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°30-32-34-36 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 244,8m2 au sol **OPERATION 5.2**	
	36 RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce vide	16,75m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°30-32-34-36 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 244,8m2 au sol **OPERATION 5.2**	
5.7	38 - 28 RUE DE LA MADELEINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat bon du bâtiment Affectation en immeubles à appartements Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides Même propriétaire pour les bâtiments 38, 28, 30 et 32	129,87m2	Rénovation en cours par la ville Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 5.7**	Rénovation REZ 242m2 x 1200€ = 290.000€
	30 RUE DE LA CATHEDRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat bon du bâtiment Affectation en immeubles à appartements Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides Même propriétaire pour les bâtiments 38, 28, 30 et 32	30,55m2	Rénovation en cours par la ville Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 5.7**	
	32 RUE DE LA CATHEDRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat bon du bâtiment Affectation en immeubles à appartements Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce et étages vides Même propriétaire pour les bâtiments 38, 28, 30 et 32	34,23m2	Rénovation en cours par la ville Rez de chaussée à rénover dans une logique d'agglomération commerciale **OPERATION 5.7**	
5.3 F.6	38 RUE DE LA CATHEDRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce vide Pas d'activité économique, administrative ou de service	25,24m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°38-40 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 81,26m2 au sol **OPERATION 5.3**	Démolitions 60.000€ Construction 81m2 de commerces x 1200€ 325m2 de logements (4) x 1400€ = 552.200€
	40 RUE DE LA CATHEDRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages étages vides Activité économique = Horeca	40,15m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°38-40 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 81,26m2 au sol **OPERATION 5.3**	
5.6 F.6	42 RUE DE LA CATHEDRALE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages commerce et étages vides	23,66m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 5.6**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 23,66x3 = 70,98m2 x 1800€ = 127.764€

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT (emprise au sol du bâti principal)	SURFACE	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
5.4	47 RUE SOUVERAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce et étages vides	82,26m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°47-45 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 120,93m2 au sol **OPERATION 5.4**	Démolitions 60.000€ Construction 121m2 de commerces x 1200€ 460m2 de logements (4) x 1400€ = 789.200€
	45 RUE SOUVERAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment Affectation en immeuble à appartements Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce vide Même propriétaire pour les bâtiments 35, 32, 39, 43 et 45	45,84m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°47-45 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 120,93m2 au sol **OPERATION 5.4**	
5.5	43-39 RUE SOUVERAIN PONT	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat bon du bâtiment Affectation en immeuble à appartements Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide Même propriétaire pour les bâtiments 35, 32, 39, 43 et 45	147,5m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 5.5**	Démolition des annexes Rénovation R+2 147,5x3 = 442,5m2 x 1800€ = 796.500€
5.1	37 RUE SOUVERAIN PONT	Etat mauvais du bâtiment Affectation en immeuble à appartements Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide	102,3m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°3-5-7-9-33-35-37 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 418,8m2 au sol **OPERATION 5.1**	Démolitions 250.000€ Construction 420m2 de commerces x 1200€ 1600m2 de logements (16) x 1400€ = 2.744.000€
	35 RUE SOUVERAIN PONT	Etat mauvais du bâtiment Affectation en immeuble à appartements Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce vide Même propriétaire pour les bâtiments 32, 32, 39, 43 et 45	79,78m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°3-5-7-9-33-35-37 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 418,8m2 au sol **OPERATION 5.1**	
	33 - 9 RUE SOUVERAIN PONT	Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides Pas d'activité économique, administrative ou de service au rez	98,69m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°3-5-7-9-33-35-37 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 418,8m2 au sol **OPERATION 5.1**	
	7 RUE JAMIN SAINT ROCH	Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Cellule vide	21,84m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°3-5-7-9-33-35-37 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 418,8m2 au sol **OPERATION 5.1**	
	5 RUE JAMIN SAINT ROCH	Etat mauvais du bâtiment Affectation en maison Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce et étages vides	9,83m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°3-5-7-9-33-35-37 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 418,8m2 au sol **OPERATION 5.1**	
	3 RUE JAMIN SAINT ROCH	Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce et étages vides	22,70m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°3-5-7-9-33-35-37 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 418,8m2 au sol **OPERATION 5.1**	

REPERAGE PHOTO DES LIEUX D'INTERVENTION



ZONE D'INTERVENTION 5.1



ZONE D'INTERVENTION 5.4



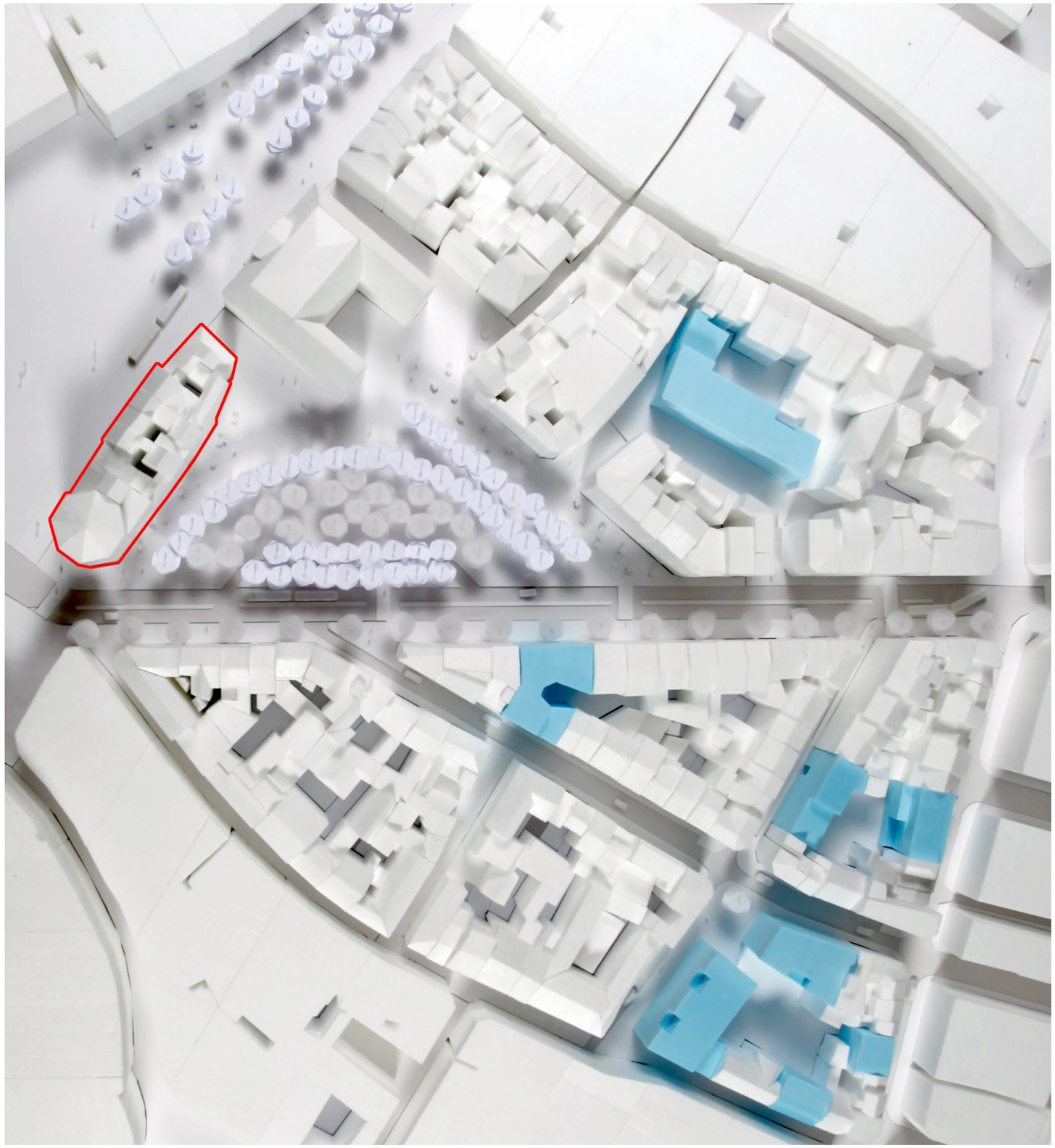
ZONE D'INTERVENTION 5.3



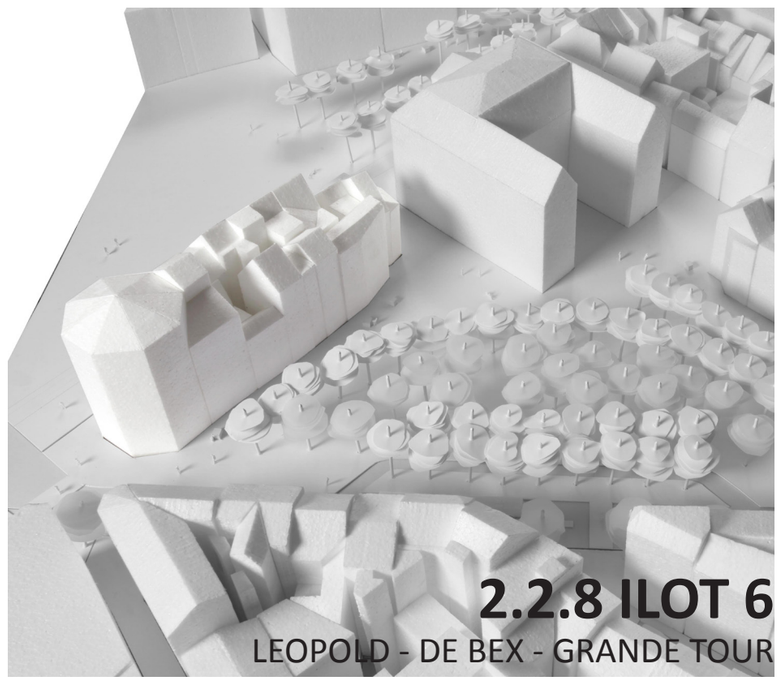
ZONE D'INTERVENTION 5.2



ZONE D'INTERVENTION 5.1



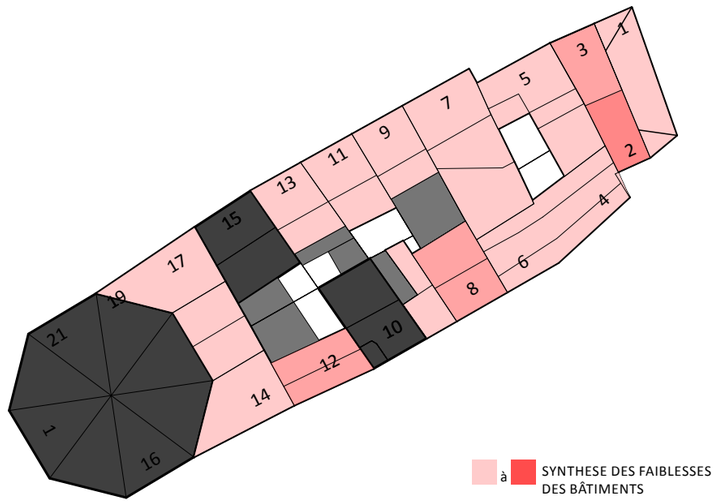




2.2.8 ILOT 6

LEOPOLD - DE BEX - GRANDE TOUR

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES



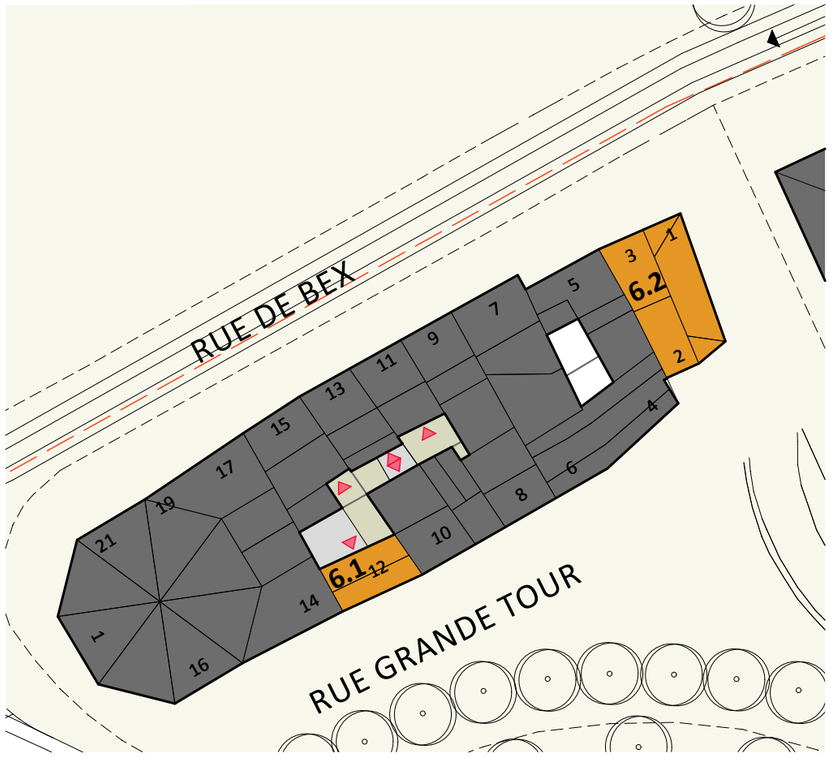
OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

Modifier l'image du quartier. **(6.1, 6.2)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

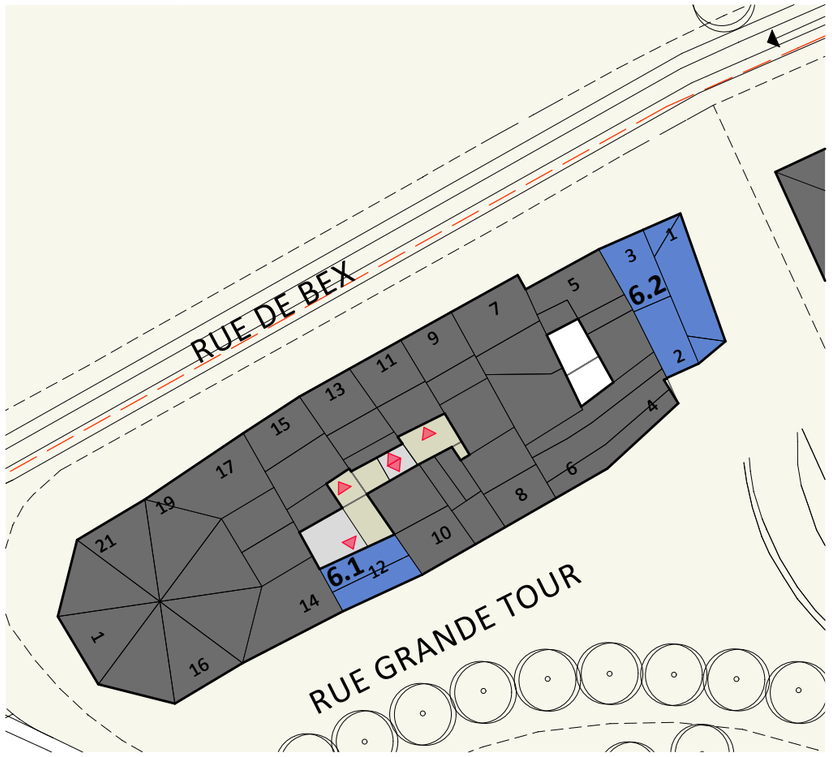
HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(6.1, 6.2)** et construisant nouveau.
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(6.1, 6.2)**
Cureter et verduriser les îlots. **(6.1)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(6.1, 6.2)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques et des actions privées **(6.1, 6.2)** leviers d'une dynamique de transformation.
En intégrant la rentabilité financière des opérations.



REZ DE CHAUSSEE 1/500e



REZ+1 1/500e

2.3.6.1 ILOT 6

N

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

Il s'agit de créer des accès indépendants aux étages via l'intérieur (restreint) de l'îlot. Cette option est à étudier finement suivant la configuration des annexes et leur fonctions.

Nous avons pu déceler une accessibilité potentielle depuis le n°12 rue Grande Tour (porte séparée). Une autre option serait d'utiliser l'escalier existant mitoyen du n°14.

Il est également préconisé de rénover le bâtiment à la tête de l'îlot vers l'hôtel de ville vu son état de délabrement.

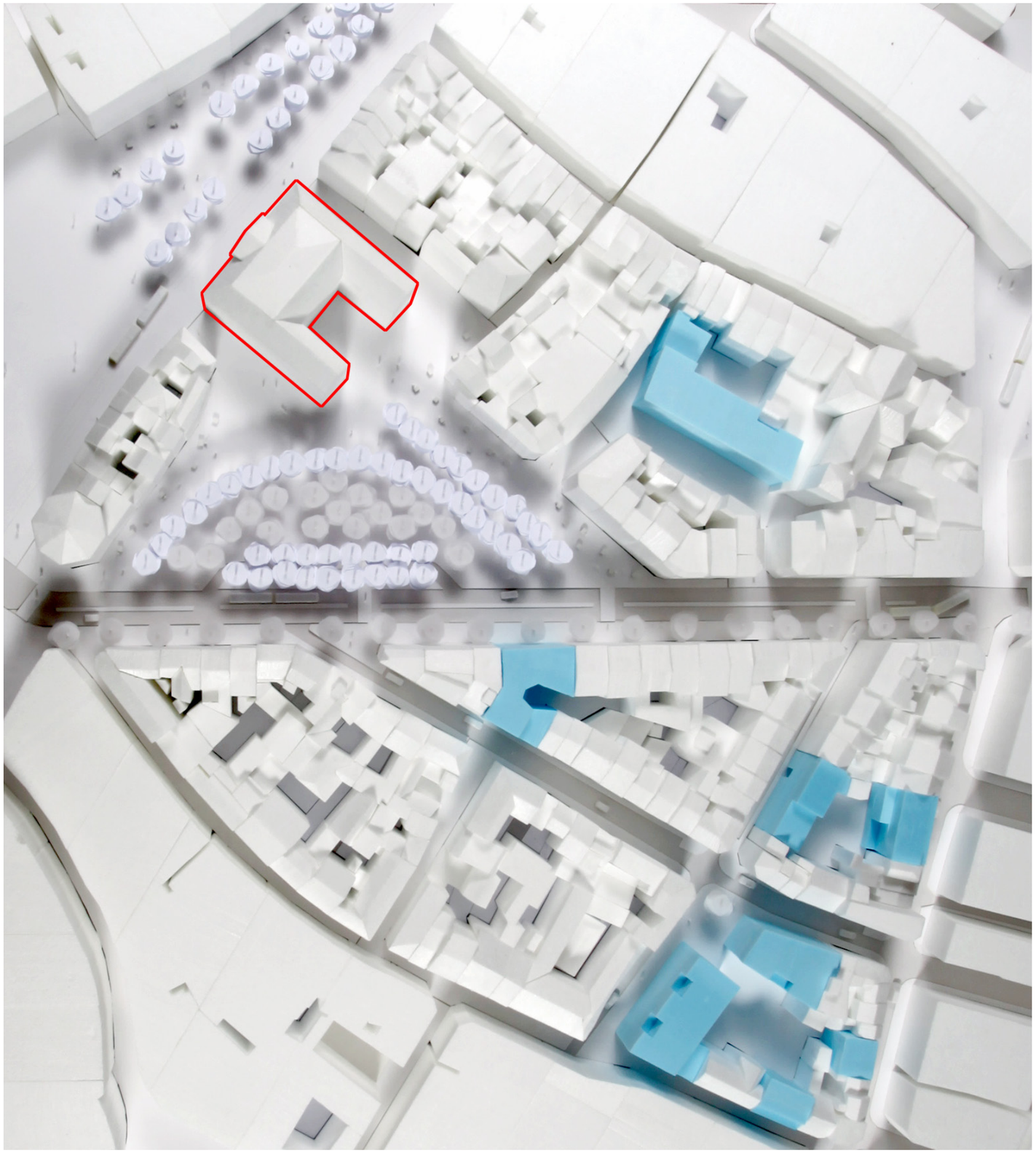
COUTS

Opération 6.2
Rénovation commerces : entre 335.595 et 465.633 €
TOTAL : entre 335.595 € et 465.633 €

Opération 6.1
Rénovation totale et création d'accès aux étages : entre 121.500 et 174.960 €
TOTAL : entre 121.500 € et 174.960 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
6.2	**1** RUE DE BEX	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat bon du bâtiment Activité effective sans accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca	33,91m2	Rénovation totale du bâti principal Mise en place d'accès indépendants aux étages **OPERATION 6.2**	Rénovation R+2 33,91x3 = 101,73m2 x 1800€ = 183.114€
	3 RUE DE BEX	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat dégradé du bâtiment Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Equipement de la personne	20m2	Rénovation totale du bâti principal Mise en place d'accès indépendants aux étages **OPERATION 6.2**	Rénovation R+2 20x3 = 60m2 x 1800€ = 108.000€
6.1	**12** RUE GRANDE TOUR	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabilité partielle Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca	27m2	Rénovation de l'étage Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 6.1**	Démolitions des annexes Rénovation R+2 27x3 = 81m2 x 1800€ = 145.800€
6.2	**2** RUE GRANDE TOUR	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat dégradé du bâtiment Activité au rez sans accès indépendant aux étages étages vides	20m2	Rénovation totale du bâti principal Mise en place d'accès indépendants aux étages **OPERATION 6.2**	Rénovation R+2 20x3 = 60m2 x 1800€ = 108.000€



COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

Le commissariat de police installé précedemment au rez de chaussée de l'hôtel de ville a déménagé récemment.

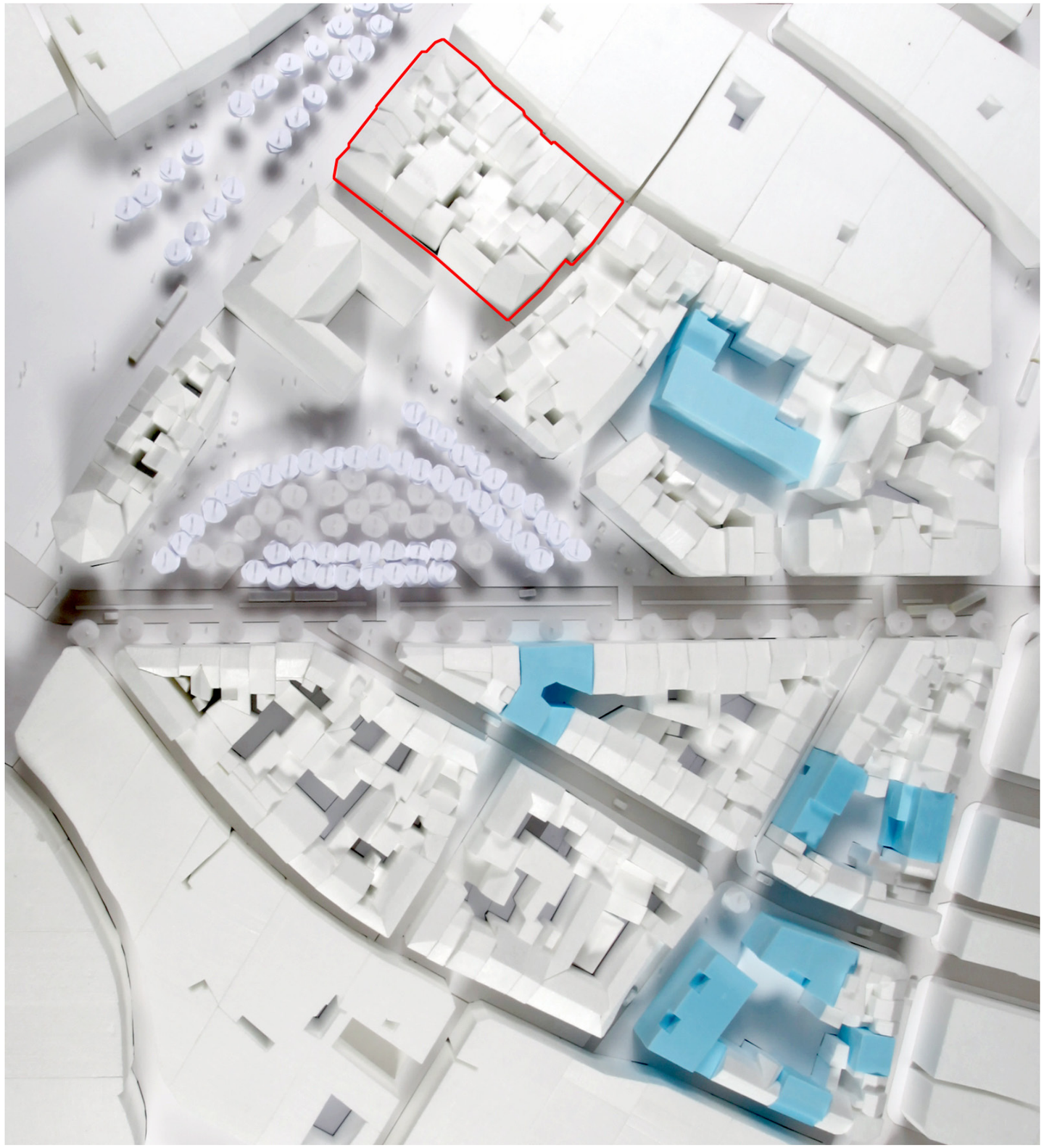
La fonction du rez de ce monument est donc à reconsidérer et pourrait être ouverte sur les espaces publics alentours.

Voici déjà différentes pistes :
- Lieu d'information et d'exposition sur la ville (projets en cours, maquettes,....).
- Lieu disponible pour diverses activités culturelles portées par les créateurs liégeois qui ne diposent pas de lieu de représentation (art, expositions, performances artistiques,...)
- Location à un opérateur privé : restaurant,....

Dans un premier temps nous préconisons d'interdire tout stationnement et toute circulation automobile autour de l'hôtel de ville (excepté mariages).



2.2.9 ILOT 7
HOTEL DE VILLE



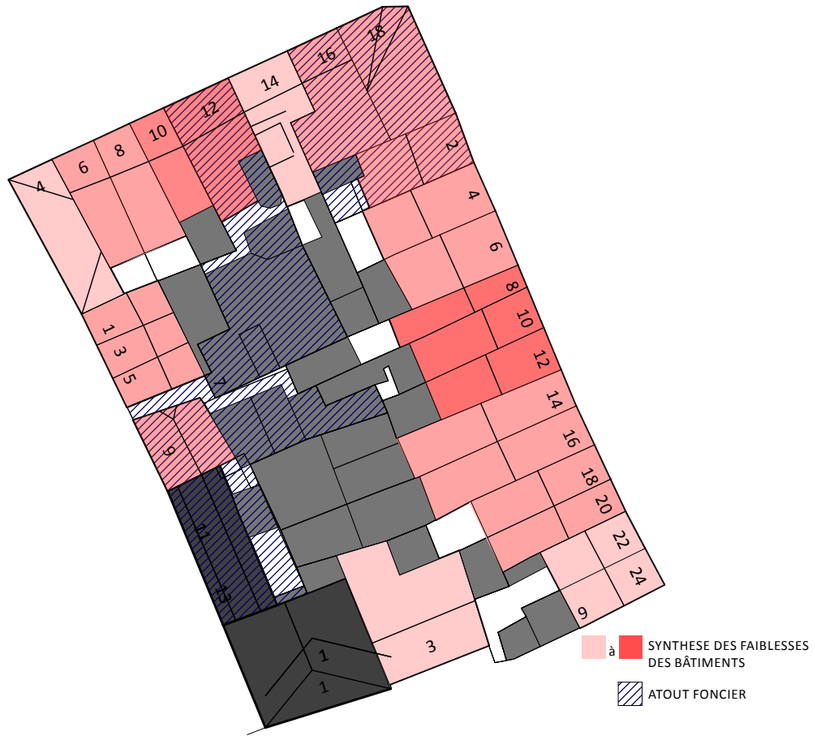




2.2.10 ILOT 8

DE LA VIOLETTE - PL. DU MARCHE - EN NEUVICE - DE L'EPEE

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES



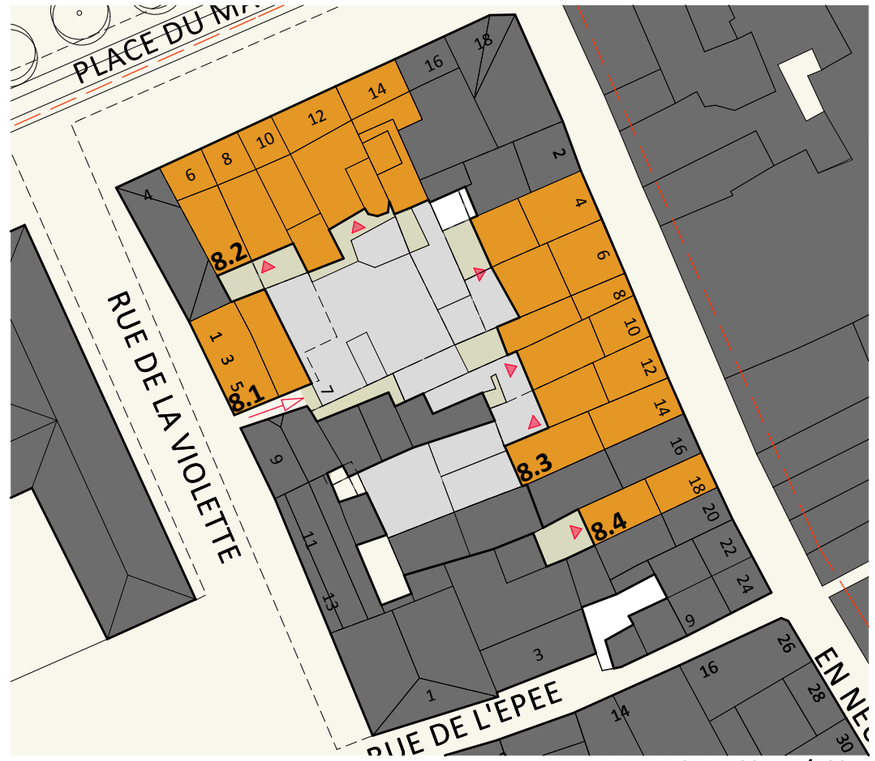
OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

Modifier l'image du quartier. **(8.1, 8.2, 8.3, 8.4)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

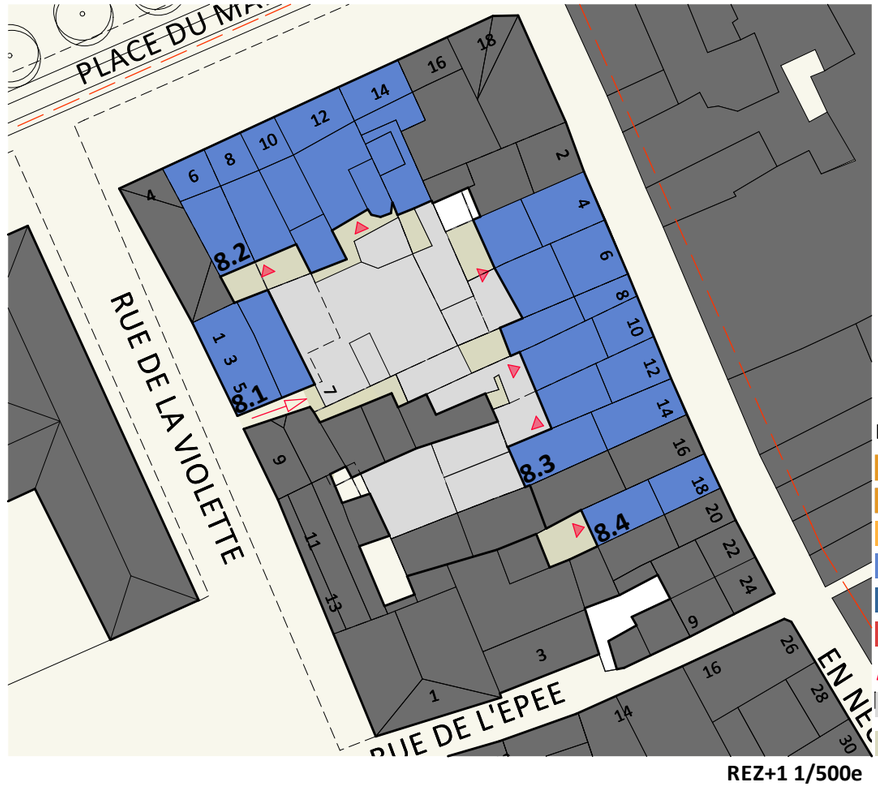
HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(8.1, 8.2, 8.3, 8.4)** et construisant nouveau.
Requalifier l'offre de logements afin de renforcer la mixité sociale du quartier (ménages de compositions variées et de différents niveaux socio-économiques). **(8.1, 8.2, 8.3)**
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(8.1, 8.2, 8.3, 8.4)**
Cureter et verduriser les îlots. **(8.1, 8.2, 8.3)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(8.1, 8.2, 8.3, 8.4)**
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(8.1, 8.2, 8.3)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de-chaussée). **(8.2, 8.3)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(8.1, 8.2, 8.3, 8.4)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(8.1, 8.2, 8.3, 8.4)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques et des actions privées **(8.1, 8.2, 8.3, 8.4),** leviers d'une dynamique de transformation.
En intégrant la rentabilité financière des opérations.



REZ DE CHAUSSEE 1/500e



REZ+1 1/500e

2.3.7.1 ILOT 8

N

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

Il s'agit de créer des accès indépendants aux étages via l'intérieur de l'îlot tout en curetant et verdurisant celui-ci. Cela consiste à travailler dans l'exsitant, rénover en profondeur le bâti (à haute valeur patrimoniale), réintégrer des logements de qualité et créer un nouveau lieu spécifique qu'est l'espace en intérieur d'îlot.

Cet îlot, stratégiquement positionné à l'articulation de l'hôtel de ville et de la place du marché (lieux fort fréquentés par les flux de passants) est la porte d'entrée de la rue Neuvice. Son réaménagement, la qualité de l'espace intérieur créé, sa perception de tous doit agir comme locomotive touristico-commerciale pour l'ensemble de la rue Neuvice.

Dans ce cas, une étude urbanistique préalable sera particulièrement utile afin de contacter les propriétaires, se rendre compte de l'affectation, l'encombrement, la topographie, le statut juridique, la valeur patrimoniale et la fonctionnalité des annexes à démolir / maintenir / verduriser en toiture / ... Il est indispensable d'envisager l'accessibilité aux étages pour l'ensemble de l'îlot avant de réaliser une opération spécifique.

Les opérations ont été regroupées suivant les opportunités foncières et les possibilités de phasage de celles-ci.

- L'opération 8.2 est à réaliser en priorité car l'ensemble des étages place du Marché sont inoccupés actuellement. La profondeur des parcelles au n°10 et 12 permet d'assainir dans une première phase une grande partie de l'intérieur d'îlot. De plus, des regroupements de cellules commerciales et de surfaces de logements entre bâtiments pourraient être envisagés. Les façades arrières doivent être reconsidérées en terme d'accessibilité aux étages, d'apport de lumière naturelle, de vues vers l'intérieur d'îlot verdurisé et d'isolation thermique. En outre, les fonctions commerciales pourraient profiter également d'un intérieur d'îlot aéré.

- L'opération 8.3 est à réaliser dans le même esprit que l'opération 8.2.

- L'opération 8.4 est préconisée dans l'objectif de réaliser un accés indépendant aux étages.

- Depuis le relevé, l'opération 8.1 est en cours, réalisée d'initiative privée.

COUTS

Opération 8.1
Démolitions: +/- 10.000€
Rénovation logements et commerces: entre 407.530€ & 573.337€
TOTAL: 417.530€ et 583.337€

Opération 8.2
Acquisition supposée : +/- 850.000€
Démolitions : +/- 60.000 €
Renovation logements : entre 968.000 et 1.300.364 €
Renovation commerces : entre 330.000 et 484.400 €
Aménagements extérieurs : entre 37.000 et 55.000 €
TOTAL : entre 2.073.000 € et 2.749.764 €

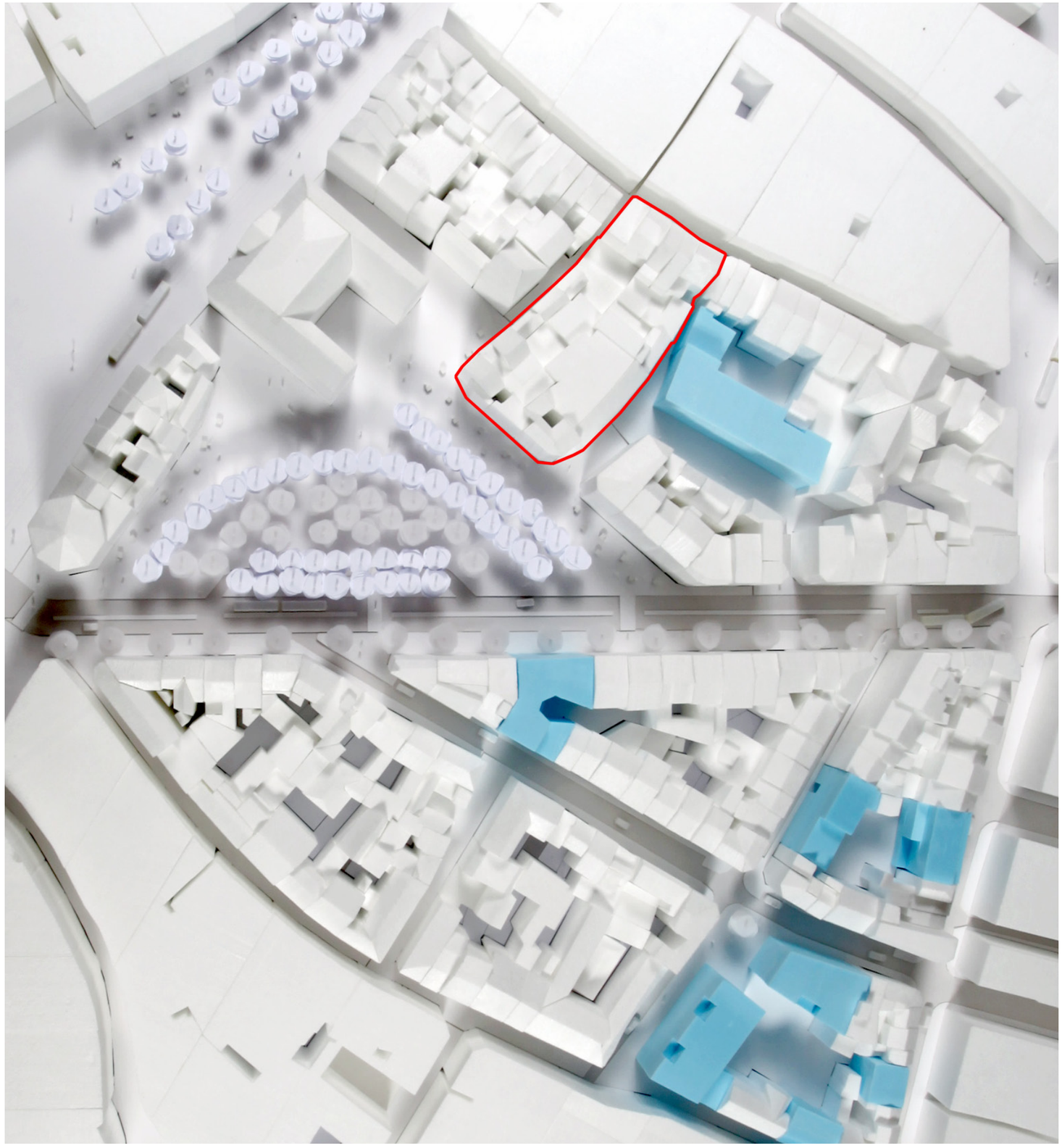
Opération 8.3
Acquisition supposée : +/- 950.000€
Démolitions : +/- 50.000 €
Renovation commerces et logements : entre 1.215.675 et 1.750.570 €
Aménagements extérieurs : entre 10.000 et 15.000 €
TOTAL : entre 2.225.675 € et 2.765.570 €

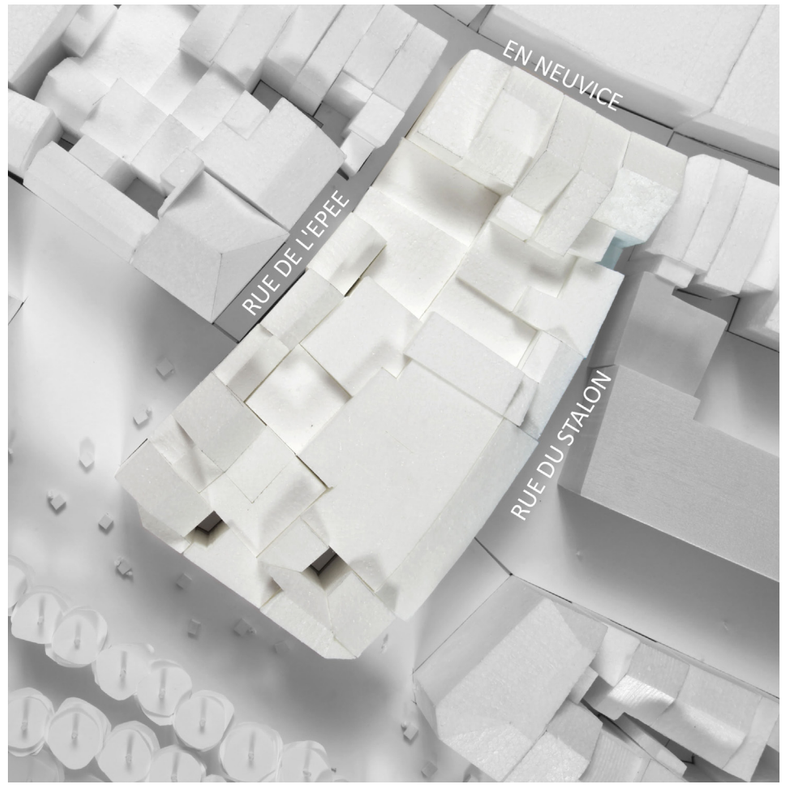
Opération 8.4
Rénovation totale et création d'accès aux étages : entre 180.810 et 260.364 €
TOTAL : entre 180.810 € et 260.364 €

F.14

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
8.2 F.14	**6** PLACE DU MARCHE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Equipement de la personne	38,94m2	Rénovation totale du bâti principal Mise en place d'un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.2**	Rénovation R+3 38,94x4 = 155,76m2 x 1800€ = 280.368€
	8 PLACE DU MARCHE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Equipement de la personne	39,96m2	Rénovation totale du bâti principal Mise en place d'un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.2**	Rénovation R+3 39,96x4 = 159,84m2 x 1800€ = 287.712€
	10 PLACE DU MARCHE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Autre étages vides	31,45m2	Rénovation totale du bâti principal Mise en place d'un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.2**	Rénovation R+3 31,45x4 = 125,8m2 x 1800€ = 226.440€
	12 PLACE DU MARCHE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat mauvais du bâtiment Affectation en immeuble à appartements Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca Un même propriétaire pour les bâtiments 7 et 12 étages vides	56,77m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.2**	Démolition des annexes 40.000€ Rénovation R+3 23,66x4 = 94,64m2 x 1800€ = 170.352€
	14 PLACE DU MARCHE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Bien classé en totalité ou en partie Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Autre	53,81m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 8.2**	Démolition des annexes 20.000 € Rénovation R+3 53,81x4 = 215,24m2 x 1800€ = 387.432€
8.3	**4** EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Equipement de la personne	48,42m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 8.3**	Rénovation R+2 48,42x3 = 145,26m2 x 1800€ = 261.468€
	6 EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Equipement de la personne	51,99m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 8.3**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 51,99x3 = 155,97m2 x 1800€ = 280.746€
	8 EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce et étages vides	28,99m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.3**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 28,99x3 = 86,97m2 x 1800€ = 156.546€
	10 EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce et étages vides	42,32m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.3**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 42,32x3 = 126,96m2 x 1800€ = 228.528€
8.3	**12** EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages commerce vide	42,43m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.3**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 42,43x3 = 127,29m2 x 1800€ = 229.122€
	14 EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = équipement de la personne	56,00m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.3**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 56x3 = 168m2 x 1800€ = 302.400€
8.4	**18** EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Horeca	40,18m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 8.4**	Démolition des annexes Rénovation R+2 40,18x3 = 120,54m2 x 1800€ = 216.972€
8.1	**1 - 3 - 5** RUE DE LA VIOL-ETTE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat bon du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides	66,59m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 8.1**	Démolition des annexes 10.000 € Rénovation R+3 66,59x4 = 266,36m2 x 1800€ = 479.448€







2.2.11 ILOT9

DE L'EPEE - EN NEUVICE - DU STALON

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES





REZ DE CHAUSSEE 1/500e

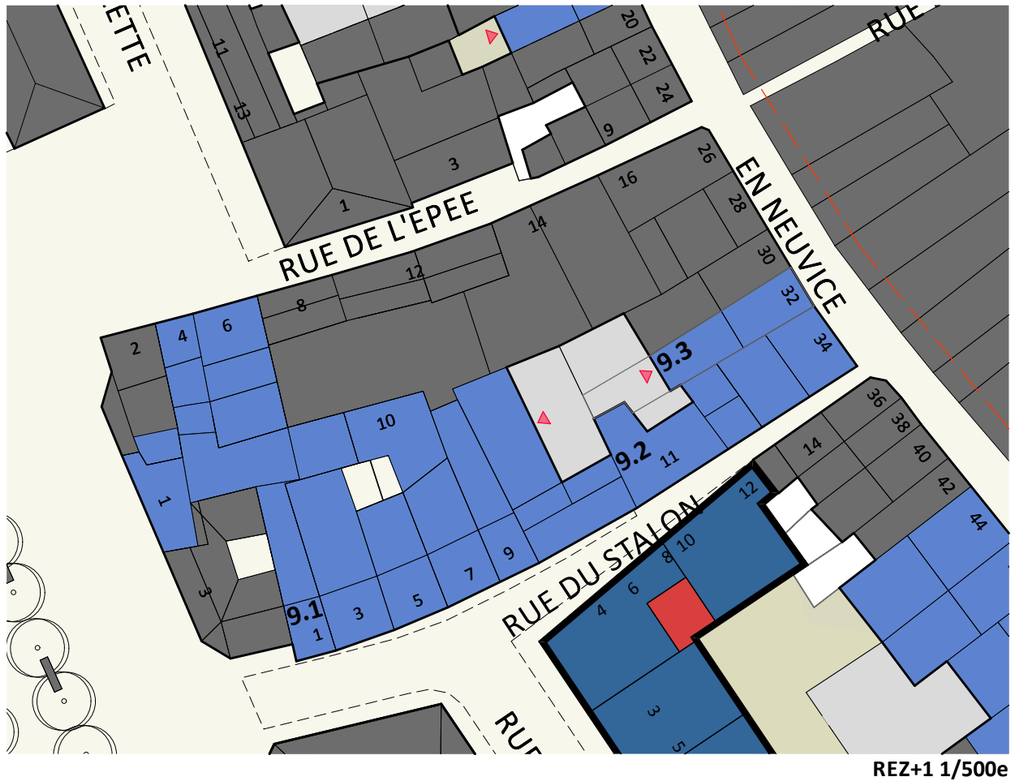
OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

Modifier l'image du quartier. **(9.1, 9.2, 9.3)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(9.1, 9.2, 9.3)** et construisant nouveau.
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(9.1, 9.2, 9.3)**
Cureter et verduriser les îlots. **(9.2, 9.3)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(9.2, 9.3)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(9.2, 9.3)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques et des actions privées **(9.1, 9.2, 9.3),** leviers d'une dynamique de transformation.
En intégrant la rentabilité financière des opérations.



2.3.8.1 ILOT 9

N

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT

REZ+1 1/500e

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

Il s'agit d'agir sur le bâti fortement dégradé, en particulier rue du Stalon, de manière conjointe aux opérations de l'îlot 10.
Il faut valoriser le logement potentiel et le commerce existant.
Les cellules au rez de chaussée rue du Stalon seront affectées soit en extension des commerces existants soit affectées en locaux de rangement vélo, sas d'entrée pour les fonctions résidentielles...

COUTS

Opération 9.1
Rénovation totale et création d'accès aux étages
TOTAL : entre 1.047.677 € et 1.466.748 €

Opération 9.2
Démolitions : +/- 10.000 €
Renovation logements et commerces : entre 563.865 et 811.965 €
TOTAL : entre 563.865 € et 811.965 €

Opération 9.3
Rénovation totale et création d'accès aux étages
TOTAL : entre 245.168 € et 343.235 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
9.1	9 RUE DU STALON	Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Autre au rez sans accès indépendant aux étages Pas d'activité économique, administrative ou de service Même propriétaire pour les bâtiments 1-4-6-1-3-5-9-10	17,69m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+2 17,69x2 = 35,38m2 x 1800€ = 63.684€
9.2	11 RUE DU STALON	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Activité économique = Autre Même propriétaire pour les bâtiments 11 - 34	93,92m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 9.2**	Rénovation R+1 93,92x2 = 187,84m2 x 1800€ = 338.112€
	34 EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Pas d'activité économique, administrative ou de service Même propriétaire pour les bâtiments 11 - 34	62,69m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 9.2**	Démolition des annexes 10.000€ Rénovation R+2 62,69x3 = 188,07m2 x 1800€ = 338.526€
9.3	32 EN NEUV-ICE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = galerie d'art	52,63m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 9.3**	Démolition des annexes 10.000 € Rénovation R+2 52,63x3 = 157,89m2 x 1800€ = 284.202€
9.1	6 RUE DE L' EPEE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement état dégradé du bâtiment affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = horeca Même propriétaire pour les bâtiments 1-4-6-1-3-5-9-10	68,75m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+3 68,75x3 = 206,25m2 x 1800€ = 371.250€
	4 RUE DE L' EPEE	état dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = horeca étages vides Même propriétaire pour les bâtiments 1-4-6-1-3-5-9-10	24,44m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+2 24,44x2 = 48,88m2 x 1800€ = 87.984€
	1 RUE FERDI-NAND HEN-AUX	Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Activité économique = Horeca Même propriétaire pour les bâtiments 1-4-6-1-3-5-9-10	41,24m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+2 41,24x2 = 82,48m2 x 1800€ = 148.464€
	3 RUE FERDI-NAND HEN-AUX	Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Pas d'activité économique, administrative et de service	89,90m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+3 89,90x3 = 269,7m2 x 1800€ = 485.460€
	1 RUE DU STALON	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Activité économique = horeca Même propriétaire pour les bâtiments 1-4-6-1-3-5-9-10	16,24m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+3 16,24x3 = 48,72 x 1800€ = 87.696€
	3 RUE DU STALON	Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Activité économique = horeca Même propriétaire pour les bâtiments 1-4-6-1-3-5-9-10	25,41m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+3 25,41x3 = 76.23m2 x 1800€ = 137.214€
	5 RUE DU STALON	Etat bon du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce et étages vides Même propriétaire pour les bâtiments 1-4-6-1-3-5-9-10	23,34m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+2 25,41x2 = 50.82m2 x 1800€ = 91.476€
	7 RUE DU STALON	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages commerce et étages vides	23,61m2	Rénovation des étages **OPERATION 9.1**	Rénovation R+2 23,61x2 = 47,22m2 x 1800€ = 84.996€

2.2.12 ILOT 10 & 11: OPTION 1 & 2

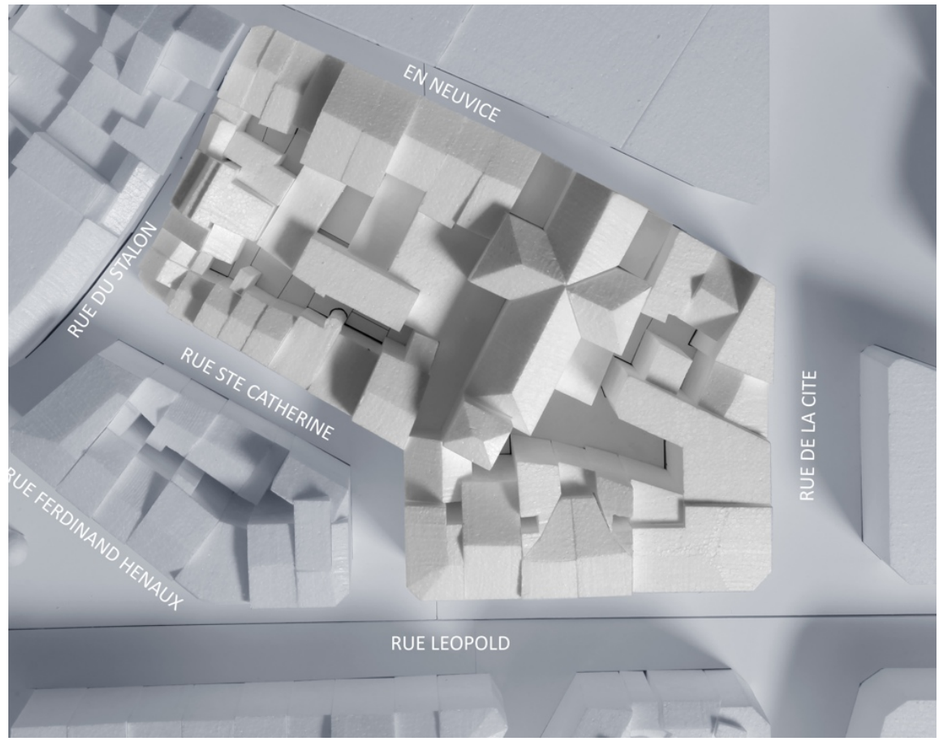
L'îlot 10 dit «Sainte Catherine» a suscité de nombreux débats au cours de l'étude. L'intérêt patrimonial et historique que représente une partie du bâti situé rue Sainte Catherine et son état de délabrement avancé pourraient orienter vers des projets aux solutions opposées. Il nous est ainsi apparu que plusieurs hypothèses pourraient encore voir le jour, allant de la rénovation totale à ce qui pourrait être une reconstruction totale, en passant par des hypothèses de reconstruction partielle, de rénovation partielle et de reconstruction derrière des façades conservées. Néanmoins, ces hypothèses doivent être envisagées en étant conscients de l'impact économique que représente une opération de rénovation et en se posant la question du type d'investisseur: Investisseur public? Investisseur privé/passionné de patrimoine? Partenariat public-privé?

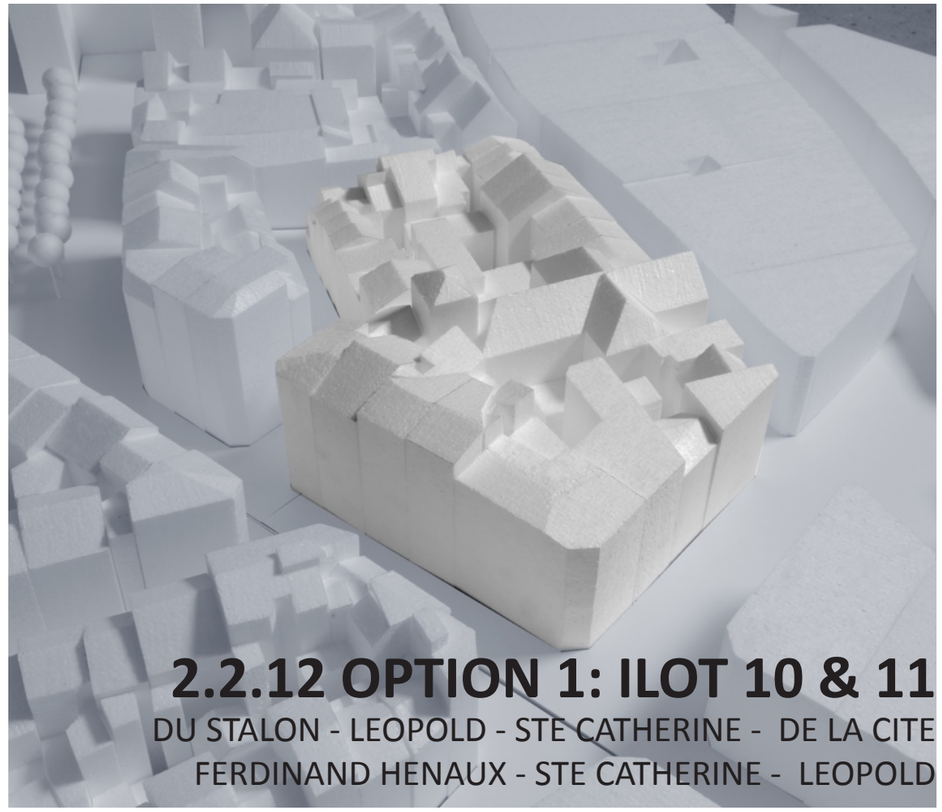
Afin de laisser une flexibilité future aux pouvoirs publics dans le choix des actions à mener sur cet îlot, il a été décidé de présenter ci-après deux solutions de mise en forme du projet. Dans chacune d'entre elle, une attention particulière devra toutefois être apportée à l'angle de la rue Sainte Catherine et du Stalon, où le bâti est dans un état mauvais et où l'intérêt patrimonial est moindre.

- l'option 1 présente une opération de rénovation totale du bâti situé rue Sainte Catherine
- l'option 2 envisage la démolition et reconstruction de ce même bâti
- on retrouve également une troisième option dans le plan financier de l'opération qui envisage quant à elle une opération avec investissement des pouvoirs publics (Fiche 16)

Il est important de noter qu'avant toute décision, il nous semble indispensable d'élaborer une étude détaillée sur ces îlots et ce, afin d'obtenir une maîtrise de la face privée, cachée du bâti et de rendre l'effort de projection sensible et cohérent.







2.2.12 OPTION 1: ILOT 10 & 11

DU STALON - LEOPOLD - STE CATHERINE - DE LA CITE
FERDINAND HENAUX - STE CATHERINE - LEOPOLD

OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

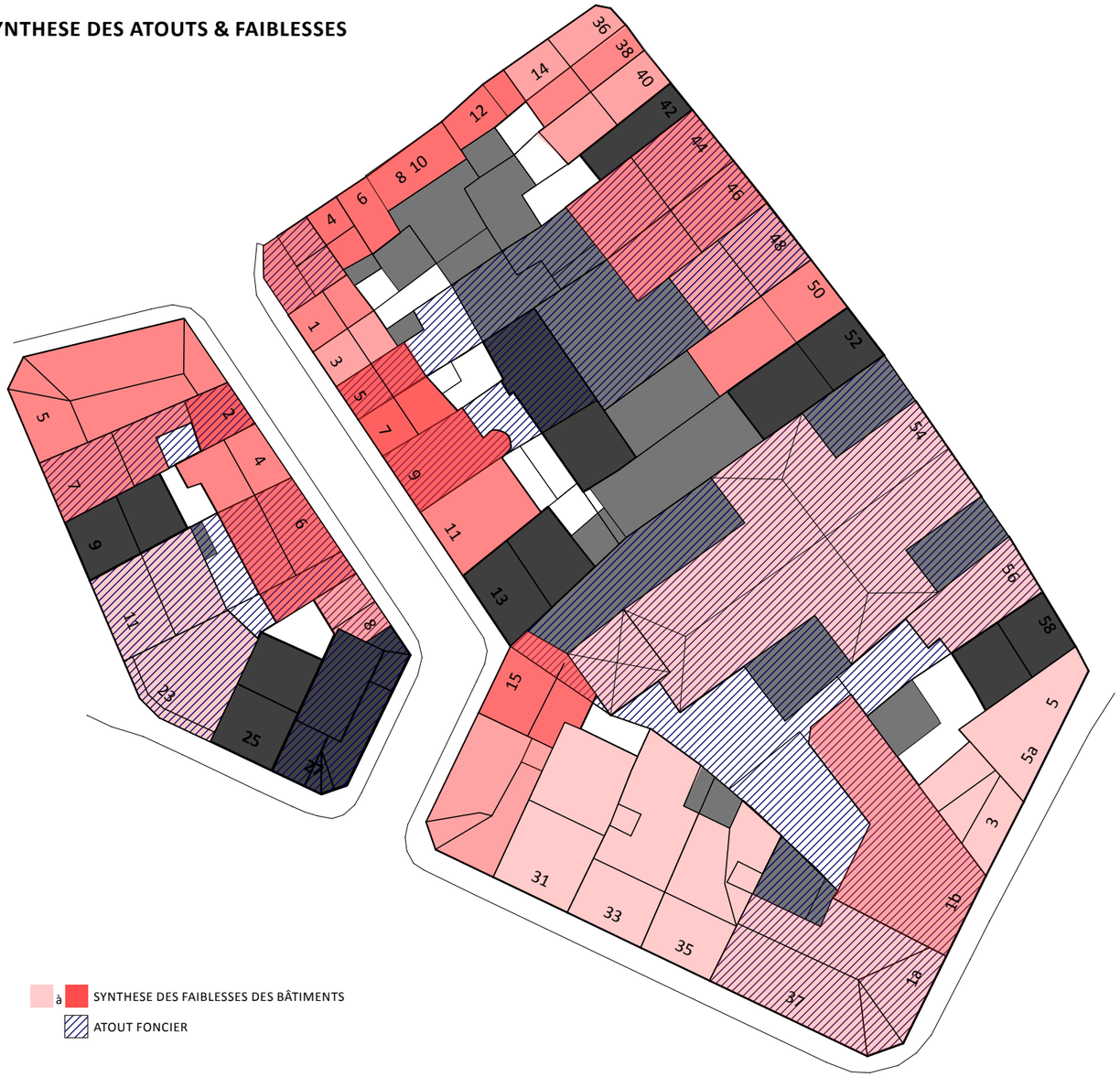
Modifier l'image du quartier. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)** et construisant nouveau. **(10.1)**
Requalifier l'offre de logements afin de renforcer la mixité sociale du quartier (ménages de compositions variées et de différents niveaux socio-économiques). **(10.1)**
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.6, 11.1)**
Cureter et verduriser les îlots. **(10.1, 10.2)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6)**
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(10.1, 10.2, 10.3)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de-chaussée). **(10.1, 10.5, 10.6)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques **(10.1 ?)** et des actions privées **(10.1 ?, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)** leviers d'une dynamique de transformation.
En traversant les différentes échelles du logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier, les espaces publics et l'îlot.
En mettant en valeur le patrimoine tout en préparant la transformation, le devenir et la métamorphose du quartier en y inscrivant une architecture contemporaine exemplaire (concours d'architecture). **(10.1)**
En intégrant la rentabilité financière des opérations.

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES





REZ DE CHAUSSEE 1/500e



REZ +1 1/500e

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

L'option 1 préconise une démarche orientée vers la rénovation totale du bâti existant.
La rénovation sera étudiée en fonction des qualités patrimoniales des annexes en intérieur d'îlot, dans l'objectif de cureter celui-ci et de donner une âme à l'îlot dans le prolongement de la rue Neuvice.
Il est indispensable d'approcher l'optique de rénovation sur un ensemble de parcelles afin d'offrir des surfaces de qualité (commerces, logements, horeca).

Si la rénovation et la réhabilitation des immeubles n°5 à 12 rue Sainte Catherine est opportune en terme de patrimoine, de taille du bâti, de richesses en intérieur d'îlot, la rénovation vers l'angle rue de Stalon semble difficile. En effet, au vu de la petite taille des maisons actuelles, le découpage foncier et le mauvais état qualitatif du bâti, il est difficilement imaginable que des logements qualitatifs puissent s'y développer. C'est pour cela que nous préconisons des opérations de démolition / reconstruction pour cette partie de l'îlot suivant une étude urbanistique fine à développer.

2.3.9.1 ILOT 10&11

N

TABLEAU RECAPITULATIF

OPERATION 10.1 (12-10-8-6-4-2 rue du Stalon, 1-3-5-7-9-11-13 rue Ste Catherine)
Rénovation

(44-46 En Neuvice)
Rénovation

OPERATION 10.2 (48 en Neuvice)
Rénovation

OPERATION 10.3 (50 en Neuvice)
Rénovation

OPERATION 10.4 (3 rue de la Cité)
Rénovation

OPERATION 10.5 (31-33 rue Léopold)
Rénovation

OPERATION 10.6 (29 rue Léopold)
Rénovation

OPERATION 11.1 (2 rue ste Catherine - 7 rue Ferdinand Henaux
Rénovation

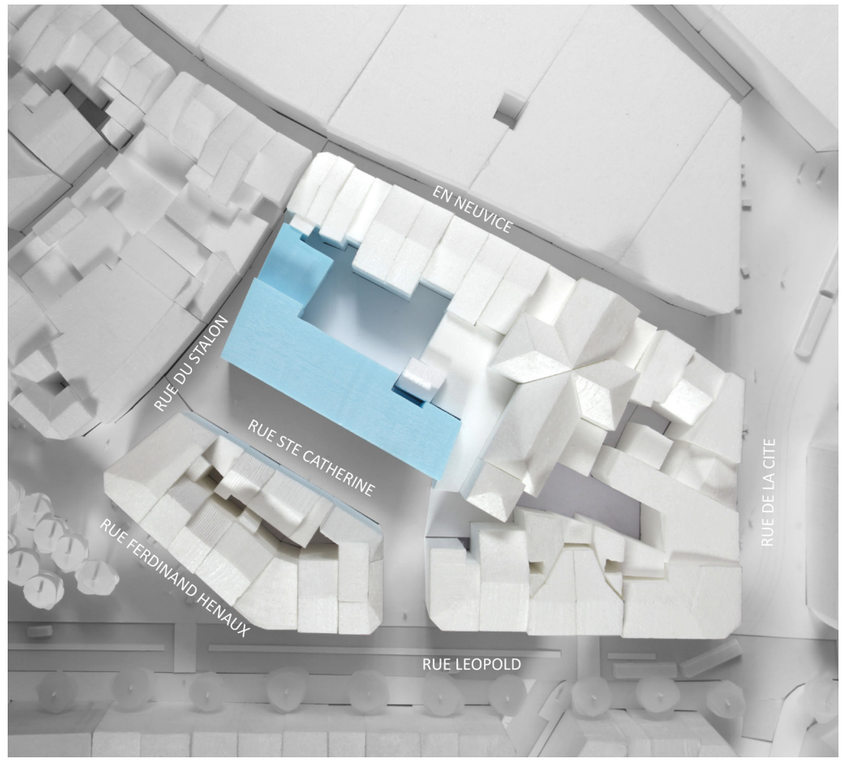
OPERATION 11.2 (4 rue ste Catherine)
Rénovation

OPERATION 11.3 (6 rue ste Catherine)
Rénovation

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT







2.2.12 OPTION 2: ILOT 10 & 11

DU STALON - LEOPOLD - STE CATHERINE - DE LA CITE
FERDINAND HENAUX - STE CATHERINE - LEOPOLD

OBJECTIFS AUXQUELS DOIVENT REPONDRE LES OPERATIONS

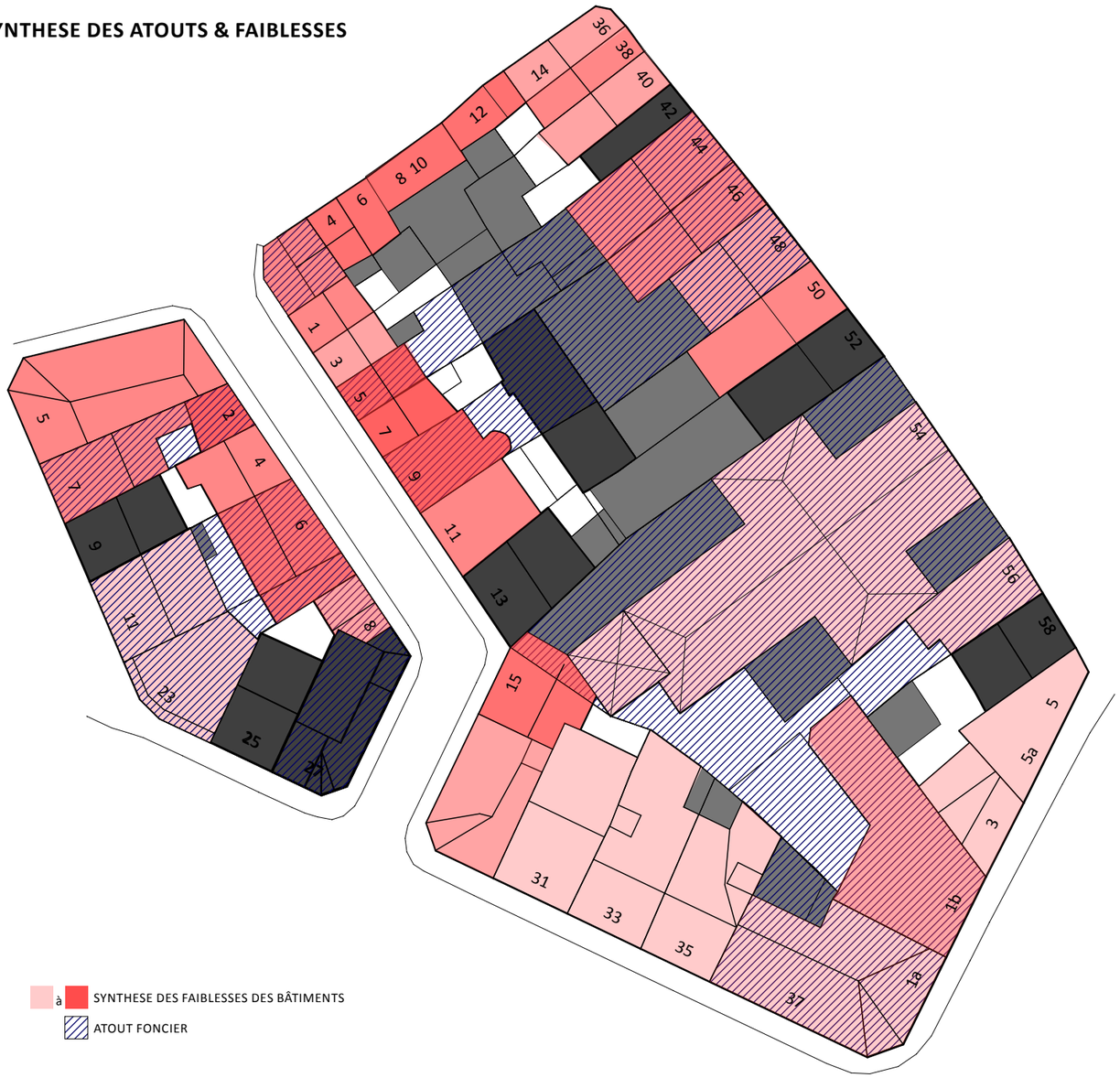
Modifier l'image du quartier. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)**
Promouvoir un cadre de vie afin de « BIEN VIVRE LA VILLE».

HABITAT :
Adapter la qualité et le confort du parc de logement existant aux normes de vie actuelles en rénovant **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)** et construisant nouveau. **(10.1)**
Requalifier l'offre de logements afin de renforcer la mixité sociale du quartier (ménages de compositions variées et de différents niveaux socio-économiques). **(10.1)**
Stimuler l'habitat au-dessus des commerces. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.6, 11.1)**
Cureter et verduriser les îlots. **(10.1, 10.2)**

COMMERCES : VALORISER UN CIRCUIT TOURISTICO-COMMERCIAL
Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle existante au centre - ville (design,mode,art,...) en valorisant le patrimoine existant. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6)**
Proposer des commerces alternatifs (bio, artisanat...), des restaurants avec terrasses. **(10.1, 10.2, 10.3)**
Offrir des surfaces commerciales avec de « bons » m2 (min.200 /250 m2 - Dynamique de gestion et de regroupement des petites cellules vides en rez-de-chaussée). **(10.1, 10.5, 10.6)**
Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les rez-de-chaussée commerciaux et la gestion des enseignes. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)**
Valoriser la vie induite par les fonctions des rez-de-chaussée. **(10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)**

DEVELOPPER LES ACTIONS A MENER DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE
En initiant des actions publiques **(10.1 ?)** et des actions privées **(10.1 ?, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3)** leviers d'une dynamique de transformation.
En traversant les différentes échelles du logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier, les espaces publics et l'îlot.
En mettant en valeur le patrimoine tout en préparant la transformation, le devenir et la métamorphose du quartier en y inscrivant une architecture contemporaine exemplaire (concours d'architecture). **(10.1)**
En intégrant la rentabilité financière des opérations.

SYNTHESE DES ATOUTS & FAIBLESSES

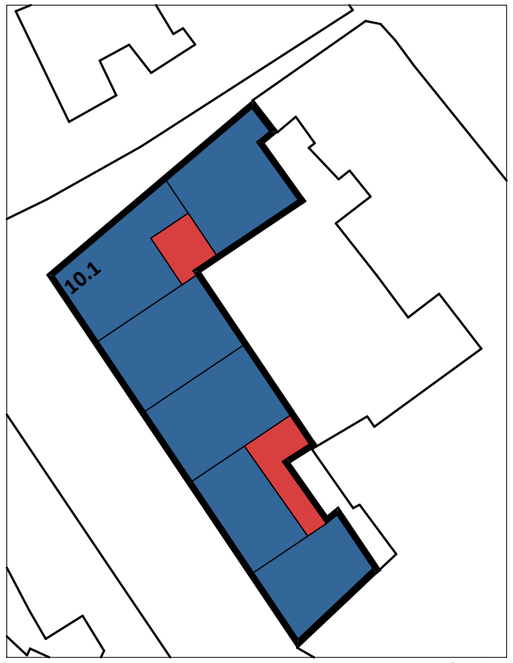




REZ DE CHAUSSEE 1/500e



REZ +1 1/500e



R+2 1/500e

2.3.9.1 ILOT 10&11

N

TABLEAU RECAPITULATIF

OPERATION 10.1 (12-10-8-6-4-2 rue du Stalon,
1-3-5-7-9-11-13 rue Ste Catherine)

REZ = 540,46m2 (commerce)
R+1 = 540,46m2
R+2 = 540,46m2
R+3 = 431,15m2
Logements = 1512,07m2

(44-46 En Neuvice)
Rénovation

OPERATION 10.2 (48 en Neuvice)
Rénovation

OPERATION 10.3 (50 en Neuvice)
Rénovation

OPERATION 10.4 (3 rue de la Cité)
Rénovation

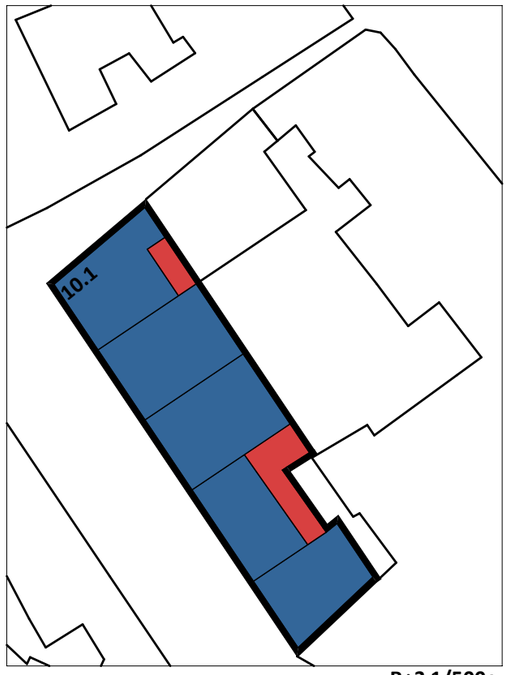
OPERATION 10.5 (31-33 rue Léopold)
Rénovation

OPERATION 10.6 (29 rue Léopold)
Rénovation

OPERATION 11.1 (2 rue ste Catherine - 7 rue Ferdinand Henaux
Rénovation

OPERATION 11.2 (4 rue ste Catherine)
Rénovation

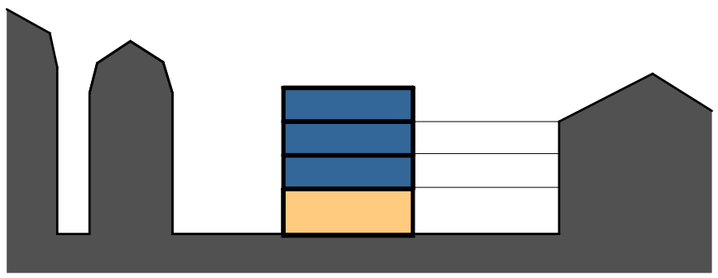
OPERATION 11.3 (6 rue ste Catherine)
Rénovation



R+3 1/500e

LEGENDE

- REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
- RENOVATION TOTALE DU BÂTI (Y COMPRIS REZ DE CHAUSSEE)
- NOUVEAU COMMERCE
- RENOVATION DES ETAGES
- NOUVEAUX LOGEMENTS
- CIRCULATION
- ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
- ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
- REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT



COUPE DE PRINCIPE 1/500e

COMMENTAIRE GENERIQUE SUR LES GRANDES OPTIONS URBANISTIQUES

L'option 2 préconise une démarche orientée vers la démolition / reconstruction du bâti existant.

La reconstruction devra être étudiée en fonction des qualités patrimoniales du bâti existant, suivant une étude urbanistique préalable à réaliser sur l'ensemble de l'îlot. Il s'agira alors d'envisager la possibilité de conservation de certaines façades / bâtiments / annexes en parallèle à la reconstruction.

Le bâti reconfiguré devra être un exemple d'habitat de qualité en plein centre historique, à proximité des équipements, entre un nouvel espace-rue public et un intérieur d'îlot dégagé.

Une opportunité est également d'élargir la rue Sainte Catherine et de dégager l'angle avec la rue du Stalon afin de créer un espace public pietonnier planté. L'espace public étant extrêmement mal percu actuellement dans cette partie du périmêtre (insécurité, occupation par l'automobile, étroitesse, manque d'air et de verdure,...), l'objectif est d'inverser la tendance et de créer un espace public qui tisse des liens avec l'environnement immédiat (contexte hitorique rue Neuvice, place du marché, hôtel de ville, inscription dans le circuit touristico-commercial).

Cette option est à étudier en relation avec la faisabilité de réaliser un parking en sous-sol pour les futurs logements (ou horeca) et les habitants du quartier.

COUTS ILOT 11

Opération 11.1
Renovation logements et commerces : entre 504.480 et 726.451 €
TOTAL : entre 504.480 et 726.451 €

Opération 11.2
Renovation logements et commerces : entre 190.485 et 274.298 €
TOTAL : entre 190.485 et 274.298 €

Opération 11.3
Rénovation logements et commerces entre 277.695 € et 399.880 €
TOTAL : entre 277.695 € et 399.880 €

COUTS ILOT 10

Opération 10.1
Hypothèse 2 :
- Démolition / reconstruction rue Ste Catherine et du Stalon
- Rénovation n° 44-46 En Neuvice
Acquisition supposée : +/- 1.000.000 €
Démolitions : +/- 365.000 €
Construction logements neufs : entre 540.460 et 778.262€
Construction commerces / équipements neufs : entre 1.764.116 et 2.540.328 €
Aménagements extérieurs : entre 35.500 et 50.000 €
SOUS TOTAL : entre 3.340.441 € et 4.733.590 €

Acquisition supposée : +/- 340.000 €
Démolitions : +/- 30.000 €
Rénovation totale et création d'accès aux étages: entre 682.470 et 982.756 €
SOUS TOTAL : entre 682.470 € et 982.756 €

TOTAL: entre 4.022.911 et 5.716.346 €

Opération 10.2
Démolitions : +/- 15.000 €
Renovation logements et commerces : entre 311.310 et 448.286 €
TOTAL : entre 326.310 et 463.286 €

Opération 10.3
Renovation logements et commerces : entre 321.750 et 463.320 €
TOTAL : entre 321.750 et 463.320 €

Opération 10.4
Rénovation logements et commerces entre 328.080 € et 472.435 €
TOTAL : entre 328.080 € et 472.435 €

Opération 10.5
Rénovation logements et commerces : entre 1.676.250 et 2.413.800 €
TOTAL : entre 1.676.250 € et 2.413.800 €

Opération 10.6
Acquisition supposée : +/- 120.000 €
Démolitions : +/- 15.000 €
Construction logements neufs : entre 30.000 et 43.200€
Construction commerces / équipements neufs : entre 1.764.116 et 2.540.328 €
Rénovation logements et commerces : entre 653.850 et 941.544 €
Aménagements extérieurs : entre 7.500 et 10.000 €
TOTAL : entre 2.590.466 € et 3.670.072 €

TABLEAU DETAILLE

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
ÎLOT 10: LEOPOLD, SAINTE CATHERINE, DU STALON, EN NEUVICE, DE LA CITE					
10.1	**12** RUE DU STALON	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce vide	24,60m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	Démolitions Construction 540,46m2 de commerces x 1200€ 1512,07m2 de logements (17) x 1400€ = 2.765.450€ Aménagements extérieurs
	10 - 8 RUE DU STALON	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en terrain à bâtir Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce vide	31,43m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	6 RUE DU STALON	Etat mauvais du bâtiment Affectation en maison Activité au rez sans accès indépendant aux étages	19,07m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	4 RUE DU STALON	Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce vide	18,06m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	2 RUE DU STALON	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat bon du bâtiment Affectation en maison Activité au rez sans accès indépendant aux étages Pas d'activité économique, administrative ou de service Un même propriétaire pour les bâtiments 2 - 5 - 9 - 44	20,43m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	1 RUE STE CATHE-RINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat bon du bâtiment Affectation en maison Activité au rez avec accès indépendant aux étages Pas d'activité économique, administrative ou de service	25,54m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	3 RUE STE CATHE-RINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment Affectation en maison Activité au rez avec accès indépendant aux étages Pas d'activité économique, administrative ou de service	24,74m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	5 RUE STE CATHE-RINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en maison Activité au rez sans accès indépendant aux étages Etages vides Pas d'activité économique, administrative ou de service Un même propriétaire pour les bâtiments 2 - 5 - 9 - 44	25,33m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	7 RUE STE CATHE-RINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en maison Activité au rez sans accès indépendant aux étages étages vides	30,08m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	9 RUE STE CATHE-RINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire, qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment frappé d'inhabitabilité Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages étages vides Pas d'activité économique, administrative ou de service Un même propriétaire pour les bâtiments 2 - 5 - 9 - 44	51,95m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	11 RUE STE CATHE-RINE	Bien ponctuel repris à l'inventaire Etat mauvais du bâtiment Affectation en maison Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide	56,50m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
	13 RUE STE CATHE-RINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat bon du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = Autre	72,24m2	Démolition des bâtiments et leurs annexes n°12-10-8-6-4-2-1-3-5-7-9-11-13 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 540,46m2 au sol **OPERATION 10.1**	
10.6	**15** RUE STE CATHE-RINE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Commerce vide	63,40m2	Démolition du bâtiment et son annexe n°15 & Construction d'un nouvel ensemble bâti de 30m2 au sol **OPERATION 10.6**	Démolitions Construction 30m2 de commerces x 1200€ 90m2 de logements x 1400€ rénovation du n°29 R+4 87,18x5 = 435,9m2 x 1800€ = 784.620€ 946.620€ Aménagements extérieurs
	29 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide	87,18m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 10.6**	

N° d'opération	N° de police	INFORMATIONS & DIAGNOSTIC SUR LE BÂTIMENT	SURFACE (emprise au sol du bâti principal)	OPERATION MINIMALE & MAXIMALE	ESTIMATION (travaux h.tva h.frais h.acquisition)
10.5	**31** RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = alimentation générale	112,21m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 10.5**	Rénovation R+4 112,21x5 = 561,05m2 x 1800€ = 1.009.890€
	33 RUE LEOP-OLD	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = alimentation générale	111,29m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue d'une verdurisation de l'intérieur d'îlot existant **OPERATION 10.5**	Démolition des annexes Rénovation R+4 112,21x5 = 561,05m2 x 1800€ = 1.009.890€
10.4	**3** RUE DE LA CITE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Activité économique = horeca	54,68m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 10.4**	Rénovation R+3 54,68x4 = 218,72m2 x 1800€ = 393.696€
10.3	**50** EN NEUV-ICE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Commerce vide Activité au rez avec accès indépendant aux étages	71,50m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 10.3**	Démolition des annexes Rénovation R+2 71,50x3 = 214,5m2 x 1800€ = 386.100€
10.2	**48** EN NEUV-ICE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment Affectation en building Pas d'activité économique, administrative ou de service Activité au rez sans accès indépendant aux étages Un même propriétaire pour les bâtiments 46 et 48	69,18m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 10.2**	Démolition des annexes Rénovation R+2 69,18x3 = 207,54m2 x 1800€ = 373.572€
10.1	**46** EN NEUV-ICE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat mauvais du bâtiment étages vides Activité au rez sans accès indépendant aux étages Un même propriétaire pour les bâtiments 46 et 48	68m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 10.1**	Démolition des annexes Rénovation R+2 68x3 = 204m2 x 1800€ = 367.200€
	44 EN NEUV-ICE	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment Affectation en commerce Commerce et étages vides Activité au rez avec accès indépendant aux étages Un même propriétaire pour les bâtiments 44 - 5 -9 -2	83,66m2	Rénovation totale du bâti principal Annexe à reconsidérer en vue de permettre un accès indépendant aux étages par l'intérieur d'îlot **OPERATION 10.1**	Démolition des annexes Rénovation R+2 83,66x3 = 250,98m2 x 1800€ =451.764€
ÎLOT 11: LEOPOLD, FERDINAND HENAUX, DU STALON, SAINTE CATHERINE					
11.3	**6** RUE STE CATHE-RINE	Etat mauvais du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages étages vides Pas d'activité économique, administrative ou de service Un même propriétaire pour les bâtiments 6 - 11 et 23	61,71m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 11.3**	Rénovation R+2 61,71x3 = 185,13m2 x 1800€ =333.234€
11.2	**4** RUE STE CATHE-RINE	Etat bon du bâtiment Affectation en commerce Activité au rez avec accès indépendant aux étages Commerce vide	42,33m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 11.2**	Rénovation R+2 42,33x3 = 126,99m2 x 1800€ =228.582€
11.1	**2** RUE STE CATHE-RINE	Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages commerce et étages vides Pas d'activité économique, administrative ou de service	21,41m2	Rénovation totale du bâti principal **OPERATION 11.1**	Rénovation R+3 21,41x4 = 85,64m2 x 1800€ =154.152€
	7 RUE FERD-INAND HEN-AUX	Bien repris à l'inventaire comme ensemble urbanistique Bien qui mérite une protection/attention particulière qui peut aller jusqu'au classement Etat dégradé du bâtiment frappé d'inhabitabilité partielle Affectation en commerce Activité au rez sans accès indépendant aux étages Activité économique = Autre étages vides	62,67m2	Rénovation totale du bâti principal Mise en place d'un accès indépendant aux étages **OPERATION 11.1**	Rénovation R+3 62,67x4 = 250,68m2 x 1800€ =451.224€

3. VOLET SOCIO ECONOMIQUE ET CULTUREL

PÔLE DE SOLDERIE

PÔLE DE MASSE

PÔLE DE LUXE

étude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold

3 VOLET SOCIOECONOMIQUE ET CULTUREL: PÔLES COMMERCIAUX

- Pôle de masse
- Pôle de solderie
- Pôle de luxe
- Périmètre de rénovation urbaine

Sources:

Plans PICC-PLI-Walphot
Cadastre 2010

0 20 50 100

N

réalisé par:
BAUMANS-DEFFET sprl
ARCHITECTURE ET URBANISME

édition document:
octobre 2011

3.1 DEVELOPPER UN QUARTIER EN CENTRE VILLE MULTIFONCTIONNEL ET ATTRACTIF

3.1.1 OBJECTIFS:

- Développer un circuit touristico-commercial (rue Souverain Pont - rue Neuvice)
- Développer une offre commerciale complémentaire à l'existant
- Développer des commerces de proximité
- Développer des commerces d'artisanat et de design
- Développer une complémentarité entre grandes et petites surfaces commerciales
- Permettre l'installation de bureaux
- Informer et sensibiliser les propriétaires en matière de logements et de primes

3.1.2 ACTIONS TRANSVERSALES (cfr. fiches projets)

a. Amélioration du bâti (logements, rez commerciaux)

Cette étude de rénovation urbaine met l'accent principalement sur la rénovation du bâti (cfr fiches projets). En effet, comme démontré précédemment, la situation actuelle est telle en terme d'insalubrité des logements que l'urgence est d'agir principalement sur ce point.
L'action sur le bâti (et les espaces publics) est une condition de base au développement du quartier. Nous avons par ailleurs observé que les problèmes sociaux dépendent de la qualité médiocre du logement.
Les projets de rénovation du bâti, et en particulier la création de nouveaux logements, sont aussi des mesures socioéconomiques et culturelles sous plusieurs aspects :

- Rendre le quartier attractif pour tous les types d'habitants
- Mise en valeur culturelle du patrimoine local
- Amélioration de l'image et de l'identité du quartier et développement d'un sentiment d'appartenance à celui-ci

b. Amélioration des coeurs d'îlots

L'évidement progressif des intérieurs d'îlots contribuera à y rétablir l'habitabilité selon les normes et exigences d'aujourd'hui et stimulera dès lors le développement de logements de qualité, capables d'y attirer d'autres types de ménage.

Suivant les études urbanistiques préalables à réaliser par îlot, la faisabilité technique, fonctionnelle et patrimoniale de démolition des annexes et l'accessibilité aux étages par les intérieurs d'îlots sera étudiée par les auteurs de projet (à l'échelle d'un îlot). Des actions à mener pour encourager les propriétaires privés à démolir des annexes ou traiter les toitures de celles-ci doivent être menées en prenant la précaution de signaler que le projet de rénovation urbaine exprime des intentions et des objectifs pour les intérieurs d'îlot. La qualité patrimoniale du bâti ainsi que la relation entre l'activité du rez et les annexes devra être prise en compte afin d'envisager les diverses stratégies (démolition partielle, occupation et verdurisation des toitures des annexes, regroupement par ensemble de propriétaires,...). C'est ici une stratégie de longue durée mais qui devrait être impulsée et anticipée par les opérations de logements à initiative publique (projets pilotes cfr. fiches projets).

Il s'agit d'une part d'évider l'intérieur de l'îlot lorsque l'occasion s'y présente et en respectant la valeur patrimoniale du tissu existant, et d'autre part de le verduriser. Plusieurs instruments pourraient y contribuer :

Instrument	**objectif**
Permis d'urbanisme	- Indiquer les conditions à respecter en cas de projets de démolition/reconstruction : proportion P/S à respecter, profondeur des volumes principaux, toitures vertes à aménager (cfr. le Code d'Urbanisme à Anvers, etc).
Démarche «infraction»	- Dans le cadre des permis de commerce, faire un inventaire de tous les travaux effectués en infraction et négocier avec le demandeur (cfr. à Bruxelles-ville).
Subventionnement curetage toitures vertes	- Par un système de primes, inciter les gens à détruire leurs annexes en vue d'une verdurisation ou à réaménager leur toiture plate en toiture verte (cfr. à Anvers où une prime de 31 euro par m2 est attribué avec un maximum de 2.015 euro)

c. Amélioration des espaces publics (plus value pour les habitants, commerçants, travailleurs, chalands, touristes, promeneurs)

Cet objectif est atteint par de multiples actions :

- Couplé à l'opération (5.1, 5.2, 5.4, 5.5) (Fiche 7):
  - o Elargissement et semi-piétonisation de la rue Jamin Saint Roch
  - o Piétonisation de la dernière partie de la rue Souverain-Pont
  - o Création d'une place publique à l'angle de la rue de la Madeleine et de la rue Jamin Saint Roch
  - o Réaménagement et inversion du sens de circulation d'un tronçon de la rue de la Madeleine.

- Suivant la fiche projet n°8 des espaces publics :
  - o Réaménagement de la «place commissaire Maigret» en y interdisant le parking, implantant du nouveau mobilier urbain (salons urbains, notion de design, place de l'eau, kiosques, marchands ambulants,…) et en y cadrant les emplacements pour les terrasses.

- Suivant la fiche projet n°4 des espaces publics :
  - o Réaménagement des rues de la Madeleine et De Gueldre
  - o Élargissement des trottoirs (y compris aux carrefours pour former de petites places publiques)
  - o Harmonisation des revêtements
  - o Emplacements de parking bien définis pour fournisseurs, riverains ou PMR (non public afin d'éviter le trafic)

- Couplée à l'opération rue de la Madeleine : Aménagement d'un espace public planté rue de la Madeleine - du Stalon.

- Rue Léopold : l'aménagement convivial des espaces publics est préconisé suivant les plans, coupes et recommandations repris au point concernant le projet sur les espaces publics.

3.2. DYNAMISER LE COMMERCE

3.2.1. OBJECTIFS:

- Développer une offre commerciale complémentaire à l'existant
- Développer des commerces de proximité
- Développer des commerces d'artisanat et de design
- Développer une complémentarité entre grandes et petites surfaces commerciales

3.2.2 ACTIONS

a. Extension du périmètre pour la prime à l'embellissement des façades commerciales à toutes les rues du périmètre de rénovation.

La prime à l'embellissement des façades a été appiquée pour l'année 2012 à deux rues principales (rue Neuvice et rue Souverain-Pont). Nous proposons de l'étendre à l'ensemble du périmètre. Cette prime devrait être conditionnée au respect des critéres urbanistiques mis au point par l'étude PhD pour la rue Neuvice et à développer pour les devantures de la rue Léopold. L'aspect urbanistique et architectural de la rue Léopold a une influence sur l'ensemble du quartier. Cette charte devra intégrer les matières, couleurs, types d'enseignes et l'éclairage harmonisé. La rénovation entreprise dans le respect de la charte doit pouvoir donner accès à une aide financière spécifique. Le budget de cette prime devrait être également revu à la hausse.

La prime actuelle est synthétisée par la ville de Liège de la façon suivante :

Bénéficiaires

Vous pouvez bénéficier de la prime si vous êtes :

- Le propriétaire du bâtiment ;
- L'exploitant du commerce.

Pour l'année 2012, le Collège a décidé d'appliquer la prime dans deux rues principales :

- La rue Neuvice dans son entièreté ;
- La rue Souverain-Pont dans son entièreté.

Deux composantes

- Partie 1 : l'embellissement des façades des immeubles, y inclus le rez-de-chaussée commercial. Il peut s'agir par exemple des travaux suivants : sablage-rejointoyage, restructuration des ouvertures, placement de nouveaux châssis de qualité…
- Partie 2 : l'aménagement d'accès indépendants vers les logements des bâtiments.

Taux de la prime

- 45% du montant total HTVA pour une demande isolée.
- 55% en cas de dossier groupé d'au moins trois immeubles.

Ces taux sont couplés à des plafonds :

- Maximum 7 000 € pour la partie 1 ;
- Maximum 4 000 € pour la partie 2 ;

> Un même immeuble peut au total bénéficier jusqu'à 11 000 € de subvention.

Conditions

Parmi les conditions à respecter pour l'octroi de la prime, relevons :

- Le respect des obligations légales, notamment des prescriptions urbanistiques ;
- Si nécessaire, l'obtention d'un permis d'urbanisme, notamment pour le placement d'enseignes conformes.

La prime est cumulable avec d'autres primes du Service public de Wallonie ou de la Ville, à l'exclusion de la prime au ravalement de façade.

Budget et priorité

Le budget dédicacé à la prime pour l'année 2012 est de 50 000 € (première année d'application de la prime). L'ordre de priorité des dossiers sera déterminé par la date de rentrée du dossier complet auprès de l'administration.

b. Mise en place d'une charte d'harmonisation de la rue Léopold.

Réalisation d'une charte de bonne pratique en terme de rénovation des facades et plus particulièrement des deux premiers niveaux correspondants aux devantures commerciales. Cette charte d'harmonisation doit faire référence au contexte historique tout en réinterprétant de manière contemporaine et suivant les normes actuelles la manière de traiter les devantures. Les paramètres à prendre en considération sont donc le rythme des façades, les matériaux, les couleurs, l'éclairage, les enseignes, le traitement des doubles hauteurs,... Afin d'illustrer le propos, nous pouvons citer en exemple la rénovation exemplaire de la maison de l'habitat rue Léopold.

c. Gestion de l'attribution des rez de chaussée : sélection des activités du secteur art-artisanat-design et extension de la collaboration avec «Job In».

L'enjeu de cette mesure est à mettre directement en relation avec le volonté de créer un circuit touristico-commercial jalonné de fonctions cohérentes afin de fabriquer une identité commerciale au quartier à la fois cohérente et attractive.

La mesure, déjà initiée, est décrite par la ville de Liège de la manière suivante :

PROJET PILOTE D'ORIENTATION DE L'AFFECTATION DE CELLULES COMMERCIALES DE LA VILLE DANS LE QUARTIER CATHEDRALE NORD PAR DES ACTIVITÉS DU SECTEUR DE LA CRÉATION

1.Définition d'un cahier des charges

a. Contexte

Une première action intitulée « Vivre au Centre » a été développée par la Ville dans le quartier «Cathédrale nord» dès 2005. Cette action vise la création de logements de qualité adaptés aux besoins actuels au-dessus des commerces. Plusieurs chantiers sont aujourd'hui terminés (maison de l'Habitat + 5 logements, 5 logements place de la république Française), d'autres sont en cours (rue Souverain Pont pour 23 logements de 1 à 4 chambres et 4 surfaces commerciales), et de nouveaux projets envisagés pour les prochaines années (par exemple, deux commerces et 15 logements supplémentaires rue Souverain Pont).

Suite à la décision d'arrêter les activités de prostitution dans le quartier et vu le déclin commercial prononcé, la Ville a fait réaliser une étude de requalification globale du quartier. Malheureusement, les conclusions de cette étude n'ont débouché sur aucune proposition opérationnelle sur le plan commercial, mis à part un principe de redéploiement «dirigé» via la gestion des cellules commerciales rénovées par la Ville dans la rue Souverain Pont.

Cette proposition d'action a néanmoins été retenue par le Collège communal. Il s'agit à présent de la concrétiser pour enrayer le déclin commercial et créer une identité forte au quartier. Pour développer cette nouvelle typologie, la mobilisation des acteurs publics et privés est indispensable. Dans un premier temps, la Ville peut agir directement sur les quatre cellules commerciales de la rue Souverain Pont dont elle est propriétaire, auxquelles s'ajoutera prochainement une cinquième cellule et une cellule rue Léopold.

Notons que le quartier Cathédrale nord était autrefois un quartier dynamique de commerçants indépendants, avec la rue Léopold comme artère majeure. Progressivement, au cours des dernières décennies, le nombre de commerce a diminué et les cellules vides, peu sécurisantes et véritables repoussoirs vis-à-vis des investisseurs, se sont multipliées. La structure commerciale s'est par ailleurs appauvrie (disparition des commerces haut de gamme, disparition des 'institutions'), même si une forme de redéploiement partiel s'est effectuée au cours des dernières années autour d'un commerce 'ethnique', en particulier pour les produits africains.

b.Objectifs

Il s'agit d'inciter un renouveau commercial du quartier en orientant le développement vers une typologie commerciale prédéterminée (taille des cellules et sélection de certains créneaux). Il apparaît qu'une demande existe pour des commerces « artisanaux » ou « créatifs » alternatifs à la production standardisée des grandes enseignes, ce dont témoigne par exemple de nombreux nouveaux commerces En Neuvice. De nombreuses villes commercialement attrayantes disposent par ailleurs d'un tissu de commerces indépendants à l'assortiment « avant-gardistes ».

L'objectif est aussi de tirer parti des flux de passants générés par les grandes enseignes voisines de l'hypercentre (Fnac, Galeries St Lambert et Médiamarkt, Ilot St Michel…) et d'en détourner une partie vers le quartier Cathédrale nord en proposant des produits alternatifs. Ainsi, une première boucle de cheminements pourrait facilement être créée entre la place St Etienne, la rue Chapelle des Clercs et la rue Souverain Pont. Les nouveaux commerces devraient aussi changer l'image et l'opinion des chalands vis-à-vis du quartier en associant une nouvelle offre commerciale «créative» originale à l'image déjà existante de pôle HoReCa (nombreux restaurants des rues Souverain Pont et de la Madeleine). Cette nouvelle image pourrait aussi s'appuyer sur la nouvelle «identité résidentielle» à laquelle travaillent actuellement la Ville dans le cadre de l'opération « Vivre au Centre » et du futur périmètre de rénovation urbaine.

c. Activités visées

«Le commerce ne se décrète pas.» Il serait dommage de s'arrêter à cette affirmation vu le contexte particulier du projet. Il possède en effet des atouts indéniables en matière de localisation commerciale: centre ancien protégé, caractère patrimonial exceptionnel du bâti, proximité immédiate avec le pôle de « commerce de masse » et ses nombreuses enseignes.

Malgré l'abandon actuel du quartier, il apparaît donc comme un des plus prometteurs et des plus facilement redynamisables du centre ville.

Un enjeu fondamental de créer une identité originale complémentaire à celle du «pôle de luxe» (Carré), du «pôle de masse» (place Saint-Lambert) ou du «pôle de solderie» (Féronstrée). Cette identité commerciale doit rayonner nettement au-delà des limites du quartier. Le dénominateur des activités proposées est ainsi l'aspect «créatif» au sens large. Il peut s'agir de commerces, d'artisans, de créateurs, de designers, des galeries d'art…Les nouvelles entreprises de la rue Neuvice peuvent servir d'exemple. Sont généralement relevées les caractéristiques suivantes :

- *Combinaison d'un atelier et d'une surface de vente (présence permanente de l'artisan-entrepreneur, gestion du temps optimale entre travail en atelier et représentation commerciale) ;*
- *Indépendant ;*
- *Assortiment visant la qualité, original et novateur ;*
- *Des natures commerciales variées : graphisme, technique, produits de bouche, musique, cinéma, joaillerie, gastronomie, design, stylisme… ;*
- *Visibilité sur la rue (vitrine) ;*
- *Loyer abordable (ces entreprises ne peuvent payer les loyers élevés des positions centrales)*
- *Superficie nécessaire limitée (<100m²).*

d.Sélection des activités

Les activités acceptées par la Ville dans les cellules dont elle a la gestion devront respecter une série de critères :

- *Appartenir au secteur créatif ;*
- *Viser un niveau de qualité et contribuer à l'image de marque du quartier ;*
- *Proposer des emplois viables et épanouissants ;*
- *Reposer sur un plan d'entreprise et un bilan financier réaliste ;*

e. Effet d'entraînement

Tant en matière de logements de qualité que de gestion des surfaces commerciales, l'exemple de la Ville doit inciter les propriétaires privés à agir dans la même direction au niveau de leurs immeubles. L'offre de logements de qualité devrait attirer au sein du quartier des habitants qui n'auraient jamais fait le choix d'y habiter sans cette opération et qui en deviendraient les meilleurs ambassadeurs. La première condition du 'bien vivre en centre urbain' est en effet un logement de qualité.

Deux opérations sont donc poursuivies en parallèle pour changer l'image du quartier :

- *La création d'une identité commerciale forte ;*
- *La création d'une nouvelle offre résidentielle.*

Ces deux opérations s'appuient mutuellement pour changer l'image globale du quartier auprès du grand public ainsi que pour les riverains qui pourraient ainsi plus facilement s'y identifier que dans le contexte actuel de déclin urbanistique, d'obsolescence commerciale et d'insécurité ressentie.

Un attrait supplémentaire de l'intervention communale est la possibilité d'héberger les candidats entrepreneurs sur le site même de leur activité, dans un des logements rénové par la Ville.

f. Baux à durée limitée et rotation des entreprises

Ce projet de développement commercial n'a de sens que s'il engendre un réel effet d'entraînement sur le long terme. Se limiter à l'installation de quatre commerces dans un quartier abandonné ne sera pas suffisant pour engendrer une nouvelle dynamique, comme le prouvent les échecs de plusieurs expériences : galerie des arts derrière l'îlot Saint-Michel, faubourg de la mode à Lille... Il s'agit donc d'imaginer dès le départ un projet global à l'échelle du quartier dépassant ces quatre ou cinq cellules.

Ainsi, il est proposé d'utiliser les cellules de la Ville comme une « piste de lancement » en les louant à des loyers attractifs mais pour une durée provisoire. Ainsi, à l'instar de ce qui se passe dans une pépinière d'entreprise, l'entrepreneur une fois lancé devrait se relocaliser dans une cellule du marché locatif «ordinaire» pour laisser la place à d'autres nouvelles entreprises. Cette relocalisation pourrait se faire dans le quartier, d'où l'importance de tenir un cadastre des cellules commerciales disponibles (voir l'exemple de ce qui est déjà réalisé par la cellule de gestion de centre-ville). Le principe impose par ailleurs de n'accueillir au sein des surfaces gérées par la Ville que des entreprises nouvelles.

g. Partenariat avec les comités de commerçants

Partenariat et implication des comités de commerçants en place restructuration et hiérarchisation des comités de commerçants (orienté projet) : comment, quelle marge de manœuvre ?

h. Synergies avec la politique urbanistique

La redynamisation commerciale sera renforcée par l'application dans le périmètre du règlement en cours d'adoption portant sur une prime à l'embellissement des devantures commerciales (encouragement aux nouveaux commerçants et à ceux déjà en place).

Par ailleurs, une campagne d'harmonisation des enseignes peut être envisagée, en partenariat avec les responsables des services d'urbanisme : constat des infractions, diffusion d'un guide des bonnes pratiques…

i. Planning

- *septembre 2013 : Disponibilité de 4 cellules rue Souverain Pont n°7, 13, 15 & 17;*
- *2014 – 2016 : 2 cellules supplémentaires rue Léopold n°10 et rue Souverain-Pont n°24*

2.Accompagnement Job'in

Job'In s'intègre dans le projet comme partenaire de la Ville pour assurer les meilleures chances de succès aux projets d'entreprises. Job'In sera chargé de l'accompagnement des candidats depuis leur «présélection» jusqu'à l'installation physique du commerçant. Plus précisément, l'intervention de Job'In pourrait s'effectuer à plusieurs niveaux :

- *Campagne de communication visant à faire connaître le projet et à intéresser des entrepreneurs ;*
- *Réalisation des dossiers de présentation des candidatures ;*
- *Participation avec la Ville à la sélection des candidats (critères à définir en commun au niveau du comité de sélection) ;*
- *Aide au montage du projet et de son plan financier ;*
- *Accompagnement administratif jusqu'à l'installation.*

3. Aspects financiers

a. Fixation du prix des loyers

La Ville peut fixer des loyers limités pour encourager les candidats sélectionnés (leur plan financier devra intégrer le coût demandé). Il pourrait être fixé pour un an à un prix avantageux puis, une fois le commerce lancé, être indexé en fonction, par exemple, du chiffre d'affaire réalisé par le commerçant, sur base d'une convention préalablement signée par les deux parties.

Une autre piste est de proposer au candidat-entrepreneur un loyer global pour la surface commerciale et pour un logement de la Ville situé à proximité .

b. Subsidiation du projet : Ville, province, UE

Dans un premier temps, la Ville pourra être considérée comme partenaire 'subsidiant' via l'application de loyers évolutifs. Une fois le projet lancé et les premiers résultats (positifs) observés, il s'agira de permettre aux premiers occupants de quitter la place pour se lancer eux-mêmes dans la recherche d'une cellule appropriée.

La mise en route de cette deuxième phase sera conditionnée par l'apport financier d'organisations extérieures qui pourraient devenir partenaire du projet, comme la RW, la Province ou encore l'UE via des fonds (inter)régionaux.

Le financement pourra être destiné à la rénovation des cellules commerciales, à l'aménagement de l'intérieur des commerces, à la rénovation des devantures, à la création d'une enseigne…

c. Partenariat avec organismes spécifiques, entreprenariat, banques

d.Aide à la rénovation des devantures commerciales

Comme signalé ci-dessus, la Ville de Liège devrait prochainement adopter une prime pour l'embellissement des devantures commerciales. Le budget pour l'année 2012 est de 50 000 € et vise uniquement la boucle touristico-commerciale, en particulier les rues Souverain Pont et En Neuvice. Cette prime, qui peut être combinée aux aides à la réhabilitation et à l'Embellissement de la RW, sera proposée aux candidats et peut être intégrée dans leur montage financier. Cette intervention de la Ville permettra d'orienter les décisions des demandeurs vers une grande qualité des aménagements.

4.Communication

La réussite du projet nécessite une stratégie de communication efficace, qui implique un partenariat avec les médias adéquats.
Plusieurs cibles sont visées. Il s'agit d'abord d'atteindre les candidats occupants en leur présentant une offre crédible.

Dans un second temps, après l'ouverture des premières activités, une campagne de communication devra être effectuée vers le public des clients potentiels.

Les propriétaires forment une troisième catégorie d'acteurs à toucher : une fois le projet lancé, ils seront démarchés pour mettre à disposition les cellules commerciales inoccupées qui leur appartiennent.

Certaines actions réalisées dans le quartier ont déjà porter leurs fruits, notamment en terme de promotion de l'art contemporain (chic&cheap) ou d'événementiel (le fiacre). La promotion pourra s'appuyer sur une synergie avec ces projets. Des « afterworks », apéritifs urbains, café thématiques… sont à ce titre particulièrement porteurs.

La démarche de communication doit s'articuler autour d'un NOM percutant constituant une nouvelle dénomination du quartier lui conférant une aura neuve et dynamique. Trop négativement connoté, le nom 'Cathédrale nord' doit être abandonné.

Autre piste : la Ville disposant de nombreux logements dans la rue Souverain Pont, un de ces logements pourrait être réservé à l'accueil d'une personnalité reconnue dans le domaine de la création. Au même titre que dans les résidences d'artistes situées dans le quartier St léonard, la présence de personnalités reconnues devrait contribuer à la médiatisation du projet. Dans le même ordre d'idée, il faudrait favoriser le dialogue avec des projets similaires dans les pays limitrophes afin de le médiatiser sur un plan international.

d. Diffusion d'une base de données des rez de chaussée libres.

En synergie avec la gestion du centre ville, relevé régulier, mise à jour et diffusion d'une base de données des rez de chaussée vides dans une logique d'attrait des potentiels utilisateurs.

e. Adoption d'un nouveau nom pour le quartier.

En concertation avec les commerçants, la CRU et la ville de Liège, adoption d'un nouveau nom pour le quartier accompagné d'un processus de communication (marketing urbain) afin de changer l'image du quartier dans la perception collective.

f. Edition d'une brochure / site internet promotionnel du commerce local avec thématisation par rue.

Dans la perspective de développer un commerce spécialisé vers l'artisanat, art, design, alimentaire de qualité / local, horeca.

g. Décoration des rez-de-chaussée commerciaux innocupés.

En collaboration avec Chic and Cheap, dans l'optique de rendre visible la production de (jeunes) artistes locaux.

3.3. AMELIORER LES SERVICES A LA POPULATION

3.3.1 OBJECTIFS
- Informer et sensibiliser les propriétaires en matière de logements et de primes

3.3.2 ACTIONS

a. Feuillets d'information des riverains

La spécificité du périmètre étudié est que celui-ci ne peut pas être clairement défini comme un quartier au sens socio-économique du terme: il fait partie d'un plus grand ensemble, celui de l'hypercentre. De plus, les habitants ne sont pas ancrés dans leur quartier ce qui rend plus difficile l'accompagnement social.
Le périmètre, situé dans l'hypercentre urbain bénéficie déjà de tous les services nécessaires à la population à proximité directe. De plus, les gares de bus Léopold et Saint Lambert permettent de désservir de manière optimale l'ensemble de l'agglomération Liégeoise.

Ces feuillets peuvent couvrir des sujets variés et complémentaires ciblés selon le type de population: services sociaux, activités culturelles, primes, logements sociaux,...

b. Feuillets de communication sur les projets en cours de rénovation urbaine.

Les expériences dans d'autres villes démontrent qu'il est difficile voir impossible de requalifier un quartier juste par des interventions «dures» telles que le réaménagement de l'espace public, la rénovation d'immeubles et l'implantation de nouvelles fonctions. En effet, tout quartier «difficile» en voie de requalification montre un moment de « battement », entre l'ancien mode de fonctionnement et sa nouvelle identité. Par ailleurs, les idées préconçues sur l'identité du quartier ont la vie dure dans les mentalités des gens.

Un programme de participation citoyenne et de communication en général, ainsi que d'animation du quartier devra donc accompagner les mesures physiques prévues et ce tout au long du processus de requalification, le tout en vue:
- De s'assurer du soutien d'habitants ou de propriétaires souhaitant s'inscrire dans la vision des pouvoirs publics pour qu'ils continuent à soutenir le projet de reconversion ;
- De modifier l'image que les gens se font du quartier et dès lors ramener des gens de l'extérieur dans le quartier ;

Des partenariats avec d'autres acteurs (semi-)publics sont tout à fait envisageables à cet effet.

4. DOCUMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT DE L'OPERATION

4.1. MODES OPERATOIRES POSSIBLES

En ce qui concerne l'intervention sur le bâti, la concrétisation des recommandations de l'étude de rénovation urbaine devra obligatoirement se faire en combinant différents modes opératoires, les pouvoirs publics ne pouvant tout prendre en charge dans le cadre de leurs moyens limités.

4.1.1.Maîtrise 100% publique

Ce sont les chantiers entièrement pris en charge par les pouvoirs publics. Les étapes peuvent être :

- L'acquisition des terrains ou bâtiments par la ville de Liège ;
- Eventuellement, la recherche d'autres partenaires publics potentiels (opérateurs de logements sociaux, intercommunales...) ;
- La location ou la vente de logements et commerces par la Ville.

La Ville peut aussi décider de ne conserver qu'une partie des logements, et d'en vendre une autre partie, alimentant ainsi le budget pour une poursuite des opérations de rénovation. Dans certains ensembles, elle pourrait aussi décider de vendre les étages résidentiels tout en conservant les rez-de-chaussée commerciaux pour pouvoir en gérer l'affectation (logique de l'opération Créa'shop en cours). L'inverse est également possible.

4.1.2. Développement par le privé

Les moyens financiers des pouvoirs publics étant limités par rapport à l'ampleur des besoins identifiés dans l'étude, des opérations devront également être prises en charge par des opérateurs privés. Il peut s'agir de grandes opérations (exemple : îlot entre les rues Cathédrale ou Jamin Saint-Roch) ou d'interventions à l'échelle de bâtiments individuels.
Dans ce dernier cas en particulier, les pouvoirs publics peuvent néanmoins exercer un rôle incitatif, par exemple en activant des primes (rénovation des façades, verdurisation des toitures…) ou par des actions de démarchage et d'information auprès des propriétaires concernés. D'autres pistes à creuser sont l'encouragement aux groupements de propriétaires (commande de travaux en commun par plusieurs propriétaires voisins), voire l'organisation de bourses d'achat collectif (achat d'un ou plusieurs bâtiments par des groupements de plusieurs candidats acquéreurs).

4.1.3.Partenariat public privé

Dans ce cas, plusieurs modes opératoires sont encore possibles. L'intervention des pouvoirs publics vise à jouer un rôle de catalyseur pour lever les blocages au développement et / ou accélérer la dynamique de rénovation :

- Achat du terrain par la Ville de Liège, puis, cession à une équipe de promotion par appel à projet. Le choix du « lauréat » doit s'effectuer sur base des objectifs définis dans le cahier des charges de la Ville. C'est par exemple la solution préconisée pour le site de l'explosion de la rue Léopold. Comme exemple, nous pouvons relever l'éco-quartier du Sart-Tilman qui a fait l'objet d'un processus similaire ;
- Achat du terrain, puis montage d'une opération conjointe avec par exemple une partie des logements financée par la Ville comme maître d'ouvrage, le reste étant développé par des partenaires privés extérieurs. Cette solution a été utilisée dans le cadre du complexe des Franciscains du quartier Sainte-Marguerite et pourrait par exemple être reproduite dans l'îlot Cathédrale / Jamin Saint-Roch ou du côté de la rue du Stalon ;

4.1.4.Une réflexion à l'échelle de l'îlot

Quelle que soit la maîtrise d'ouvrage, tout projet précis devra s'appuyer sur une analyse fine du contexte de l'îlot. Le dessin des façades à rue devra être conçu en fonction du contexte des façades existantes voisines (style, matériaux, rythme des ouvertures, gabarits de toiture). En intérieur d'îlot, il s'agira d'envisager la gestion des zones de cours, les possibles démolitions d'annexe, le traitement qualitatif des façades arrières, des toitures vertes sur les façades secondaires… Une analyse fine de la qualité patrimoniale à l'échelle des sites d'intervention permettra également de déterminer les parties historiques à conserver absolument.

4.1.5.La mise en place de concours d'architecture

Que la maîtrise d'ouvrage soit publique, privée, ou mixte, est recommandée l'organisation de concours d'architecture sur base de la programmation établie. La mise en concurrence de plusieurs bureaux d'architecture constitue en effet le meilleur moyen pour voir se développer les projets les plus qualitatifs. Dans des sites comme celui de la dent creuse de la rue Léopold, la qualité et la créativité d'une réponse architecturale contemporaine adaptée à son contexte constituent même un enjeu primordial.

4.2. EVALUATION DU BUDGET ANNUEL DU PROJET DE RENOVATION

4.2.1 Prix de référence et estimation du budget nécessaire

Pour chaque action, un budget prévisionnel a été établi à partir de coûts moyens calculés sur base d'opérations de référence et de nature similaire. Les montants détaillés sont indiqués dans le corps de l'étude, avec estimation du coût d'achat des sites et/ou des travaux pour chaque bâtiment pris en considération, sur base de ratios unitaires. De là découlent les montants estimés par ensemble.

Par ailleurs, les coûts de travaux ont été estimés suivant des prix au m2 majorés de +/- 20% afin d'obtenir une fourchette suivant le type de travaux et de finition. Les prix unitaires indiqués sont ceux pratiqués pour l'année 2011-2012, il y a donc lieu d'y appliquer une indexation des prix pour les années suivantes:

- Rénovation complète : prix moyen 1.800 euros/m2 (de 1.500 à 2.160 euros/m2).
- Rénovation des rez : prix moyen de 1.200 euros/m2 (de 1.000 à 1.440 euros/m2).
- Nouvelle construction :
  - Rez commerciaux : prix moyen de 900 euros/m2 (de 750 à 1.080 euros/m2).
  - Logements : prix moyen de 1.400 euros/m2 (1.166 à 1.680 euros/m2).

Les démolitions ont été estimées à +/- 10.000 euros pour une annexe et +/- 30.000 euros pour une habitation de type R+3.
Les acquisistions ont été estimées suivant les prix du marché observés de manière non professionnelle.

4.2.2 Sources de financement hors rénovation urbaine

Sont repris dans le tableau ci-après les seules opérations pour lesquelles une intervention publique peut être demandée. Il faut toutefois rappeler que de nombreuses recommandations de l'étude en ce qui concerne le bâti pourront être développées par des acteurs privés, en parallèle des actions initiées par le secteur public. Pour ces sites, les estimations chiffrées détaillées contenues dans le corps de l'étude peuvent servir de valeurs de référence.

En ce qui concerne les opérations publiques, différentes sources de financement sont possibles. Certaines actions pourront ainsi être financées en dehors des programmes de la rénovation urbaine. Relevons par exemple :

- Le budget de la Ville,
- Le plan triennal du logement,
- Le plan triennal des voiries,
- Les partenariats avec des sociétés de logements,
- Les projets de revitalisation urbaine de la Région wallonne,
- Le plan fédéral des grandes villes (PFGV),
- Le Commissariat général au tourisme (RW),
- Les Subsides pour le patrimoine de la Région wallonne…

C'est ainsi que des actions ont déjà été initiées par la Ville dans le périmètre, avant l'aboutissement du dossier de rénovation urbaine, comme par exemple :

- L'expropriation des 5 parcelles les plus touchées par l'explosion, ce qui permettra à la ville de mettre en place l'appel à intérêt en vue d'une cession de ces terrains pour reconstruction par le secteur privé. L'investissement initial de la Ville sera en partie récupéré par le prix de vente des terrains, voire la cession d'un certain nombre de logements ;
- L'octroi d'une prime à l'embellissement visant l'embellissement des façades commerciales (budget ordinaire) ;
- L'achat de bâtiments dans l'îlot Cathédrale / de Gueldre avec des budgets du PFGV destinés à l'aménagement de logements.

4.2.3 Financement en rénovation urbaine

Pour ce qui concerne les actions éligibles aux subsides de rénovation urbaine, deux catégories principales sont à distinguer :

- L'aménagement de logements, soit en nouvelle construction, soit en transformation de bâtiments existants. Le financement peut viser l'achat des terrains / bâtiments et / ou la réalisation des travaux.
- L'aménagement des espaces publics : dans le cadre de ce projet de quartier, le financement visera principalement les travaux, la plupart des terrains concernés étant déjà des propriétés publiques.

Les moyens budgétaires accordés par la Région wallonne aux programmes de rénovation urbaine n'étant pas extensibles, le budget potentiellement accordé à l'opération peut être estimé en comparaison de programmes de rénovation urbaine en cours. Pour Liège, il s'agit des trois quartiers de Saint-Léonard, Sainte-Marguerite et des Guillemins. Il semble donc raisonnable de tabler sur une allocation annuelle moyenne de 200 000 € pour le nouveau périmètre de rénovation urbaine de la rue Léopold (ce chiffre correspond à la moyenne annuelle du projet de rénovation urbaine du quartier Sainte-Marguerite).

Pour rappel, les taux de subvention dans le cadre de la rénovation urbaine sont :

- 90% pour l'acquisition de logements ou de terrains destinés au logement ;
- 90% pour les travaux relatifs au logement ;
- 90% pour les travaux relatifs aux équipements collectifs directement liés à la mise en valeur de logements ;
- 60% pour les travaux relatifs à d'autres équipements collectifs (création et amélioration) ;
- 90% pour les travaux relatifs à l'aménagement d'espaces verts ;
- 60% pour les travaux relatifs aux bâtiments destinés aux commerces ou à des activités de service (création ou amélioration)».

4.2.4 Recettes de l'opération de rénovation urbaine pour la Ville

En ce qui concerne les nouvelles recettes propres de la ville de Liège en lien direct avec le programme de rénovation urbaine, celles-ci viendront de la location des logements publics et des surfaces pour commerces et services en rez-de-chaussée. Même modestes, ces recettes pourront être prises en compte pour alimenter la poursuite du programme. Il est prévu de les réinjecter dans les travaux de maintenance ou d'aménagement d'autres logements.

Les ratios ont été fixés comme suit :

- Surfaces commerciales : loyer moyen de 175 € du mètre carré par an (réaliste sur base des valeurs de référence) ;
- Logements : Loyer moyen de 475 € par mois pour un logement de deux chambres d'une surface moyenne de 100 m2, y inclus les parties communes (sur base des montants moyens appliqués dans les logements publics gérés par le service du logement).

En ce qui concerne les loyers commerciaux, voici à titre de comparaison les valeurs moyennes relevées par le service des affaires économiques et la Cellule de Gestion du Centre-Ville dans les rues du périmètre:

- Rue Souverain-Pont : 220 €/m2/an
- Rue de la Madeleine : 240 €/m2/an
- Rue Léopold : 352 €/m2/an (500 à 1800 € par mois par cellule).

Dans le cadre de l'opération Job'In de la rue Souverain-Pont, pour une surface de +/-80 m2, le loyer sera de l'ordre de 500 €/mois la troisième année.

La vente de bâtiments ou logements est possible, mais n'est pas envisagée dans un premier temps.

4.2.5 Calendrier

Les nouveaux projets de rénovation urbaine seront limités à une durée de 15 années maximum. A cette échéance que le projet de rénovation urbaine de la rue Léopold doit donc être réalisé. Un calendrier en trois phases est donc proposé dans le calendrier ci-après, avec des échéances à 5 ans, 10 ans et 15

ans selon les possibilités de terminer plus ou moins rapidement les différentes opérations. Ces délais sont liés aux contraintes techniques, foncières et juridiques. Par exemple, la Ville pourra avancer rapidement pour la reconstruction de la dent creuse de la rue Léopold, si la procédure d'expropriation abouti au début de l'année 2013. Par contre, un réaménagement complet de la gare des bus de la place Léopold ne pourrait être envisagé qu'après la réorganisation complète des lignes suite à la mise en place des nouvelles lignes de transport en commun structurant.

4.2.6 Priorisation

Face à des moyens financiers et à une durée de l'opération limités, il s'agit donc de poser les choix les plus judicieux en matière de priorité. Les actions financées par le programme de rénovation urbaine (et de manière plus générale par les fonds publics) doivent donc cibler les espaces publics et les ensembles bâtis dont la localisation stratégique permettront un réel effet de levier sur le quartier. L'objectif est que la rénovation de ces sites soit une impulsion forte qui modifie l'image du quartier et fournisse des garanties au secteur privé quant à la nouvelle dynamique de renouveau du quartier. Ainsi, les propriétaires privés et les nouveaux investisseurs pourront ensuite poursuivre les opérations initiées par les pouvoirs publics.

Des inconnues pèsent encore sur la faisabilité de certaines opérations. De ce fait, les différents projets subsidiables en rénovation urbaine ont été classés selon trois priorités. Ainsi, si, pour une raison ou l'autre, les projets de priorité 1 ou 2 ne pouvaient être réalisés, la Ville pourrait passer à ceux de priorité 2 ou 3. Attention que cet ordre de priorité n'a pas de rapport direct avec les échéances en termes de calendrier.

Parmi les actions finançables par la Rénovation urbaine, ont ainsi été classées parmi les plus prioritaires :

- Les logements dans l'îlot Cathédrale / de Gueldre ;
- Les logements à l'angle de la rue Léopold et de la rue Sainte-Catherine ;
- Les logements rue du Stalon ;
- La place Léopold ;
- Les rues de la Madeleine, Jamin-Saint-Roch et de Gueldre ;
- Le réaménagement de la gare des bus de la rue Léopold.

4.3. SYNTHESE DES FICHES ACTIONS AVEC MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE



LEGENDE

- Périmètre de rénovation urbaine
  le bâti situé dans le périmètre bénéficie d'une dynamisation économique pour les rez commerciaux et d'un embellissement des façades commerciales **(F5 & F9)**
- bâti existant préservé
- Atout patrimonial et/ou touristique à valoriser
- zone de restructuration
- rénovation totale du bâti existant
- rénovation en cours ou réalisée par la ville
- Mise en place d'accès indépendant aux étages
- Annexe à reconsidérer en vue de verduriser l'intérieur d'îlot
- Verdurisation des intérieurs d'îlot
- Réaménagement de l'espace public
- **Fiche 13:** Mise en lumière des façades de la rue Léopold
- **Fiche 11:** Embellissement des façades Place du Marché (inclus îlot 8)
- Nouveaux arbres
- Arbres existants

FICHES PROJET:

1. Reconstruction de la dent creuse rue Léopold
2. Logements dans l'ilot Cathédrale/de Gueldre
3. Aménagement de la rue Léopold
4. Aménagement des rues de la Madeleine & de Gueldre
5. Embellissement des façades commerciales dans tout le périmètre
6. Aménagement de logements en synergie avec promotion privée ilot Cathédrale - Souverain Pont
7. Aménagement des rues de la Madeleine, Souverain-Pont & Jamin Saint Roch + création d'une placette
8. Aménagement et animation de la «Place Commissaire Maigret»
9. Dynamisation économique de rez de chaussées commerciaux dans tout le périmètre
10. Rénovation de la façade de l'église Sainte Catherine
11. Embellissement des façades de la place du Marché
12. Logements à l'angle des rues Sainte Catherine & Léopold
13. Mise en lumière des façades de la rue Léopold
14. Opération «habiter au dessus des commerces» Place du Marché
15. Réaménagement de la place Léopold (côté gare des bus actuelle)
16. Aménagement de logements rue du Stalon & rue Sainte Catherine
17. Aménagement des rues Sainte Catherine & du Stalon

BAUMANS DEFFET ARCHITECTURE URBANISME

Baumans-Deffet sprl
26 rue Bois l'Évêque
B-4000 Liège
T +32 4 229 25 50
F +32 4 226 40 22
info@baumans-deffet.be
www.baumans-deffet.be

Liège
Une ville, un esprit.

0 5 10 20

N

RENOVATION URBAINE - PERIMETRE DU QUARTIER LEOPOLD
OPERATIONS AVEC UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE février 2013

4.4. PLAN FINANCIER DE L'OPERATION

Remarques :
- Sont seulement repris dans ce tableau les opérations avec une maîtrise d'ouvrage publique.
- Les montants sont arrêtés pour la période 2011-2012. Pour les années suivantes, ils devront être majorés en fonction du coût de l'inflation.

Numéro de fiche	Echéance	Priorité	Nom opération	Objectif	Composantes	Coûts estimés	Financements possibles	Recettes estimées pour la Ville
1	5 ans	1	Reconstruction de la dent creuse rue Léopold (logements – bureaux – services). Ilot 2.Opération 2.1	11 logements (1119 m^2) + cellule au rez-de-chaussée (304 m^2)	Achat terrains par la Ville + organisation de l'appel à intérêt (CC en préparation) Travaux rénovation / construction (CC en préparation)	~ 401 500 € 2 310 000 € à 3 190 000 €	-Expropriations en cours sur budget Ville -Développement par promotion privée (appel à intérêt)	Recette de la vente du terrain au promoteur ou mise à disposition de logements
2	5 ans	1	Logements et commerces dans l'îlot Cathédrale / de Gueldre. Ilot 1.Opérations 1.1. et 1.2	14 logements publics (1366 m^2) + surfaces commerciales (439 m^2) Ilot traversant	Achat terrains et bâtiments Travaux rénovation / construction	880 000 € + emphytéose 2 200 000 à 3 080 000 €	-Achats en cours avec budgets PFGV -Ville comme MO -RW / Rénovation urbaine	Location logements : 79 800 € / an Location commerces. : 76 825 € / an
3	5 ans	1	Aménagement de la rue Léopold	Espace public – Aménagement trottoirs, voirie, plantations, éclairage	Travaux d'aménagement voirie	A déterminer dans le cadre du projet tram	- Projet tram	
4	5 ans	1	Aménagement des rues de la Madeleine (partie vers HV) et de Gueldre -	Espace public – Aménagement trottoirs, voirie, plantations, éclairage	Travaux d'aménagement voirie	453 000 €	-Ville – Plan triennal de voirie -Inclus dans le budget du projet 'tram' ?	
5	5 ans	1	Embellissement des façades commerciales (dans tout le périmètre)	Elargissement du périmètre d'application de la prime existante	Démarches d'information vers propriétaires et exploitants	50 000 à 100000 € / an	-Budget ville	
6	5 ans	1	Aménagement de logements en synergie avec promotion privée Ilot 5 – Opérations 5.3. et 5.6	Aménagement de 4 à 6 logements publics en complément opération privée (aux endroits les plus judicieux en fonction de l'ensemble du projet)	Acquisition Travaux rénovation	400 000 à 600 000 € 600 000 à 1 000 000 €	-RW / Rénovation urbaine Alternative : - Plan triennal du logement - RW / Rénovation urbaine Alternative : - Plan triennal du logement	

7	5 ans	1	Aménagement des rues Madeleine, Souverain-Pont, Jamin-et-Roch + création petite place	Espace public – Aménagement trottoirs, voirie et plantations, éclairage	Travaux d'aménagement voirie	405 000 €	-RW / Rénovation urbaine Alternative : -RW / Revitalisation urbaine si développement îlot par la promotion privée	
8	5 ans	2	Aménagement et animation de la « Place Commissaire Maigret »	Espace public – Equipements mobiles	Equipements pour animation	85 860€	- Budget gestion de centre-ville ?	
9	5 ans	2	Dynamisation économique de rez de chaussées commerciaux (dans tout le périmètre)	Soutien à la rénovation et à la commercialisation de rez-de-chaussée commerçants	-Prime rénovation -Accompagnement propriétaires -Démarchage et sélection des candidats	200 000 € pour extension projet vers les rez-de-chaussée de bâtiments privés	-Budget ville ? -Envisager les partenariats possibles avec avec Job'In	
10	5 ans	2	Rénovation façade église Ste Catherine (voir étude p.HD)	Embellissement façades église	-Etude préalable -Travaux de sablage +Petites réparations	80 000 à 100 000 €	Pistes : -Ville / Cultes > montage avec Fabrique église ? -CGT / Investissement tourisme ?	
11	10 ans	1	Embellissement des façades de la place du Marché (y inclus l'îlot 8).	Etudes préalables et primes à l'embellissement Délégation MO	Etude préalable (CC en préparation) Travaux (CC pour mission d'architecture en préparation)	50 000 € 1 500 000 à 2 000 000 €	-Ville / Budget urbanisme 'Renaissance de la Ville' - 50% RW Patrimoine (façades classées) - Subsides CGT ? - Compléments par particuliers ?	
12	10 ans	2	Logements à l'angle des rues Ste Catherine et Léopold. Ilot 10. Opération 10.6	4 logements publics + un rez commercial	Achat bâtiments Travaux rénovation	220 000 à 550.000 € 715 000 à 1 034 000 €	-RW / Rénovation urbaine -RW / Rénovation urbaine	Location logements : 19 950 € / an Location commerce : 21 000 € / an
13	10 ans	2	Valorisation des façades de la rue Léopold	Plan lumière - Placement éclairage uniformisé sur les façades nettoyage façades intégration enseignes	Achat et pose des luminaires Nettoyage/ravalement Remplacement des enseignes non conformes	200 000 à 400 000 €	-Ville / Plan lumière ? -CGT, Subside à l'équipement touristique ?	

14	10 ans	3	Opération 'habiter au-dessus des commerces' Place du Marché Ilot 8. Opération 8.2	Aménagement de logements	Acquisition étages Travaux : démolition / reconstruction + accès commun aux logements	935 000 € Alternative : bail emphytéotique 968 000 à 1 300 000 € + 330 000 à 484 000 € si commerces	- RW / Rénovation urbaine - RW / Rénovation urbaine - RW / Patrimoine pour les parties classées Alternatives : -PFGV, plan triennal du logement, organismes de logement public	Location des logements : 5 700 € / an / log
15	15 ans	1	Réaménagement de la place Léopold (côté gare des bus actuelle)	Espace public, y compris éclairage et plantations	Travaux d'aménagement voirie	453 000 €	-RW / Rénovation urbaine	
16	15 ans	2	Aménagement de logements rue du Stalon (n°2 à 12) et rue Sainte Catherine (n°1 à 3)	5 logements publics (500 m^2) + 250 m^2 surf. comm. (en complément d'une opération développée par le privé, p.ex. hôtel)	Acquisition Travaux rénovation/ construction	500 000 à 660 000 € 960 000€ à 1 440 000 €	-RW / Rénovation urbaine -RW / Rénovation urbaine	Location logements : 25 500 € / an Location commerces : 43 750 € / an
17	15 ans	2	Aménagement des rues Sainte-Catherine et du Stalon.	Espace public – Aménagement trottoirs, voirie, plantations, éclairage	Travaux d'aménagement voirie	272 000 €	-RW / Rénovation urbaine Alternative : -Revitalisation urbaine si développement de l'îlot 10 Ste-Catherine / Neuvice par promotion privée	

Récapitulatif des opérations avec intervention possible des subsides en rénovation urbaine

Numéro de fiche	Priorité	Nom opération	Composantes	Coûts estimés	Coût pour la Ville	Recettes estimées pour la Ville	Echéance
2	1	Logements et commerces dans l'îlot Cathédrale / de Gueldre. Ilot 1.Opérations 1.1. et 1.2.	Travaux > +-14 log.	2 200 000 à 3 080 000 €	220 000 à 308 000 €	Loyers log. : 79 800 € / an Loy. comm. : 76 825 € / an	5 ans
15	1	Réaménagement de la place Léopold (côté gare des bus actuelle)	Travaux	453 000 €	181 200 €		15 ans
7	1	Aménagement des rues Madeleine, Souverain-Pont, Jamin-st-Roch + création petite place (autour de l'îlot 5)	Travaux	405 000 €	162 000 €		5 ans
6	1	Aménagement de logements en synergie avec promotion privée Ilot 5 – Opérations 5.3. et 5.6.	Acquisition Travaux > +-4 log.	440 000 à 660 000 € 600 000 à 1 000 000 €	44 000 € + 66 000 € 60 000 à 100 000	Location des logements : 22 800 € / an	5 ans
12	2	Logements à l'angle des rues Ste Catherine et Léopold. Ilot 10. Opération 10.6.	Acquisition Travaux > +-3,5 log.	220 000 à 550.000 € 715 000 à 1 034 000 €	22 000 à 55 000 € 71 500 à 103 400 €	Loyers log. : 19 950 € / an Loy. comm. : 21 000 € / an	10 ans
16	2	Aménagement de logements rue du Stalon (n°2 à 12) et rue Sainte Catherine (n°1 à 3) Ilot 10. Opération 10.1. (partie)	Acquisition Travaux > +-5 log.	500 000 à 660 000 € 960 000 à 1 440 000 €	33 000 à 44 000 € 96 000 à 144 000 €	Loyers log. : 28 500 € / an Loy. comm. : 43 750 € / an	15 ans
17	2	Aménagement des rues Sainte-Catherine et du Stalon.	Travaux	272 000 €	108 800 €		15 ans
14	3	Opération 'habiter au-dessus des commerces' Place du Marché Ilot 8. Opération 8.2.	Acquisition Travaux > +-6 log.	935 000 € Alternative : bail emphytéotique 968 000 à 1 298 000 € si commerces + 330 000 à 484 000 €	93 500 € 96 800 à 129 800 € + 132 000 à 193 600 €	Location des logements : 34 200 € / an	10 ans

Au final, est tentée une estimation des implications budgétaires pour la Ville, en répartissant aux différentes échéances les coûts d'investissement sur sa durée (ex ; pour une échéance à 15 ans, le coût d'investissement global pour la Ville est divisé par 15. Il est par ailleurs estimé que les recettes de location ne commencent qu'à la fin de l'échéance, lorsque les bâtiments sont terminés. Le jeu de l'inflation n'est pas ici pris en compte ; il interviendra aussi bien pour les coûts d'investissement que pour les recettes.

Synthèse des coûts d'investissement potentiels estimés pour la Ville de Liège

	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3	Total
Echéance 5 ans	486 000 à 636 000 €	-	-	486 000 à 636 000 €
Echéance 10 ans	-	93 500 à 158 400 €	322 300 à 416 900 €	415 800 à 575 300 €
Echéance 15 ans	181 200 €	237 000 à 296 000 €	-	418 200 à 477 200 €
Total	667 200 à 817 200 €	330 500 à 454 400 €	322 300 à 416 900 €	

Synthèse des recettes potentielles estimées pour la Ville de Liège aux différentes échéances

	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3	Total
Années 6 à 10	897 125 €	-	-	897 125 €
Années 11 à 15	897 125 €	204 750 €	171 000 €	1 272 875 €
Années 16 à 20	897 125 €	361 250 €	-	1 258 375 €

F1. RECONSTRUCTION DE LA DENT CREUSE RUE LEOPOLD

ILOT 2 - OPERATION 2.1 (cfr p.199 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



1

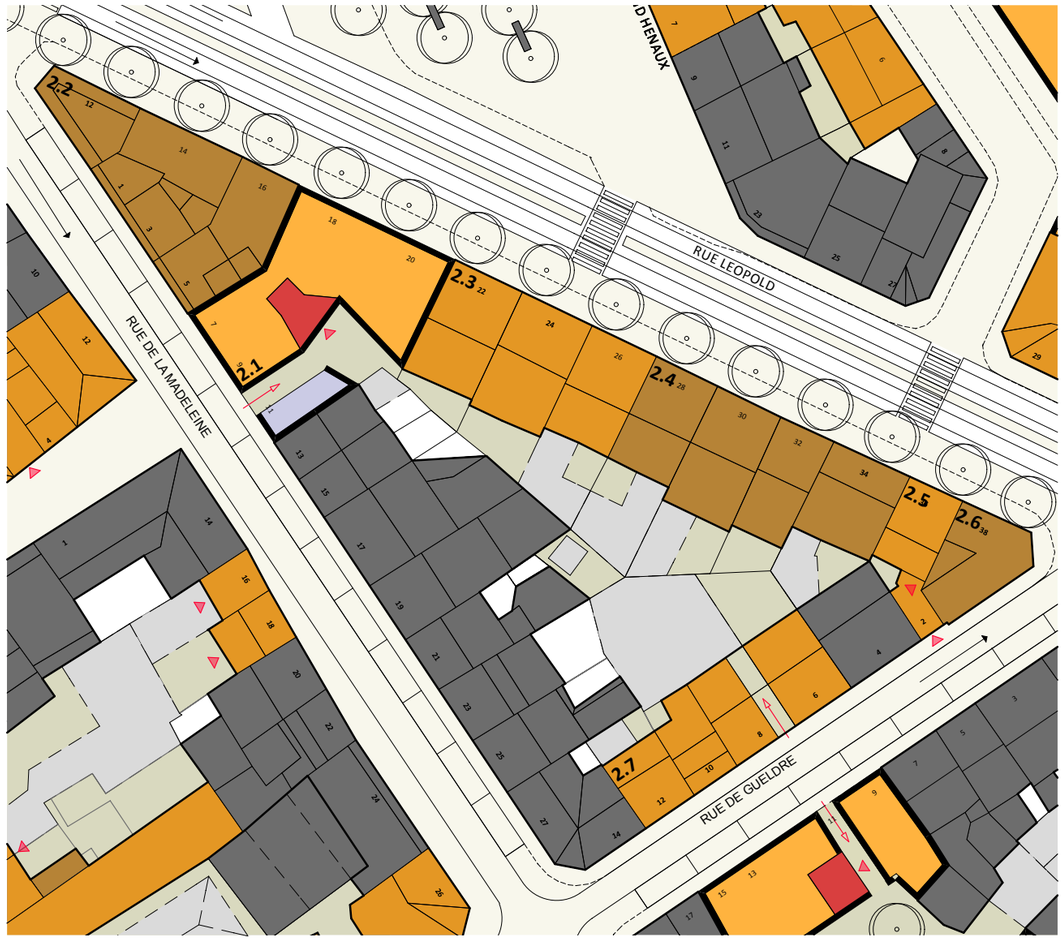
2. SYNTHESE DE LA SITUATION EXISTANTE:



3. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

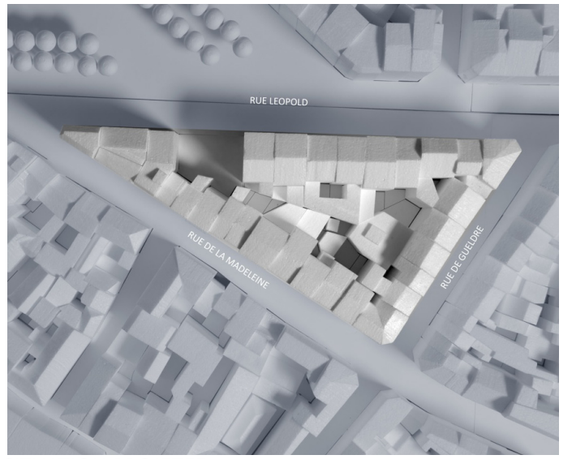
- Cicatriser la trace laissée par l'explosion rue Léopold
- Créer un signal de renouveau du quartier qui permettra une revalorisation de son image
- Concevoir une référence pour l'intégration d'une architecture contemporaine de qualité en centre ancien
- Créer un ensemble construit plus ample
- Concevoir des logements adaptés aux normes de vie actuelles et renforcer la mixité sociale du quartier
- Offrir des surfaces commerciales plus grandes et développer les activités de services et bureaux le long de l'axe Léopold
- Embellir les façades à rue dans une vision d'ensemble cohérente

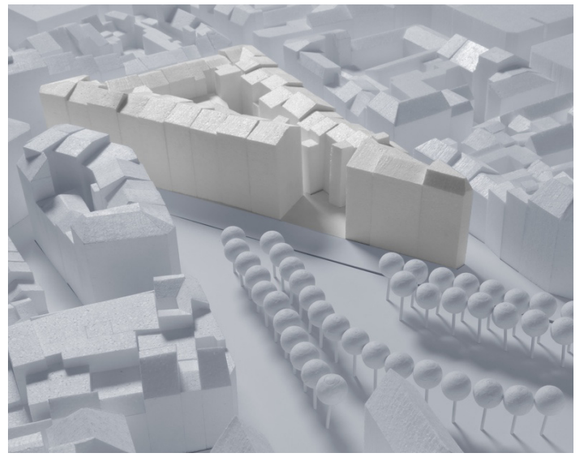
4. INTERVENTION



NOUVEAUX LOGEMENTS
CIRCULATION
ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT
REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
RENOVATION TOTALE DU BÂTI (y compris rez de chaussée)
NOUVEAU COMMERCE
RENOVATION DES ETAGES

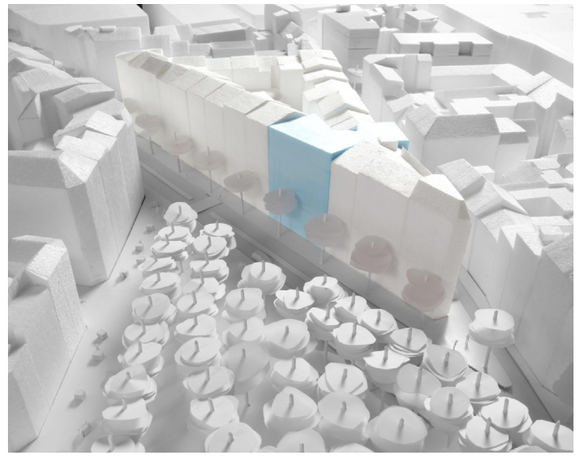
SITUATION EXISTANTE





SITUATION PROJETEE





5. COÛTS ESTIMES:

Acquisition du terrain par la ville & organisation de l'appel à intérêt: 401.500€
Projet privé de construction de 11 logements + 305m2 de commerce: 2.310.000€ à 3.190.000€

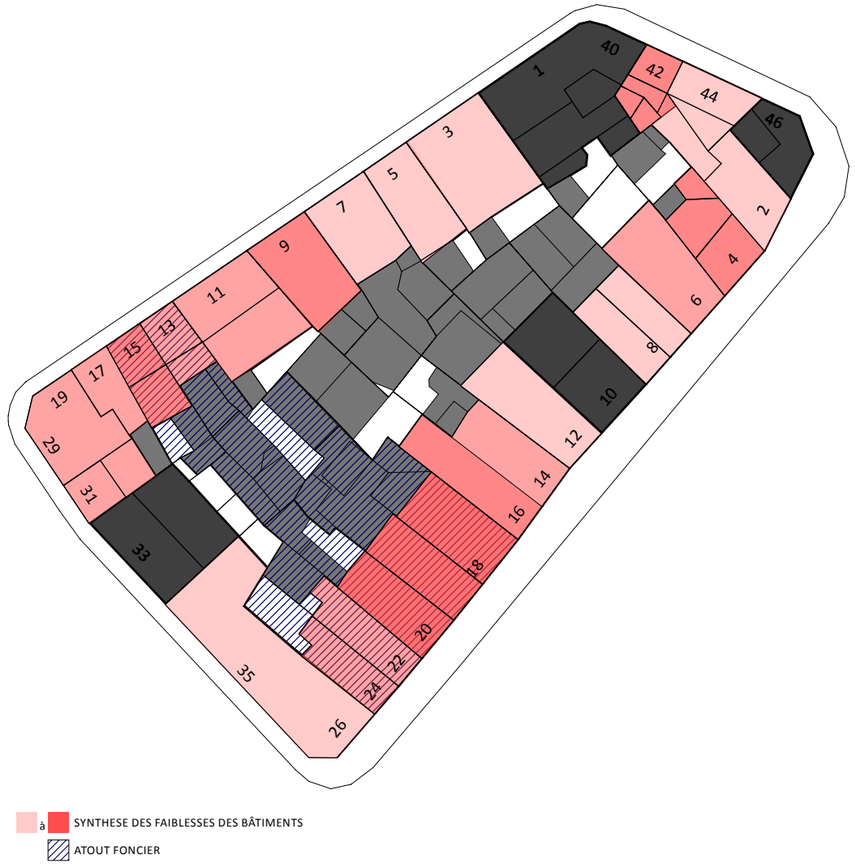
F2. LOGEMENTS DANS L'ÎLOT CATHEDRALE/DE GUELDR

ILOT 1 - OPERATION 1.1 & 1.2 (cfr p.193 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



2. SYNTHESE DE LA SITUATION EXISTANTE



3. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

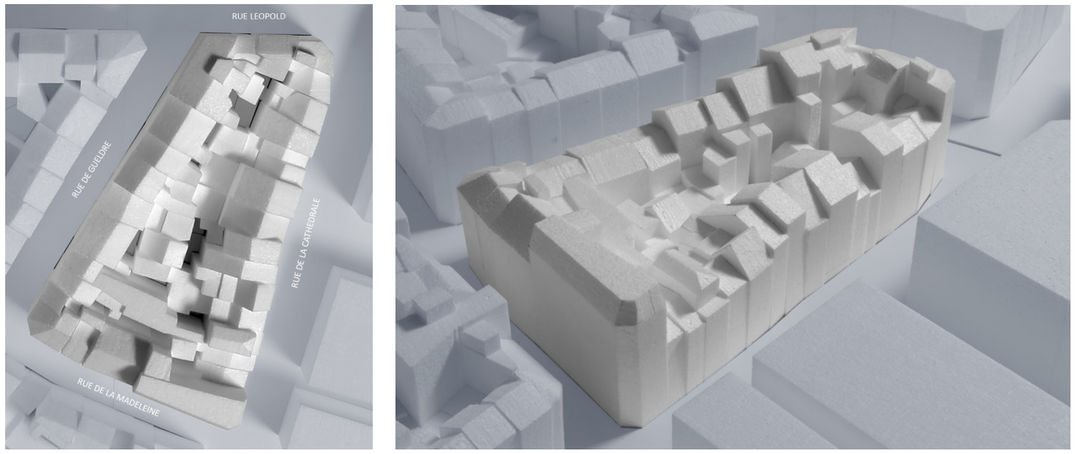
• Concevoir une opération exemplaire en terme de logements nouveaux adaptés aux normes de vie actuelles et renforcer la mixité sociale du quartier
• Offrir des surfaces commerciales plus grandes et proposer des commerces alternatifs, des restaurants avec terrasse et autres fonctions qui induiront la vie
• Verduriser l'intérieur d'îlot, le transformer en un espace paysager qui pourrait être partagé par les résidents

4. INTERVENTION

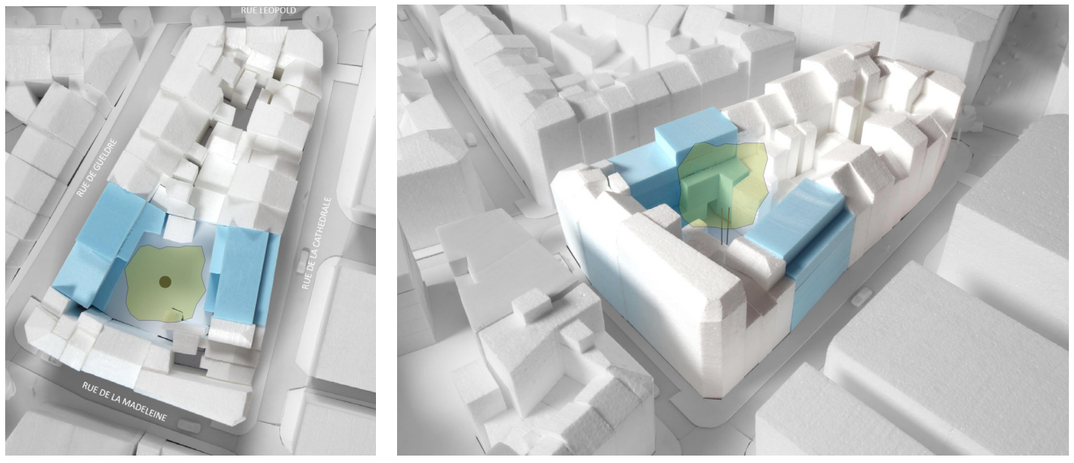


NOUVEAUX LOGEMENTS
CIRCULATION
ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT
REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
RENOVATION TOTALE DU BÂTI (y compris rez de chaussée)
NOUVEAU COMMERCE
RENOVATION DES ETAGES

SITUATION EXISTANTE



SITUATION PROJETEE



5. COÛTS ESTIMES:

Acquisition du terrain & des bâtiments: 880.050€
Projet privé et/ou public de construction de 14 logements + 2x220m2 de commerce: 2.200.000€ à 3.080.000€

F3. AMENAGEMENT DE LA RUE LEOPOLD (cfr p.172 de la présente étude)

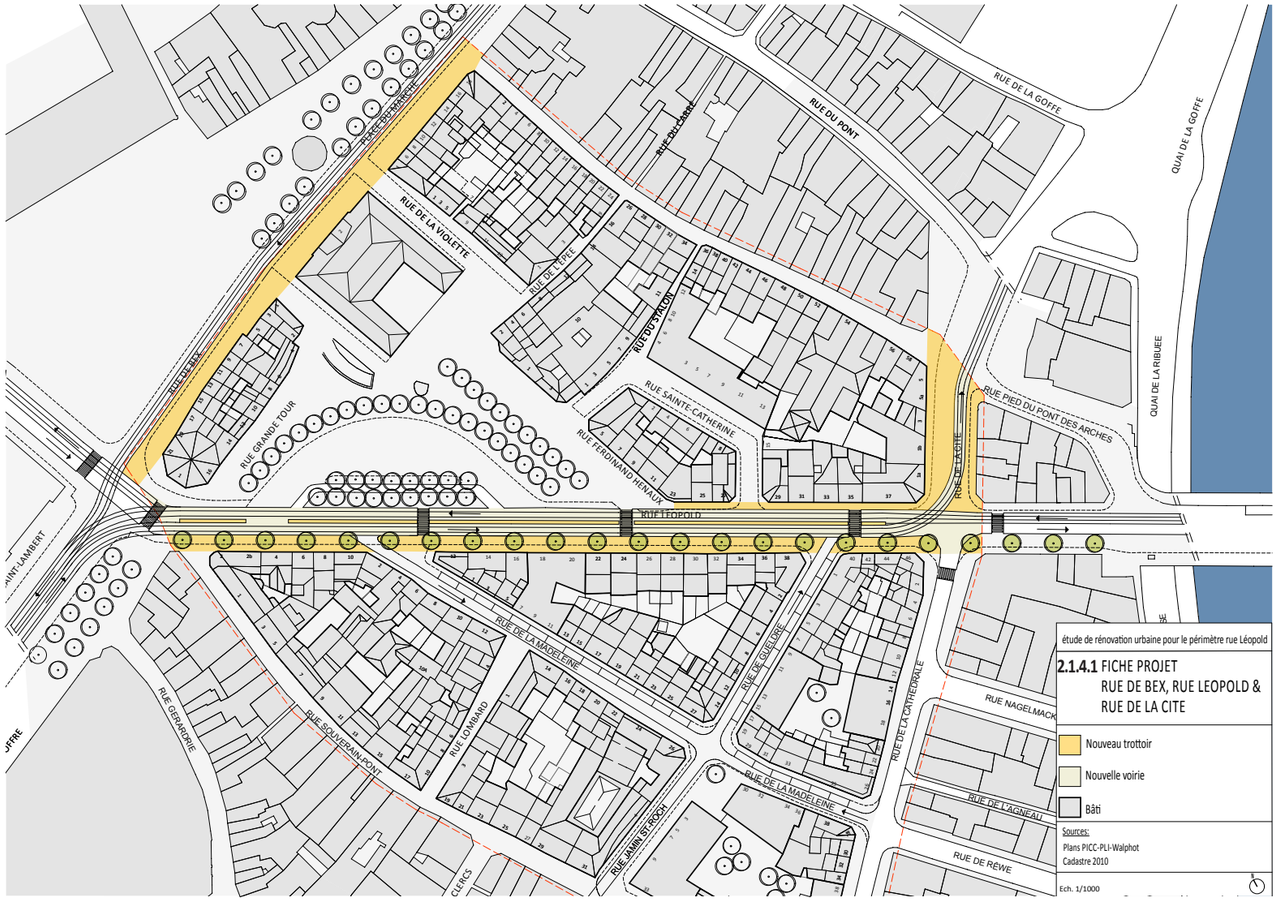
1. SITUATION EXISTANTE:

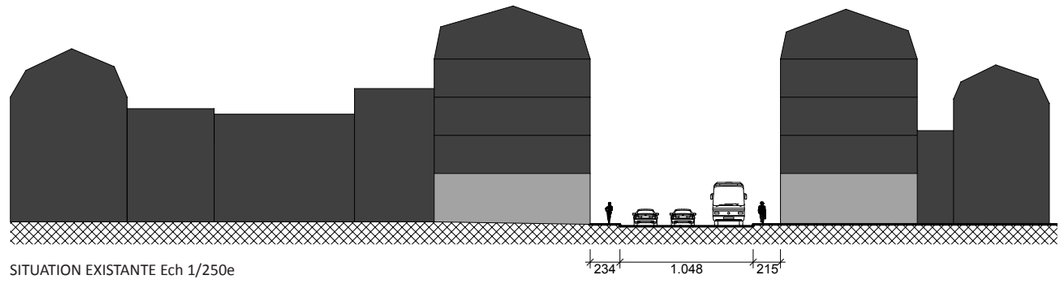


2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

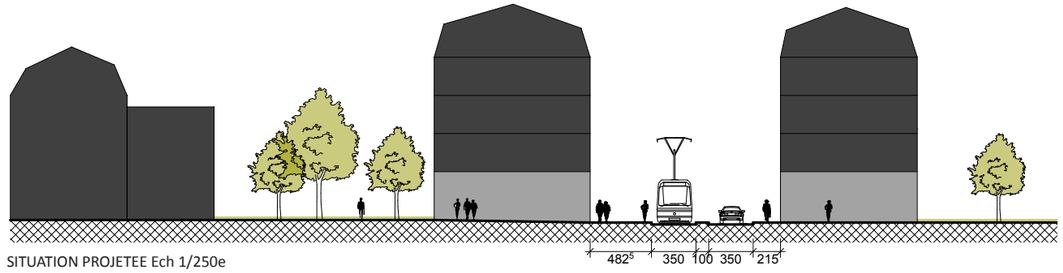
- Privilégier la place des modes doux dans la rue Léopold
- Elargir les trottoirs (plantations), partager la chaussée avec le vélo
- Sécuriser la traversée de la rue Léopold
- Multiplier les traversées piétonnes et créer une zone refuge entre les deux bandes de circulations

3. INTERVENTION (Les schéma d'interventions présentés ci-dessous sont des propositions élaborées dans le cadre du projet de rénovation urbaine)

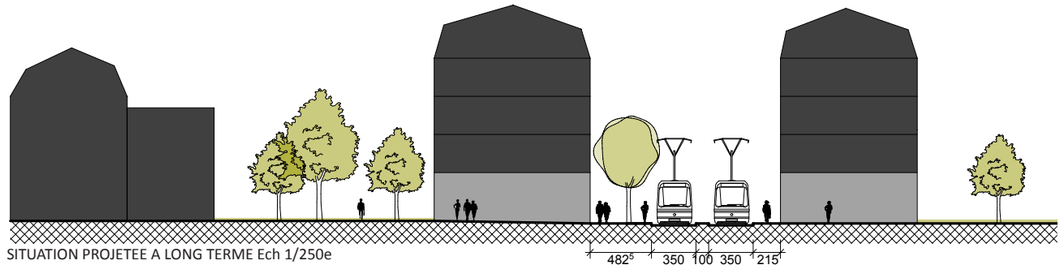




SITUATION EXISTANTE Ech 1/250e



SITUATION PROJETEE Ech 1/250e



SITUATION PROJETEE A LONG TERME Ech 1/250e

4. COÛTS ESTIMES:

BUDGET A DETERMINER DANS LE CADRE DU PROJET TRAM

F4. AMENAGEMENT DES RUES DE LA MADELEINE ET DE GUELDRE

(cfr p.174 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

- Elargir les trottoirs aux angles des îlots pour former des zones d'arrêt, des placettes
- Harmoniser les revêtements de sol
- Définir les emplacements de parking pour les différents usagers

3. INTERVENTION



4. COÛTS ESTIMES:

Travaux et aménagement de l'espace public: 453.000€

F5. EMBELLISSEMENT DES FACADES COMMERCIALES DANS TOUT LE PERIMETRE (cfr: plan qualité du pôle touristique de Liège Ville d'art - février 2012)

1. SITUATION EXISTANTE:



2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

• Rénover les façades: améliorer la qualité visuelle du bâti délimitant l'espace public. Une attention particulière doit être apportée pour la composition des rez commerciaux
• Intégrer les enseignes: améliorer la cohérence urbaine dans les rues commerçantes
• Harmoniser les rez commerciaux de la rue Léopold, influençant l'ensemble de l'image du quartier

3. INTERVENTION



4. COÛTS ESTIMES:

50.000€ à 100.000€ par an

Plusieurs montages pourraient être envisagés:
- L'embellissement peut être réalisé par les acteurs privés sous l'impulsion de primes communales et régionales
- L'opération implique une «intégration des enseignes»
- Un guide pratique pour l'embellissement des devantures commerciales sera réalisé

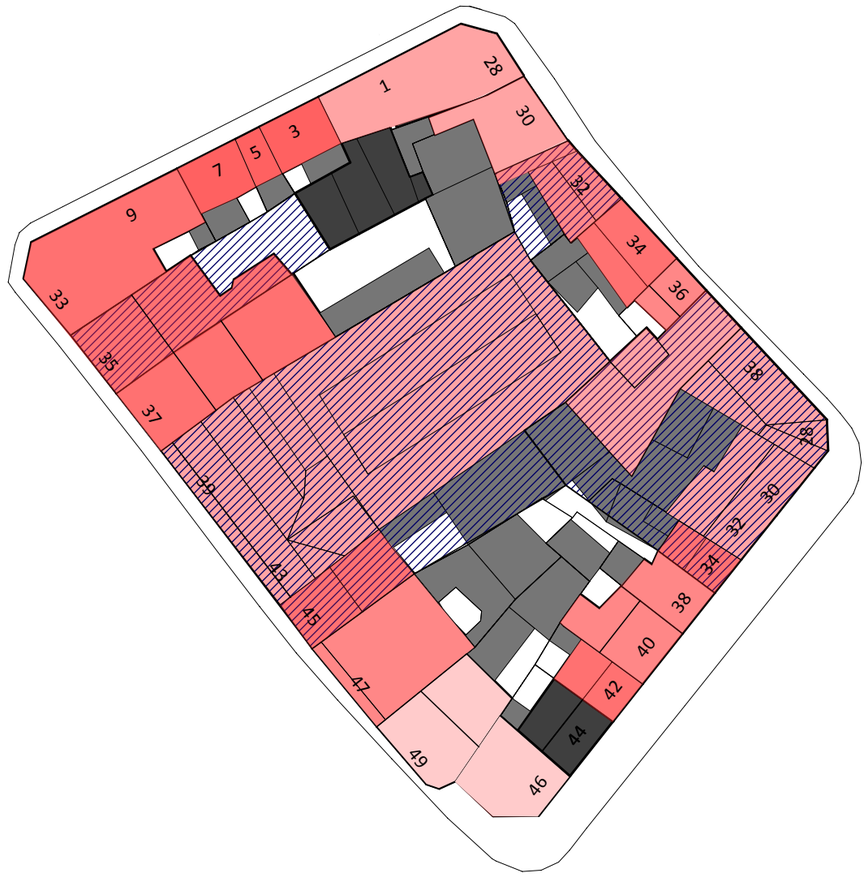
F6. AMENAGEMENT DE LOGEMENTS EN SYNERGIE AVEC UNE PROMOTION PRIVEE

ILOT 5 - OPERATION 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 et 5.5 (cfr p.215 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



2. SYNTHESE DE LA SITUATION EXISTANTE:



3. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

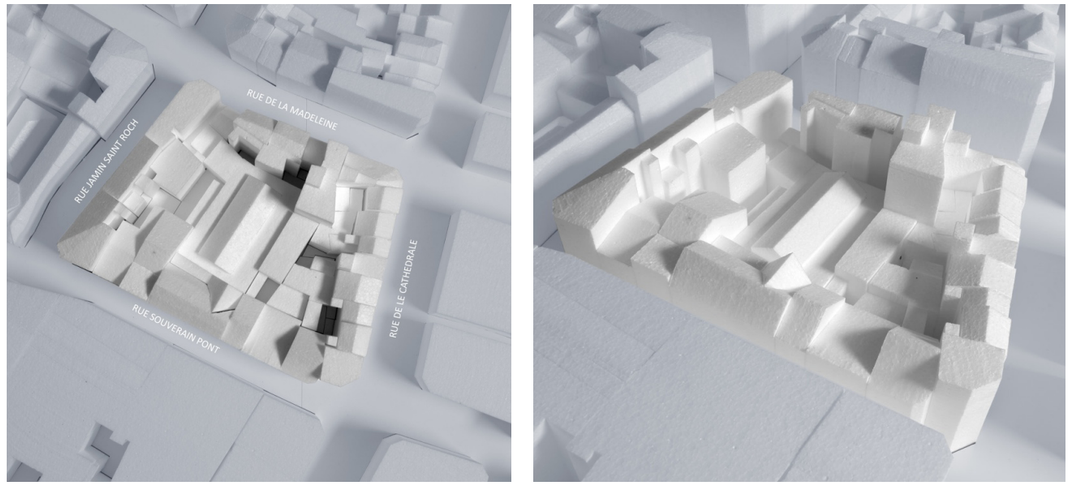
- Faire de cet îlot une référence en matière de transformation en ville, de qualité de vie et de programmation
- Cureter et verduriser l'intérieur d'îlot
- Rendre l'îlot perméable, permettre l'accessibilité aux étages de l'ensemble des logements de l'îlot
- Concevoir des logements adaptés aux normes de vie actuelles et renforcer la mixité sociale du quartier
- Offrir des surfaces commerciales plus grandes

4. INTERVENTION

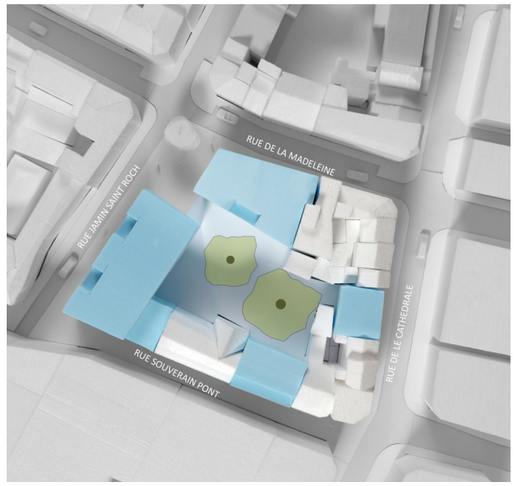


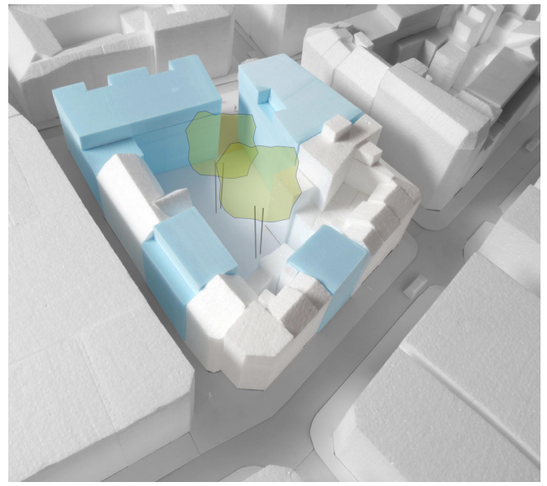
NOUVEAUX LOGEMENTS
CIRCULATION
ACCES EN INTERIEUR D'ILOT
ANNEXE A DEMOLIR EVENTUELLEMENT & FACADE ARRIERE DU BÂTI PRINCIPAL A RECONSIDERER
REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ILOT EXISTANT
REZ A RENOVER DANS UNE LOGIQUE D'AGGLOMERATION COMMERCIALE
RENOVATION TOTALE DU BÂTI (y compris rez de chaussée)
NOUVEAU COMMERCE
RENOVATION DES ETAGES

SITUATION EXISTANTE



SITUATION PROJETEE





5. COÛTS ESTIMES:

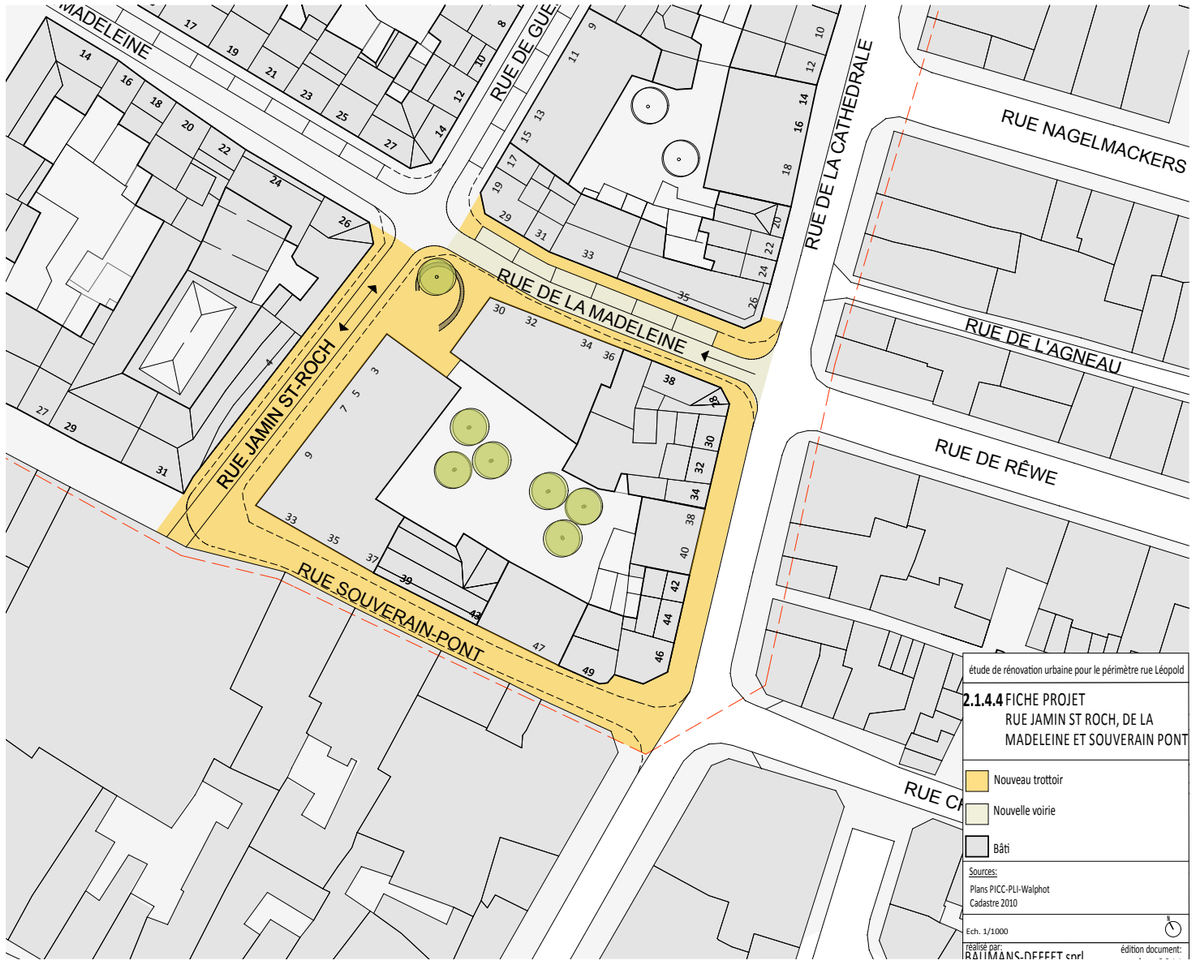
Acquisition du terrain & des bâtiments: 400.000€ à 600.000€
Aménagement de 4 à 6 logements publics en complément d'opérations privées (5.3 & 5.6): 600.000€ à 1.000.000€

F7. AMENAGEMENT DES RUES DE LA MADELEINE, JAMIN ST ROCH ET SOUVERAIN-PONT (cfr p.178 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



3. INTERVENTION



2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

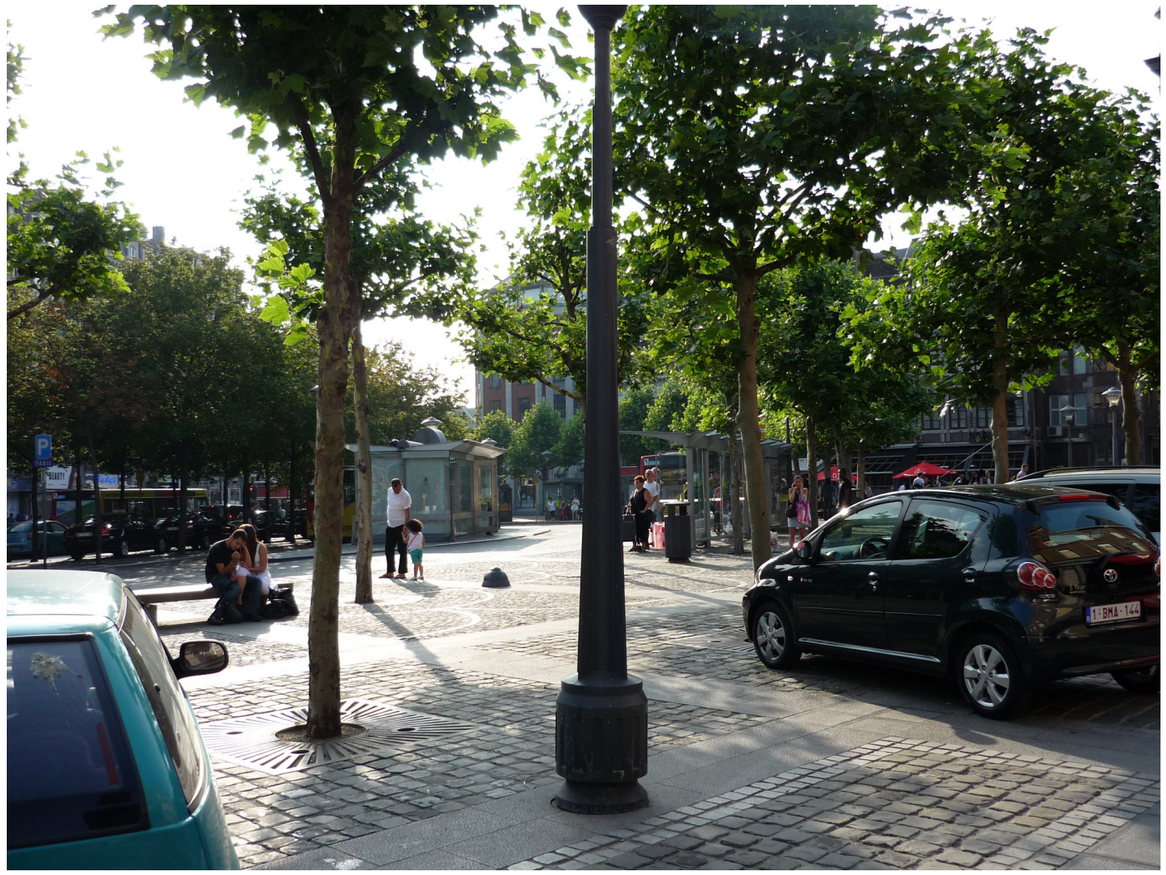
- Elargir la rue Jamin St-Roch
- Piétonniser entièrement la rue Souverain Pont
- Créer une place à l'angle de la rue Jamin St Roch et de la Madeleine
- Inverser le sens de circulation du tronçon de la rue de la Madeleine
- Harmoniser les revêtements de sol
- Définir les emplacements de parking pour les différents usagers

4. COÛTS ESTIMES:

Travaux et aménagement de l'espace public: 405.000€ (hors aménagement de l'intérieur d'îlot)

F8. AMENAGEMENT ET ANIMATION DE LA PLACE «COMMISSAIRE MAIGRET»

1. SITUATION EXISTANTE:



2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

- Intégrer un mobilier urbain incitant à l'arrêt et à la flânerie
- Supprimer les emplacements de parkings situés rue Ferdinand Henaux et rue de la Violette
- Limiter l'étendue des terrasses sur l'espace public
- Elargir les trottoirs côté rue Léopold

3. INTERVENTION







4. COÛTS ESTIMES:

Travaux et aménagement de l'espace public: 85.860€

F9. DYNAMISATION ECONOMIQUE DES REZ DE CHAUSSEE COMMERCIAUX (cfr p.251 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

• Développer une offre commerciale complémentaire à l'existant
• Développer des commerces de proximité
• Tirer parti du flux existant de passants générés par les grandes enseignes place Saint-Lambert en les détournant en partie vers le périmètre et une nouvelle offre commerciale créative
• Développer des commerces d'artisanat et de design pour lesquels une demande existe
• Développer une complémentarité entre grandes et petites surfaces commerciales
• Embellir les façades commerciales
• Gérer l'attribution des rez de chaussée

3. INTERVENTION



COMMERCE

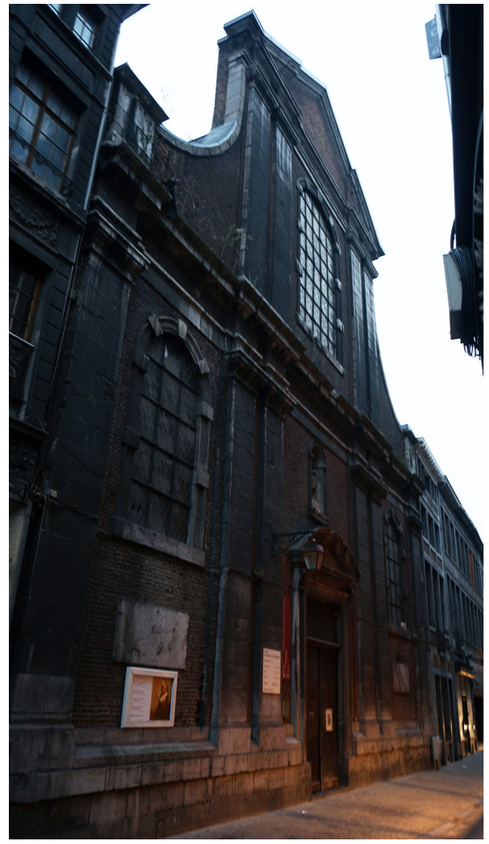
4. COÛTS ESTIMES:

Travaux et aménagement de l'espace public: 200.000€

F10. RENOVATION DE LA FACADE DE L'EGLISE SAINTE CATHERINE (cfr. étude en vue de la requalification des façades de Neuvice réalisée par le bureau PHD)

1. SITUATION EXISTANTE:





2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

- Rénover la façade de l'église Saint-Catherine:
  - Nettoyage complet de la façade
  - Restauration des pierres abîmées
  - Mise en peinture des briques
  - Nettoyage vitraux
  - Enlèvement des encarts publicitaires
  - Restauration et traitement de la porte d'entrée

3. COÛTS ESTIMES:

Coût d'embellissement des façades: 80.000€ à 100.000€

L'opération implique un partenariat entre la Ville et la Fabrique d'église

F11. EMBELLISSEMENT DES FACADES DE LA PLACE DU MARCHE (cfr. plan qualité du pôle touristique de Liège Ville d'art - février 2012)

1. SITUATION EXISTANTE:





2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

• Rénover les façades: améliorer la qualité visuelle du bâti délimitant l'espace public. Une attention particulière doit être apportée pour la composition des rez commerciaux
• Intégrer les enseignes: améliorer la cohérence urbaine dans les rues commerçantes

3. INTERVENTION





4. COÛTS ESTIMES:

1.550.000€ à 2.050.000€ (étude préalable comprise)

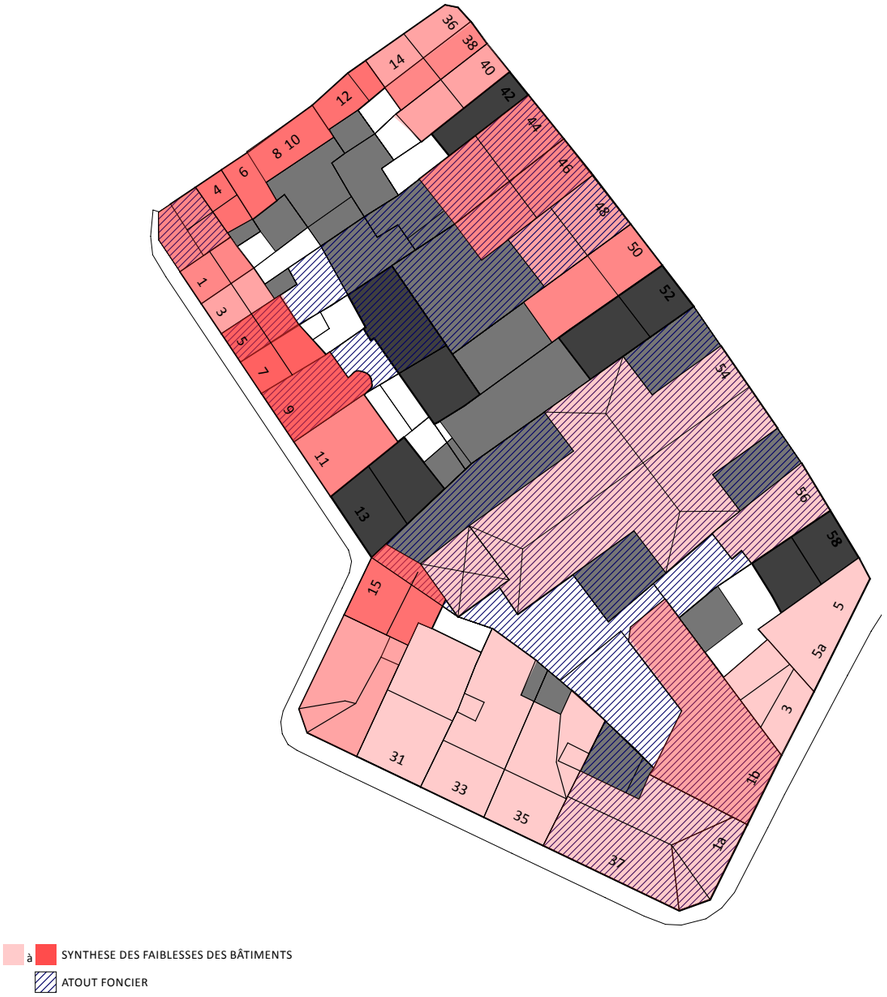
Montage:
- délégation de maîtrise d'ouvrage des propriétaires vers la Ville (la Ville gère la rénovation)
- convention d'engagement des propriétaires à maintenir la façade en état
- partenariat financier possible avec la Région wallonne (patrimoine classé - mise en valeur touristique)

F12. LOGEMENTS A L'ANGLE DES RUES SAINTE CATHERINE ET LEOPOLD - ILOT 10: OPERATION 10.6 (cfr p.235 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



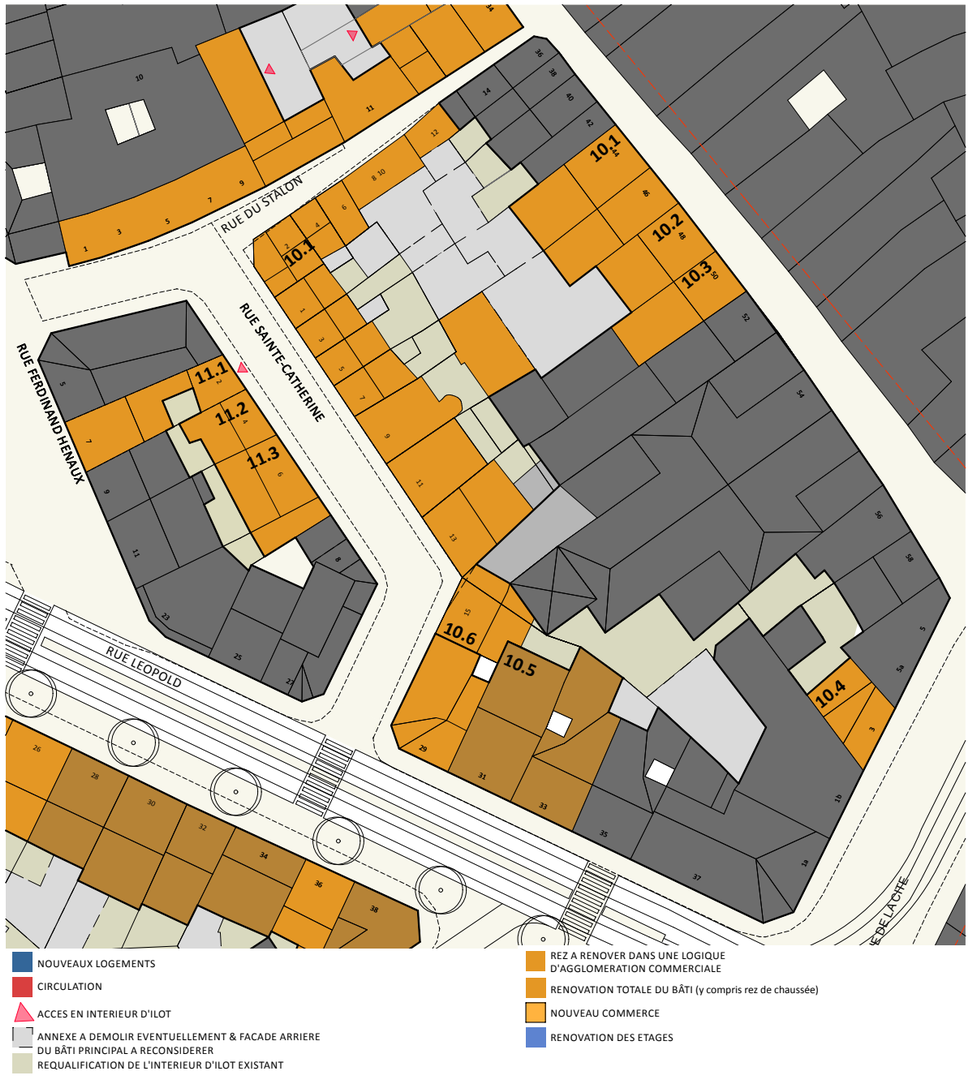
2. SYNTHESE DE LA SITUATION EXISTANTE:



3. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

- Concevoir un habitat de qualité en plein centre historique
- Restructurer l'angle
- Restructurer le rez de chaussée
- Créer une porte d'entrée à l'îlot

4. INTERVENTION



5. COÛTS ESTIMES:

Acquisition du terrain et des bâtiments: 220.000€ à 550.000€
Projet privé de rénovation: 715.000€ à 1.034.000€

F13. MISE EN LUMIERE DE LA RUE LEOPOLD (cfr Plan Lumière de Liège réalisée par M.Corten et M. Majot)

1. SITUATION EXISTANTE:





2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES (voir Plan Lumière de la ville de Liège):

• Travailler sur la silhouette de la rue & sur la lisibilité de sa structure (nettoyage des façades, intégration des enseignes, mise en lumière)
• Renforcer le sentiment de sécurité
• Inciter les habitants au développement d'initiatives privées de qualité

3. INTERVENTION (EXEMPLE DE LA MAISON DE L'HABITAT RUE LEOPOLD)



4. COÛTS ESTIMES:

Opération à coupler avec l'embellissement des façades et la gestion des enseignes:
Travaux de mise en lumière des façades: 200.000€ à 400.000€

F14. OPERATION «HABITER AU DESSUS DES COMMERCES» PLACE DU MARCHE

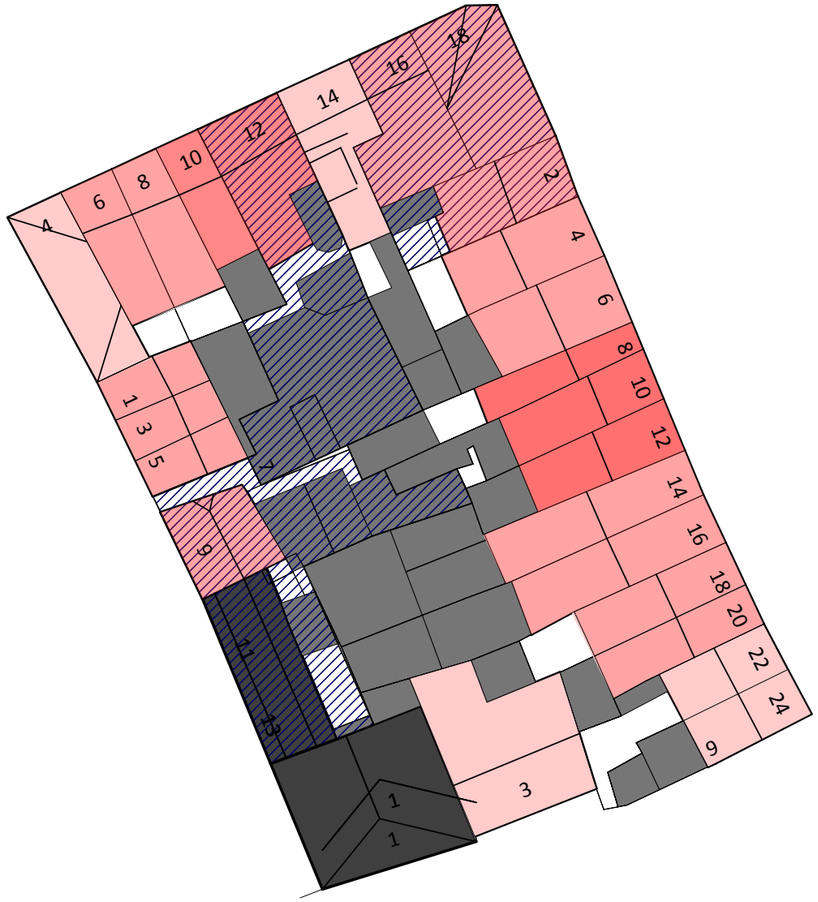
ILOT 8 - OPERATION 8.2 (cfr p.227 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:





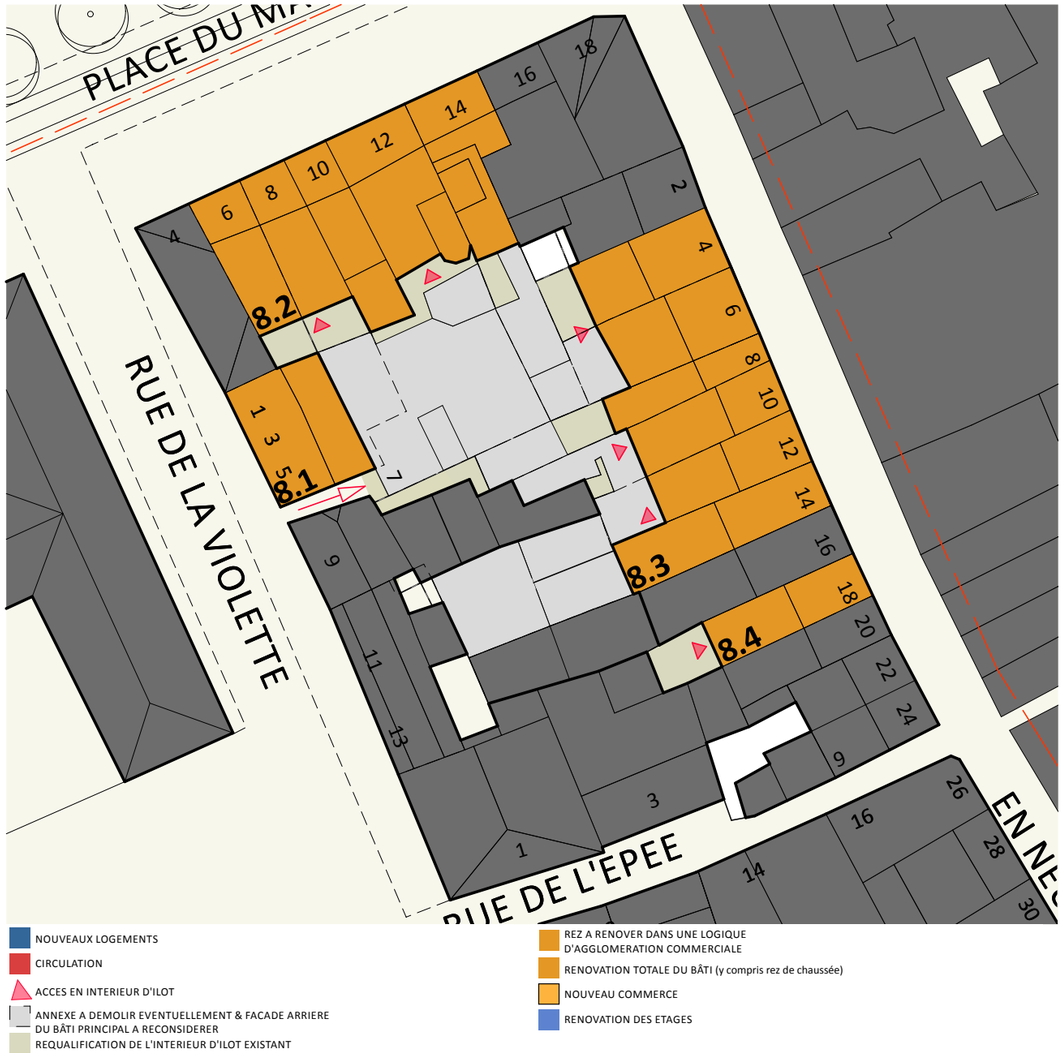
2. SYNTHESE DE LA SITUATION EXISTANTE:



3. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

- Cureter l'intérieur d'îlot et verduriser celui-ci
- Créer des accès indépendants aux étages
- Réaménager l'îlot de manière à créer une «porte d'entrée» attrayante par la rue Neuvice
- Occuper les étages inoccupés et réintégrer des logements de qualité en rénovant et regroupant les surfaces de logements de plusieurs bâtiments
- Regrouper des cellules commerciales entre elles de manière à augmenter leur surface et attractivité

4. INTERVENTION



5. COÛTS ESTIMES:

Acquisition des étages: 935.000€
Travaux de démolition/reconstruction pour 187m2 de commerce et 561m2 de logements:

- 968.000€ à 1.300.000€ pour les logements
- 1.298.000€ à 1.784.000€ pour les logements et commerces

F15. REAMENAGEMENT DE LA PLACE LEOPOLD (GARE DES BUS ACTUELLE) (cfr p.180 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:





2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

- Rendre l’espace public actuellement dédié aux bus aux modes doux
- Intégrer un mobilier urbain incitant à l’arrêt et à la flanerie
- Planter l’espace actuellement dédié à la circulation et aux arrêts de bus
- Réguler l’emprise des terrasses sur l’espace public

3. INTERVENTION



4. COÛTS ESTIMES:

Travaux et aménagement de l'espace public: 453.000€

5. REFERENCE (Illustrations d'un espace public à Stockholm)







F.16. AMENAGEMENT DE LOGEMENT RUE DU STALON (n°2 à 12) ET RUE STE CATHERINE (n°1 à 3)

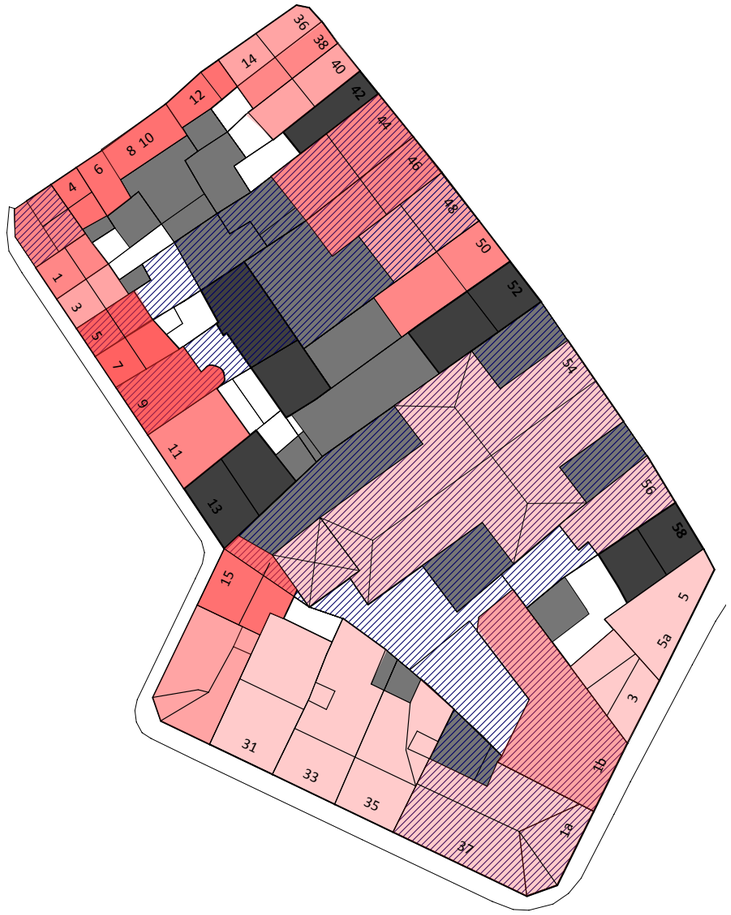
ILOT 10: OPERATION 10.1 (cfr p.235 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:





2. SYNTHESE DE LA SITUATION EXISTANTE:



3. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES:

- Concevoir un habitat de qualité en plein centre historique
- Verduriser l'intérieur d'îlot
- Donner une âme à l'îlot dans le prolongement de la rue Neuvice
- Restructurer l'angle situé entre la rue du Stalon et la rue Sainte-Catherine

4. INTERVENTION



5. COÛTS ESTIMES:

Acquisition du terrain et des bâtiments: 500.000€ à 660.000€
Projet de rénovation/construction: 960.000€ à 1.440.000€

F17. AMENAGEMENT DES RUES SAINTE CATHERINE ET DU STALON (cfr p.182 de la présente étude)

1. SITUATION EXISTANTE:



2. OBJECTIFS & ACTIONS PROPOSEES (à voir selon l'option qui sera choisir pour l'îlot 10):

- Elargir la rue Sainte-Catherine
- Aménager un espace public planté
- Dégager l'angle Sainte Catherine - Du Stalon
- Réorganiser le stationnement
- Harmoniser les revêtements de sol
- Renforcer le sentiment de sécurité

3. INTERVENTION



4. COÛTS ESTIMES:

Travaux et aménagement de l'espace public: 272.000€

5. SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE

5.1 CARTE DE SYNTHESE DES FICHES ACTIONS AVEC MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE



LEGENDE

- Périmètre de rénovation urbaine
  le bâti situé dans le périmètre bénéficie d'une dynamisation économique pour les rez commerciaux et d'un embellissement des façades commerciales **(F5 & F9)**
- bâti existant préservé
- Atout patrimonial et/ou touristique à valoriser
- zone de restructuration
- rénovation totale du bâti existant
- rénovation en cours ou réalisée par la ville
- Mise en place d'accès indépendant aux étages
- Annexe à reconsidérer en vue de verduriser l'intérieur d'îlot
- Verdurisation des intérieurs d'îlot
- Réaménagement de l'espace public
- **Fiche 13:** Mise en lumière des façades de la rue Léopold
- **Fiche 11:** Embellissement des façades Place du Marché (inclus îlot 8)
- Nouveaux arbres
- Arbres existants

FICHES PROJET:

1. Reconstruction de la dent creuse rue Léopold
2. Logements dans l'ilot Cathédrale/de Gueldre
3. Aménagement de la rue Léopold
4. Aménagement des rues de la Madeleine & de Gueldre
5. Embellissement des façades commerciales dans tout le périmètre
6. Aménagement de logements en synergie avec promotion privée ilot Cathédrale - Souverain Pont
7. Aménagement des rues de la Madeleine, Souverain-Pont & Jamin Saint Roch + création d'une placette
8. Aménagement et animation de la «Place Commissaire Maigret»
9. Dynamisation économique de rez de chaussées commerciaux dans tout le périmètre
10. Rénovation de la façade de l'église Sainte Catherine
11. Embellissement des façades de la place du Marché
12. Logements à l'angle des rues Sainte Catherine & Léopold
13. Mise en lumière des façades de la rue Léopold
14. Opération «habiter au dessus des commerces» Place du Marché
15. Réaménagement de la place Léopold (côté gare des bus actuelle)
16. Aménagement de logements rue du Stalon & rue Sainte Catherine
17. Aménagement des rues Sainte Catherine & du Stalon

BAUMANS DEFFET ARCHITECTURE URBANISME

Baumans-Deffet sprl
26 rue Bois l'Évêque
B-4000 Liège
T +32 4 229 25 50
F +32 4 226 40 22
info@baumans-deffet.be
www.baumans-deffet.be

Liège
Une ville, un esprit.

0 5 10 20

N

RENOVATION URBAINE - PERIMETRE DU QUARTIER LEOPOLD
OPERATIONS AVEC UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE février 2013

5.2 CARTE DE SYNTHESE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE



LEGENDE

- Périmètre de rénovation urbaine
- Zone de restructuration
- Rénovation totale du bâti existant
- Restructuration des rez de chaussée existant
- Rénovation en cours ou réalisée par la ville
- Bâti existant préservé
- Mise en place d'accès indépendant aux étages
- Verdurisation des intérieurs d'îlots
- Annexe à reconsidérer en vue de verduriser l'intérieur d'îlot
- Réaménagement de l'espace public
- X.X Numéro d'opération sur le bâti (voir fiche projet)
- Arbres existants
- Nouveaux arbres

OPERATIONS SUR L'ESPACE PUBLIC:

1. Réaménagement de la rue Léopold, de la rue de Bex & de la rue de la cité
2. Réaménagement de la rue de la Madeleine & de Gueldre
3. Réaménagement de la place commissaire Maigret (côté rue Ferdinand Henaux et rue de la Violette)
4. Réaménagement de la rue de la Madeleine, de la rue Souverain-Pont & de la rue Jamin Saint Roch
5. Réaménagement de la rue sainte Catherine & du Stalon
6. Réaménagement de la Place commissaire Maigret «(ancienne gare des bus)»

BAUMANS
DEFFET
ARCHITECTURE
URBANISME

Baumans-Deffet sprl
26 rue Bois l'Évêque
B-4000 Liège
T +32 4 229 25 50
F +32 4 226 40 22
info@baumans-deffet.be
www.baumans-deffet.be

Liège
Une ville, un esprit.

0 5 10 20

N

RENOVATION URBAINE - PERIMETRE DU QUARTIER LEOPOLD

janvier 2013

6. ANNEXES

6.1 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE PAR ÎLOT

ILOT 1: DE GUELDRE, MADELEINE, CATHEDRALE, LEOPOLD














9
11
13
15
17
19
29


A LOUER
9
11
13
15
17
CHEZ
AFRICAN AND ASIAN
FOODS-COSMETICS
TICKET


3
5
7


PHARMACIE
Pharmacie
40
42
44


4
2
46
44
42
40

ILOT 2: MADELEINE, LEOPOLD, DE GUELDR












13
15
17
19
GRILL
PASTA
e... ancora


21
23
25
27
TAVERNE L'ANGE NOIR
A LOUER


14
12
10
8
A LOUER


6
4
TAVERNE
COIFFEUR ISTANBUL


4
2
38
COIFFEUR ISTANBUL

ILOT 3: SOUVERAIN-PONT, LEOPOLD, MADELEINE, LOMBARD














10
8
BEAUTY
Chez Angelo


8
6
4
Chez Angelo
Coiffeur
XYZ


2b
2
Délice Palace


2
Délice Palace
TAVERNE


1
3
5
TATOUAGE
TATTOO
Jupiler

ILOT 4: SOUVERAIN-PONT, LOMBARD, MADELEINE, JAMIN ST ROCH














31
4
ENTREE
MIRAGE
GAMES


MIRAGE
SALLE DE JEUX
Win café
Jupiter
26
24
22
20
IZMIR
ASTI
Saint-Denis


Win café
Jupiter
Saint-Denis
IZMIR
ASTI


ASTI
22
20
IZMIR


16
14

ILOT 5: SOUVERAIN-PONT, DE GUELDRE, MADELEINE, CATHEDRALE













ILOT 6: LEOPOLD, DE BEX, GRANDE TOUR













ILOT 7: HÔTEL DE VILLE







ILOT 8: DE LA VIOLETTE, PLACE DU MARCHE, EN NEUVICE, DE L'EPEE














18
PLACE DU MARCHE


18
2
A LA COLPORTEUSE
THE SENIOR DUCK
MAES


A LA COLPORTEUSE
VETEMENTS PROFESSIONNELS
THE SENIOR DUCK
MAES
4
8
6
16 12
18 14
10


20
22
24
LUNDI-UltraMegaTop
EXPOSENT
27 AVRIL AU 27 MAI


24
9
RUE PIETONNE


1
3

ILOT 9: FERDINAND HENAUX, DE L'EPEE, EN NEUVICE, DU STALON














26
16
14
RUE
PIETONNE


12
electro
relaxe


HARDY
8
6
4
La Maison du Peket


1
2
H
Coca-Cola


3
Coca-Cola


3
3
3
5

ILOT 10: LEOPOLD, SAINTE CATHERINE, DU STALON, EN NEUVICE, DE LA CITE














12
14


12
10
8
6
4
2


RUE
SAINTE - CATHERINE
1
3
5
7
9
11
13
15


9
11
13


13
15
29


29


29


29
31
33
35
MAISON FRANCAISE
37

ILOT 11: LEOPOLD, FERDINAND HENAUX, DU STALON, STE CATHERINE










11
SUBWAY
Sandwiches & Salades
Pizza Hut
Cheezy Crust


9
SUBWAY
Sandwiches & Salades
Moneytrans
OPEN
Pizza Hut
04 222 99 00
Delivery - Take Away
Cheezy Crust
11
23


23
25


TRANSIM
Immobilière
25
27

6.2 LISTE DES PERSONNES RESSOURCES RENCONTREES LORS DE CETTE ETUDE

ARNAUD Colette, Représentant des habitants
AYDOGDU Atila, Conseiller communal, Ville de Liège
BIASOLO Giovanni, Représentation des habitants
BODSON Céline, Service. Urbanisme-chef de projet, Ville de Liège
BOUGNOUCH Mohammed, Conseiller communal, Ville de Liège
BOUVY Françoise, Service Patrimoine, Ville de Liège
BRICTEUX Pierre, Directeur Service Aménagement du territoire, Ville de Liège
BRUCK Laurent, Service Aménagement du territoire, Ville de Liège
CHARLIER Simon, Cabinet Henry
COLSON Gaëtan, Commissariat Liège-centre
DACHOUFFE Michel, DGO4-DAO
DAWANCE Michele, SPW- 1ere attachée DGO4- DAO
DELAMOTE Michel, Conseiller Communal, Ville de Liège
DELECOUR André, DGO4-FD
DESSART Patrick, Représentation des habitants
DOUIN Mr & Mme, Gérants de l'hôtel Neuvice
ERNST Brigitte, Conseillère Communale, Ville de Liège
FIERRO Herman, Association des commerçants de rue Souverain-Pont
FIRKET Michel, Échevin de l'Urbanisme, Ville de Liège
GERARD Elisabeth, Attaché Cabinet du Bourgmestre, Ville de Liège
GILISSEN Pierre, Conseiller communal, Ville de Liège
GOMEZ Jean-Paul, Administration Service Urbanisme, Ville de Liège
HALLEUX Philippe, Propriétaire du Parking St Denis
JEHIN Jean-Baptiste, Directeur Service du logement, Ville de Liège
KINET Renaud, Cabinet de l'Echevin de l'Urbanisme, Ville de Liège
DE LAMOTTE Michel, Conseiller Communal groupe CDH, Ville de Liège
LARUELLE Yvon, Représentant des habitants
LEBLANC Jean-François, Conseiller Mobilité, Ville de Liège
LECHANTEUR Bernard, Cartographie, Ville de Liège
LEJEUNE Luc, Cabinet du Bourgmestre, Ville de Liège
LEMOINE Pierre, Service du Logement, Ville de Liège
LEPOT Olivier, Département de l'Aménagement des Espaces Publics, Ville de Liège
MAIRLOT Madeleine, membre de la CCATM
MARIETTE Charles, Affaires économiques
MARTIAL Stephan, Sécurité et Salubrité Publique , Ville de Liège
MEALE Fabrice, Commissariat Liège-centre
MOOR Thomas, membre de la CCATM
PETERS Michel, Conseiller Communal, Ville de Liège
SETZU Béatrice, Représentante des habitants
SIMON Jean-Marc, Représentant des habitants
STOLER Calin, Représentant des habitants
TASSET Jean-P, Président CCATM
VANDENBERGHE Céline, SPW-DGO4
VERDIERE Jean-Marie, Échevinat de l'Urbanisme, Ville de Liège
VERVIER Caroline, SPW-DGO4-Attachée
YERNA, Maggy, Échevine du développement économique et territorial, du logement et du personnel, Ville de Liège

6.3 RAPPORTS DE REUNION

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

Maître d'ouvrage: Ville de Liège

Concerne: Etude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold (Dossier n° 10/05)

Rapport de réunion du Comité d'Accompagnement n° **1** du 12 juillet 2011

1. Présents:

Maître de l'ouvrage :

FIRKET Michel	Échevin de l'Urbanisme	echevin.firket@liege.be
VERDIERE Jean-Marie	Échevinat de l'Urbanisme	Jean-marie.verdiere@liege.be
KINET Renaud	Cabinet de l'Echevin de l'Urbanisme	renaud.kinet@liege.be
GERARD Elisabeth	Attaché Cabinet du Bourgmestre	elisabeth.gerard@liege.be
DELECOUR André	SPW-DGO4-FD	Andre.delecour@spw.wallonie.be
DACHOUFFE Michel	SPW-DGO4-DAO	Michel.dachouffe@spw.wallonie.be
VANDENBERGHE Céline	SPW-DGO4	celine.vandenberghe@spw.wallonie.be
JEHIN Jean-Baptiste	Directeur Service du logement	jean-baptiste.jehin@liege.be
LEMOINE Pierre	Service du Logement	Pierre.lemoine@liege.be
BRICTEUX Pierre	Directeur Service Aménagement du territoire	pierre.bricteux@liege.be
BODSON Céline	Service. Urbanisme-chef de projet	Celine.bodson@liege.be
CHARLIER Simon	Cabinet Henry	Simon.charlier@gov.wallonie.be
TASSET J-P	Président CCATM	jp.tasset@avocat.be
DE LAMOTTE Michel	Conseiller Communal groupe CDH	mdelamotte@skynet.be
PETERS Michel	Conseiller Communal groupe MR	contact@michelpeters.be

Auteurs de projet : Madame Arlette BAUMANS, architecte et urbaniste
Monsieur Bernard DEFFET, architecte
Monsieur Jean-Christophe CULOT, architecte et urbaniste
Madame Anne-Laure Lequeux, architecte

Excusés : Benoit Lutgen,Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine
Nicola Reginster, représentant du groupe PS
Olivier Lepot, Directeur service de l'aménagement des espaces publics, ville de Lg
Laurent Bruck, Service Aménagement du territoire

2. Objectif de la réunion

La réunion de ce jour a pour objectif de lancer contractuellement les études, de présenter la méthodologie et le planning des études ainsi que d'écouter les différents membres du comité d'accompagnement sur les objectifs poursuivis.

3. Contenu de la réunion

Présentation

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

- Le bureau Baumans-Deffet a comme spécificité d'approcher de manière globale (non singulière) et en parallèle les questions d'urbanisme et d'architecture.
- L'auteur de projet présente la méthodologie et le planning général des études (Phase 1 : 4mois, Phase 2 : 2 mois, Phase 3 : 6mois).
- La phase analytique s'appuiera sur les études déjà réalisées et en particulier sur l'étude Cathédrale Nord. Il ne s'agit pas de réinventer la roue mais bien de cerner des objectifs opérationnels et des mécanismes de mise en œuvre des projets.
- Les opérations à mener seront décelées en traversant les différentes échelles du logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier et l'îlot.
- L'auteur de projet présente l'outil maquette qui sera l'instrument d'étude et de communication des projets (et de leurs variantes).
- Une première lecture de la situation existante du périmètre, îlot par îlot, s'appuyant sur des photos ponctuelles du quartier et de la maquette est présentée par les auteurs de projet.

Objectifs énoncés à ce stade par l'auteur de projet

	Objectifs cahier des charges VILLE	Objectifs étude CATHEDRALE-NORD	Objectifs de la Rénovation, du Comité d'Accompagnement et de la CRU
Le territoire et la ville		- **Circuit touristico-commercial** o Créer un flux naturel de passants. o Accompagner l'évolution de la rue Neuvice (commerces alternatifs). o Valoriser le patrimoine existant à travers la création de fonctions adéquates (design, boutiques,…) o Proposer une offre commerciale différente et complémentaire de celle déjà existante du centre-ville de Liège. o Modifier et harmoniser l'illumination nocturne. o Améliorer les cheminements piétons perpendiculaires au transit de voitures de la rue Léopold.	- Tirer parti de la **position stratégique du quartier dans la ville** - **Désenclaver le quartier :** tisser des liens avec l'ensemble de la ville - Inscrire les **espaces publics** du quartier dans un **réseau** et un maillage plus large
Le quartier	- Embellir les façades à rue des immeubles dans une vision d'ensemble cohérente, y compris les **rez-de-chaussée commerciaux** et la gestion des enseignes. - Améliorer la **qualité des espaces publics** (voiries) du quartier et en particulier améliorer les conditions de **confort des usagers lents** (piétons et cyclistes). - Maintenir et renforcer la **mixité sociale** du quartier, notamment en permettant l'installation de ménages de compositions variées et de différents niveaux socio-économiques. - Revitaliser les fonctions de commerce et de service **(dynamique de gestion des cellules en rez-de-chaussée).**	- **Valoriser l'activité commerciale** o Irriguer les rues et ruelles de passants par la boucle touristico-commerciale faisant lien avec la rue Neuvice. o Développer des commerces de proximité pour les nouveaux habitants. o Développer des activités de services et de bureaux le long de l'axe Léopold. o Stimuler l'habitat au dessus des commerces. - **Amélioration des cheminements piétons** - **Animation du quartier**	- Promouvoir un cadre de vie afin de **« bien vivre la ville »** (habiter, travailler, étudier). - Donner une nouvelle image au quartier - Valoriser l'axe Yser-Saint-Lambert - Requalifier l'offre de logements (qualitativement et en terme de normes) et de commerces - Agir sur l'espace public ou comment donner des respirations à un quartier hyperdense ? - Agir sur **la rue Léopold** (et transversalement à celle-ci) qui constitue aujourd'hui une **césure dans le quartier**
Les Îlots	- **Réhabiliter en profondeur les îlots**, en adaptant **l'habitat** aux normes de vie	- **Curetage et verdurisation d'îlots** o Contribuer à rétablir l'habitabilité. o Stimuler le développement de	- Déceler les actions à mener dans un souci permanent d'**opérationnalité en traversant les différentes échelles du**

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

	actuelles. - Reconstruire **les dents creuses** résultant de l'effondrement des deux immeubles après l'explosion de janvier 2010.	logements de qualité.	**logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier et l'îlot.**

Réactions du Comité d'Accompagnement

- L'approche fouillée par îlots est saluée par le Comité d'Accompagnement et constitue pour ce dernier une méthode d'approche opérationnelle.
- Les objectifs du projet de rénovation urbaine intégreront les objectifs des différentes études fournies par les services de la Ville qui ont un impact plus ou moins large sur le périmètre de la rénovation (compilées dans le tableau des objectifs par études et par échelle).
- Le projet devrait intégrer une vision évolutive de la gestion du patrimoine. La ville actuelle est en effet la trace des sédimentations historiques des différentes époques, la ville doit aussi pouvoir s'adapter à notre époque, à l'évolution de notre société contemporaine et de nos modes de vies.
- Le financement privé (et/ou le type de partenariat possible) est à prendre en compte dans la vision stratégique et n'est pas séparable de la question patrimoniale (gestion des coûts d'acquisition, démolition, reconstruction, rénovation, restauration,…).
- Le schéma de rénovation urbaine devrait pouvoir mettre en avant des actions stratégiques prioritaires « leviers et multiplicatrices » afin d'attirer les investisseurs non institutionnels. De plus, ce schéma devrait agir comme une sorte de garantie de retour sur investissement pour le secteur privé (et public).
- Superficie de la zone étudiée : 35.392m2
- Le nombre de logements inoccupés, la densité, le nombre de personnes domiciliées par bâtiment seront des données intégrées à l'analyse suivant les informations à transmettre par la Ville.
- Un des membres insiste sur l'objectif du logement dans le quartier
- Il existe déjà des projets « leviers » en cours de réalisation par la Ville dans le périmètre desquels le projet de rénovation urbaine tirera parti : îlot 3 (logements + commerces au rez), îlot 11 (rénovation d'un immeuble de la rue Léopold en maison de l'habitat).
- La vision sur le périmètre intégrera naturellement le rapport à la Meuse et des pistes de réflexions sur les trois îlots contenus entre la rue Cathédrale et la Meuse sans pour autant étendre l'étude de rénovation urbaine à ces 3 îlots supplémentaires (non compris dans la mission de l'auteur de projet).
- L'étude de rénovation urbaine devra être un véritable outil afin de mettre en œuvre des mécanismes et partenariats financiers adéquats.
- Le quartier visé sera sans doute l'un des plus impacté par l'arrivée du tram
- Un des membres fait état du bâti de très mauvaise qualité, de la présence de populations diverses (précarisés, étudiants, jeunes actifs,….)

Commission de Rénovation Urbaine
La CRU est en cours de composition et devrait être opérationnelle en automne 2011.
Celle-ci sera l'organe de participation essentiel du projet.
Une présentation de la phase 1 de l'étude est à planifier avec la CRU pour mi-novembre 2011.

Participation
Il est convenu qu'une première consultation ponctuelle plus large du public sera à planifier par la ville (avec moyens d'invitations) vers janvier 2012 (avec l'avant projet de schéma directeur).

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

Comité d'accompagnement
Les comités d'accompagnement seront organisés par l'échevinat de l'urbanisme.
Une présentation de la phase 1 de l'étude est à planifier avec le CA pour fin octobre 2011.

3. **Planning :**

Comité d'Accompagnement : Fin octobre 2011
Commission de Rénovation Urbaine : Mi novembre 2011

4. **Transmission de documents :**

L'auteur de projet demande les documents suivants à la ville :
- État de propriété foncière des biens rue Léopold n°22,24 et rue de la Madeleine n°13,15,17
- Relevé des logements inoccupés (par bâtiment)
- Nombre de personnes domiciliées par numéro de police
- Relevé des sonnettes par numéro de police
- Étude de mobilité sur les lignes de Tram 1 et 2

5. **Approbation du rapport:**

Les membres du Comité d'Accompagnement sont invités à faire part de leurs remarques sur le présent rapport par écrit à l'adresse info@baumans-deffet.be dans les 15 jours suivant la réception de celui-ci. Passé ce délai, le rapport de réunion sera considéré comme approuvé.

6. **Transmission du rapport:**
Le présent rapport est transmis par mail aux personnes suivantes:
renaud.kinet@liege.be

L'auteur de projet
Pour Baumans-Deffet sprl
Jean-Christophe Culot
Architecte - Urbaniste

Le maître de l'ouvrage

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

Maître d'ouvrage: Ville de Liège

Concerne: Etude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold (Dossier n° 10/05)

Rapport de réunion du Comité d'Accompagnement n° **2** du 13 octobre 2011

1. Présents:

Maître de l'ouvrage :

KINET Renaud	Cabinet de l'Echevin de l'Urbanisme	renaud.kinet@liege.be
DELECOUR André	SPW-DGO4-FD	Andre.delecour@spw.wallonie.be
DAWANCE Michele	SPW- 1ere attachée DGO4- DAO	Michele.dawance@spw.wallonie.be
VERVIER Caroline	SPW-DGO4-Attachée	Caroline.vervier@spw.wallonie.be
LEMOINE Pierre	Service du Logement	Pierre.lemoine@liege.be
BRICTEUX Pierre	Directeur Service Aménagement du territoire	pierre.bricteux@liege.be
BRUCK Laurent	Service de l'urbanisme : attaché	Laurent.bruck@liege.be
BODSON Céline	Service de l'urbanisme : chef de projet	Celine.bodson@liege.be
MAIRLOT Madeleine	Vice-présidente CCATM	m.mairlot@skynet.be
GILISSEN Pierre	Conseiller Communal	Pierre.gilissen@cesrw.be
BOUGNOUCH Mohammed	Conseiller Communal	Bougnouchmohammed@hotmail.com
ERNST Brigitte	Conseillère Communale	ernstbr@gmail.com

Auteurs de projet : Madame Arlette BAUMANS, architecte et urbaniste
Monsieur Bernard DEFFET, architecte
Monsieur Jean-Christophe CULOT, architecte et urbaniste

Excusés / Absents : Benoit Lutgen,Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine
Firket Michel, Echevin de l'urbanisme
Nicola Reginster, Représentant du groupe PS
Olivier Lepot, Directeur service de l'aménagement des espaces publics, ville de Lg
Michel Peters, Conseiller communal groupe MR
Michel De Lamotte, Conseiller communal groupe CDH
Tasset J-P, Président CCATM

2. Objectif de la réunion

La réunion de ce jour a pour objectif de présenter la phase 1 des études, solliciter les remarques du CA sur cette phase et de valider l'étape.

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

3. Contenu de la réunion

Présentation

- L'auteur de projet présente le rapport de la phase 1 (recueil de données objectives et analyse de ces données) qui se présente sous forme d'un PowerPoint (documents principalement d'ordre graphique).
- Les opérations à mener seront décelées en traversant les différentes échelles du logement à la ville et de la ville au logement en passant par le quartier et l'îlot.
- L'auteur de projet présente l'outil maquette qui sera l'instrument d'étude et de communication des projets (et de leurs variantes).
- L'auteur de projet présente la méthodologie d'approche îlot par îlot. Chaque îlot est analysé suivant les paramètres de la phase analytique afin d'y dégager les éléments positifs et négatifs (atouts et faiblesses sous forme graphique). Cette lecture permettra de faire émerger spatialement les différents scénarios d'interventions possibles.

Réactions du Comité d'Accompagnement et de l'Auteur de Projet

- L'auteur de projet expose que la situation du quartier est en perpétuelle mouvance, il suffit d'observer le nombre d'immeubles à vendre et leur disparition / apparition presque hebdomadaire pour s'en rendre bien compte.
- Les membres proposent à l'auteur de projet de compléter la carte « permis d'urbanisme sur les cinq dernières années » par les primes octroyées par la Région et la Ville.
- Un des membres non présent au premier comité d'accompagnement pose la question du périmètre de l'étude formé par les rues. Le périmètre induit une réflexion par îlots plutôt que par rue avec un octroi de primes différent entre habitants d'une même rue.
    - La question du périmètre a déjà été abordée par l'auteur de projet lors du premier comité d'accompagnement et le tracé de celui-ci a été confirmé par la ville de Liège.
    - L'auteur de projet assure que les rues seront traitées dans leur globalité de façade à façade lors d'actions éventuelles sur l'espace public.
- Un des membres propose de faire l'exercice de comparaison du nombre de logements par îlots par rapport à la population déclarée sur ceux-ci (forme d'insalubrité par surpopulation). Pour ce faire, l'auteur de projet exprime la difficulté d'obtenir des données officielles et précises. Le service du logement de la ville propose de mettre sur pied un observatoire du logement sur le quartier afin de collecter les données nécessaires.
- Un des membres non présent au premier comité d'accompagnement évoque la question de la participation (pourquoi les gens vivent là ?, comment vivent-ils ?, quels sont leurs envies ?, leurs manques ?, ce qui peut les ancrer ?, points forts et faibles du quartier ?)
    - La méthodologie de participation définie au premier comité d'accompagnement avec le Maître de l'Ouvrage est d'utiliser la CRU comme organe participatif ainsi que les enquêtes réalisées lors d'études précédentes et en particulier l'étude Cathédrale Nord récemment achevée. Une synthèse de l'apport de la population dans ces études devrait être réalisée en mettant en évidence le type de population visée dans chaque cas.
    - Un des membres réagit en soulignant que la situation dans les îlots est telle (en terme de gravité) que le pouvoir public doit prendre des décisions fortes, volontaires et stratégiques. Il est du rôle des autorités publiques de donner des signaux de transformation dans le quartier. Les enjeux de telles actions ne sont peut être pas à la portée des habitants.
    - La plupart des paramètres sociologiques du périmètre laissent penser que la population présente est peu attachée au quartier (fort taux de rotation de celle-ci). De plus, le périmètre de l'étude ne constitue pas véritablement en soi un quartier à

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

proprement parler. Le comité d'accompagnement se questionne alors sur la nécessité de réaliser des consultations sous forme de « micro-trottoirs ».
  - La méthodologie de participation sera à affiner avec la ville de Liège suite à la première CRU.
  - Il est proposé aux auteurs de projet de cartographier les points de repères de la population sur des schémas en y indiquant le sentiment qui y est associé (négatif, positif ou indifférent).
- Les actions opérationnelles devront êtres hiérarchisés par ordre de priorité et d'importance (effets leviers induits, planning,…).
- Le grand objectif de l'étude est rappelé : avoir une vision des grands enjeux qui aboutissent à des projets opérationnels à mener.
- Un des membres ouvre le débat sur les bâtiments classés et éventuellement à classer. La question de la valeur architecturale des bâtiments (patrimoine, qualité urbaine) par rapport à l'état physique (fonctions, qualité de vie) de ceux-ci est au cœur des préoccupations au sein du périmètre :
  - Le patrimoine est une richesse mais aussi une contrainte
  - Le bâti existant est-il suffisamment protégé et financé ?
  - Comment redonner de la qualité à l'ensemble bâti tenant compte des contraintes budgétaires ?
  - Qu'est ce qui doit impérativement être rénové ?
  - Qu'est ce qui est arrivé à un tel point de délabrement avancé qu'il devient économiquement, culturellement et environnementalement non-viable de conserver ?
  - Les anciens arrêtés de classement portent principalement sur des parties de bâtiment et non sur une unité cohérente.
- L'auteur de projet et le comité d'accompagnement sont unanimes sur le fait qu'il peut se dégager des attitudes et politiques de rénovation urbaine diverses suivant les îlots (leur position stratégique, leur typo-morphologie, leurs fonctions, les atouts et contraintes de chacun). L'îlot, élément qui compose la ville historique, serait traité suivant sa personnalité propre et son rapport à un ensemble. Ainsi des opérations multiples peuvent émerger suivant les contextes : curetage d'îlots, accessibilité au dessus de cellules commerciales, démolition / reconstruction, travail sur les fonctions spécifiques (types de commerces, de logements ou bureaux), rénovation, création d'espaces publics,…
- Il est demandé à l'auteur de projet de mettre l'accent sur l'opérationnalité, de proposer différentes stratégies en variantes et d'en mesurer le poids stratégique et financier.
- La question des commerces est fondamentale d'autant plus que cette fonction occupe la quasi-totalité des rez de chaussée.

Commission de Rénovation Urbaine

La CRU est en cours de composition et devrait être opérationnelle en automne 2011.
Celle-ci sera l'organe de participation essentiel du projet (cfr. CA1).
Une présentation de la phase 1 de l'étude est à planifier avec la CRU pour mi-novembre 2011.

Participation

Il est convenu qu'une première consultation des habitants sera à planifier par la ville (avec moyens d'invitations) vers janvier 2012 (avec l'avant projet de schéma directeur). Les attentes de la population pourraient être récoltées à ce stade.

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

Comité d'accompagnement
Les comités d'accompagnement seront organisés par l'échevinat de l'urbanisme.
Une présentation de l'avant projet de rénovation urbaine est à planifier pour Janvier 2012.

3. <u>Planning :</u>

Commission de Rénovation Urbaine : Mi novembre 2011
Réunions de consultations : à planifier avec les services de la ville
Comité d'accompagnement phase 2 : janvier 2012

4. <u>Transmission de documents :</u>

L'auteur de projet demande les documents suivants à la ville :
- Etude Cathédrale Nord à transmettre par les services de la ville à Mme Dawance.
- Liste des primes à la rénovation accordées à transmettre par les services de la ville à l'auteur de projet.
- Documents concernant les habitants et les études réalisées auprès des habitants suite à l'explosion à transmettre par la ville à l'auteur de projet.
- Rapport de la phase 1 joint au présent rapport de réunion transmis à tous les membres du comité d'accompagnement.

5. <u>Approbation du rapport:</u>

Les membres du Comité d'Accompagnement sont invités à faire part de leurs remarques sur le présent rapport par écrit à l'adresse info@baumans-deffet.be dans les 15 jours ouvrables suivant la réception de celui-ci. Passé ce délai, le rapport de réunion sera considéré comme approuvé.
Sans retour de remarques, la phase 1 est considérée comme approuvée.

6. <u>Transmission du rapport:</u>
Le présent rapport est transmis par mail aux personnes suivantes qui le transmet à l'ensemble des membres du CA:
renaud.kinet@liege.be

L'auteur de projet
Pour Baumans-Deffet sprl
Jean-Christophe Culot
Architecte - Urbaniste

Le maître de l'ouvrage

Commission de Rénovation Urbaine Léopold
Secrétariat : Quai de la Batte, 10 à 4000 Liège
Téléphone : 04/ 221 90 70

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 05 DECEMBRE 2011

Séance : 18h15 à 20h15

Personnes présentes :

- SETZU Béatrice, Représentante des habitants
- SIMONS Jean-Marc, Représentant des habitants
- LARUELLE Yvon, Représentant des habitants
- COLETTE Arnaud, Représentant des habitants
- HALLEUX Philippe, Association des commerçants de rue Souverain-Pont
- FIERRO Herman, Association des commerçants de rue Souverain-Pont
- COLSON Gaëtan, Commissariat Liège-centre
- MEALE Fabrice, Commissariat Liège-centre
- FIRKET Michel, Echevin de l'Urbanisme
- AYDOGDU Mehmet, Conseiller communal
- GILISSEN Pierre, Conseiller communal
- ERNST Brigitte, Conseillère communale
- MAIRLOT Madeleine, CCATM
- MOOR Thomas, CCATM
- KINET Renaud, Département de l'Urbanisme, Ville de Liège
- BODSON Céline, Département de l'Urbanisme, Ville de Liège
- BRUCK Laurent, Département de l'Urbanisme, Ville de Liège
- LEMOINE Pierre, Service du Logement, Ville de Liège
- LEPOT Olivier, Département de l'Aménagement des Espaces Publics, Ville de Liège

- CULOT Jean-Christophe, Bureau d'étude BAUMANS-DEFFET
- BAUMANS Arlette, Bureau d'étude BAUMANS-DEFFET
- DEFFET, Bureau d'étude BAUMANS-DEFFET
- De MARCHIN Sophie, Bureau d'étude BAUMANS-DEFFET

Excusés :

- DESSART Patrick, Représentant des habitants$
- BIASIOLO Giovanni, Représentation des habitants$

M. BRÜCK et Melle BODSON, attachés-spécifiques du Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège, assurent le secrétariat de la Commission.

Rapport de réunion :

1/ Introduction de M. l'Echevin Michel FIRKET

M. l'Echevin ne souhaite pas retracer l'historique encore bien présente dans les esprits. Il précise que les objectifs communs à tous sont à traduire dans des outils tels que la définition d'un périmètre de rénovation urbaine. La mise en place de la Commission de Rénovation Urbaine permettra à ses membres d'échanger sur les études en cours.

2/ Définitions, rôles et objectifs du PRU et de la CRU – M. LEMOINE et M. BRÜCK

a) Historique

L'explosion survenue en janvier 2009 a mis en évidence la dégradation avancée d'une partie du bâti dans les environs du site de la catastrophe. Elle a aussi révélé le caractère inhabitable de certains immeubles.

L'opération « Vivre au centre » ainsi que l'étude dite « Cathédrale Nord » ont été lancées préalablement avec pour objectif de décrire les méthodes et moyens adéquats pour la revitalisation des quartiers centraux. L'étude Cathédrale Nord a permis l'élaboration d'un diagnostic pertinent, sans pour autant offrir des réponses opérationnelles satisfaisantes.

L'étude lancée aujourd'hui propose de poursuivre la réflexion initiée dans les études précédentes, en s'orientant plus précisément sur les aspects opérationnels de l'opération de rénovation urbaine, et ce sur un périmètre d'action plus réduit afin de concentrer les moyens financiers notamment.

b) Qu'est ce que le Périmètre de Rénovation Urbaine ?

C'est un outil d'aménagement opérationnel défini avec l'accord de la Région wallonne. qui poursuit six grands objectifs (voir aussi la présentation en ppt qui sera diffusée aux membres). D'initiative communale, l'opération est une démarche globale visant l'assainissement et la restructuration d'un quartier, l'amélioration de l'habitat existant, la dynamisation socio-économique et culturelle, le tout en respectant les caractéristiques propres du site.

La stratégie globale sur le quartier est traduite dans un schéma directeur qui illustre les actions concrètes à mener sur le territoire. Il s'accompagne d'un répertoire d'opérations et d'une évaluation budgétaire. Le bureau Baumans-Deffet a été sélectionné par la Ville pour réaliser l'étude du schéma directeur (projet de quartier) et le dossier de demande qui sera introduit auprès de la Région wallonne pour accord.

c) Qu'est ce que la Commission de Rénovation Urbaine ?

Un volet important est dédié à la participation citoyenne. D'une part, au travers de la CRU, mais aussi dans les échanges avec les habitants et les commerçants. La mission de la CRU est dans un premier temps d'accompagner l'élaboration de l'étude de base, d'abord dans la phase de définition des objectifs, et ensuite dans la définition des enjeux et le choix des actions. Par après, la CRU poursuivra ses travaux pour accompagner la concrétisation des actions.

La Commission est un organe d'avis. Les membres assureront également le relais des informations transmises auprès des habitants riverains, propriétaires et commerçants.

Le fonctionnement de la CRU est défini par un règlement d'ordre intérieur. Ainsi, au moins deux réunions seront organisées par an. D'autres réunions peuvent être demandées à l'initiative du Collège ou de la CRU elle-même. Des groupes de travail peuvent aussi être organisés en dehors des séances plénières afin de débattre d'éléments plus particuliers de la rénovation urbaine. Le vote s'effectue à majorité simple. Le président de la CRU est M. l'Echevin Michel FIRKET.

3/ Présentation des membres

Un tour de table est organisé afin que chacun puisse se présenter à l'assemblée.

4/ Présentation de la phase 1 de l'étude : Diagnostic – Bureau BAUMANS-DEFFET

La version informatique de la présentation sera communiquée aux membres de la CRU. Mme BAUMANS procède à l'exposé du diagnostic, objet de la phase 1 de l'étude. Une maquette à l'échelle 1/200 a été réalisée par le bureau, qui sera présentée lors des prochaines réunions. Cette maquette sert de support à l'analyse de la situation existante. Elle deviendra ensuite un véritable outil de travail qui permettra d'expliquer plus efficacement les actions de rénovation à mener sur le site.

L'analyse se décompose suivant trois échelles : la ville, le quartier et l'îlot. Pour chaque îlot, le bureau d'étude a procédé à la collecte d'informations relatives à l'état du bâti, aux composantes patrimoniales, aux situations de droit des différentes parcelles, aux fonctions, aux logements… Ces éléments d'analyse sont complétés par des reportages photographiques. Des planches synthétiques d'analyse de la situation existante sont fournissent une vision globale des atouts et faiblesses des îlots.

5/ Questions/réponses

a) Détermination des limites du périmètre d'étude :

M. COLETTE s'interroge sur la pertinence des limites du périmètre fixé. Selon lui, il est difficilement concevable que les immeubles situés de part et d'autre d'une même rue ne soient pas logés à la même enseigne, et ne puissent pas bénéficier des mêmes avantages et/ou facilités. Selon lui, il serait plus judicieux de repousser les limites du périmètre vers la rue de la Régence, la rue de la Goffe et vers la Meuse, afin d'inclure d'autres îlots de même typologies, avec des problèmes identiques.

M. GILISSEN partage l'avis de M. COLETTE sur ce point. Ce périmètre a déjà été discuté en réunion du comité d'accompagnement de l'étude Léopold, et ces mêmes questions avaient été soulevées. M. AYDOGDU précise que la définition de ce périmètre a déjà fait l'objet d'un débat au Conseil communal et qu'il avait été décidé de le modifier en l'étendant. M. l'Echevin n'aurait pas relayé cette décision, qu'il convient à présent de rectifier.

M. KINET s'interroge sur la pertinence de couper un îlot en deux plutôt qu'une rue, étant donné que la méthodologie d'analyse a été déterminée par îlot. Il rappelle cependant que rien n'est figé à ce stade et qu'une modification du périmètre reste envisageable. Il rappelle également que les solutions apportées aux problématiques présentes sur le site serviront aussi à orienter les réflexions à porter sur d'autres périmètres. Les solutions devront être transposables à d'autres portions du territoire. En ce qui concerne l'octroi des primes actuelles de la Région, le débat sur le périmètre n'a pas d'impact dans la mesure où toute la zone est déjà reprise dans le périmètre de ZIP (zone d'initiative privilégiée) du centre de Liège.

M. BRÜCK précise que le bureau d'étude est tout à fait conscient de l'éventuelle nécessité d'élargir le périmètre d'étude. Les habitants des rues limitant le périmètre ont été informés de l'étude, qu'ils soient situés d'un coté ou de l'autre de la rue. En outre, pour rappel, un axe de réflexion était de concentrer les moyens sur une zone relativement restreinte afin d'éviter un effet de dispersion et de réellement enclencher un effet catalyseur.

b) Articulation de l'étude en cours avec l'étude Cathédrale Nord déjà réalisée :

M. MOOR demande comment les études passées comme l'étude Cathédrale Nord peuvent être articulées avec la présente étude. M. BRÜCK précise que l'étude Léopold précise justement, sur un périmètre plus restreint, les réflexions et moyens à mettre en place pour la rénovation du quartier. La problématique évoquée dans la réflexion Cathédrale Nord est similaire à celle rencontrée dans l'étude Léopold. Par contre, la réflexion devra aller plus loin dans les aspects opérationnels en définissant concrètement comment agir.
Mme BAUMANS précise que le contenu de l'étude Cathédrale Nord lui a été communiqué préalablement à son étude. Il s'agit maintenant de « donner projet aux intentions ». Telle est l'optique poursuivie dans ce dossier.

c) Etat du bâti et patrimoine :

L'analyse de la situation existante révèle que 60% des immeubles compris dans le périmètre sont dégradés ou en mauvais état. Parmi ceux-ci, on repère nombre d'immeubles présentant des caractéristiques patrimoniales qu'il conviendrait de préserver. Qu'en est-il des solutions à apporter à ces édifices particuliers ? La réponse à cette question sera abordée dans la deuxième phase de l'étude.

d) Devenir des dents-creuses de la rue Léopold :

Qu'en est-il du devenir des parcelles laissées libres suite à l'explosion ? M. KINET rappelle que les négociations à l'amiable pour l'acquisition des parcelles et immeubles touchés par l'explosion n'ont malheureusement pas abouti. Une procédure d'expropriation est lancée. Le dossier est actuellement à la Région wallonne.

e) Expérience pilote :

Concernant la problématique des étages des commerces abandonnés, M. MOOR suggère que l'opération de rénovation urbaine prenne la forme d'une expérience/projet pilote. Que la reconstruction serve d'exemple pour un habitat de qualité en ville. Il s'agit d'un enjeu, au-delà de la mémoire du drame, à ne pas rater.

f) Différence entre état du bâti « dégradé » ou en « mauvais état » ? :

Mme BAUMANS signale s'être fiée aux données communiquées par le service du logement. M. Lemoine précise qu'il ne s'agit actuellement que d'une interprétation visuelle par des agents communaux. Une grille d'analyse pour apprécier l'état des bâtiments en 15 points est cependant aujourd'hui à l'essai, afin de mieux objectiver les constats.

g) Verdurisation des intérieurs d'îlot :

M. AYDOGDU demande si une verdurisation des intérieurs d'îlot est envisageable étant donné l'importante quantité d'annexes qui les encombrent actuellement. La composante végétale en ville est aussi un gage de qualité du cadre de vie des citadins. Cette option sera également évaluée en seconde phase de l'étude.

h) Se nourrir des expériences liégeoises antérieures (St-Marguerite et St-Léonard) :

Mme ERNST exprime l'opportunité de se nourrir d'autres expériences, notamment les projets menées au sein des ZIP-QI Sainte-Marguerite et Saint-Léonard. Elle souligne également le manque d'appropriation par les riverains des problématiques du site. En effet, la population résidant dans le périmètre est composée pour beaucoup de célibataires et de personnes « en transit » dans le quartier. Elle suggère de mettre en place un volet communication sur les résultats des différentes phases de l'étude afin que les riverains du site s'approprient le diagnostic et les phases suivantes.

i) Amélioration du cadre de vie – l'espace rue :

Mme MAIRLOT souligne la volonté de l'auteur de l'étude d'améliorer la transversalité nord-sud, par exemple via des traversées sécurisées de la rue Léopold, actuellement un véritable rempart. L'espace devra également être calibré en regard de la future implantation du tram sur cette voie. L'occasion peut être saisie pour composer des trottoirs plus larges, des espaces de terrasses bien exposées pour l'horeca…

j) Prostitution et toxicomanie – le centre « Alfa » :

M. FIERRO souligne le sentiment d'insécurité qui frappe les rues du quartier. La présence du centre Alfa n'arrange rien selon lui. Il précise qu'une démarche doit être réalisée en profondeur afin d'endiguer ce phénomène. Si l'un des objectifs est de ramener des familles au centre, ce problème doit être traité à bras le corps. M. SIMONS s'indigne également des conséquences désastreuses de l'implantation d'un tel centre en plein cœur historique de la ville.

k) Risque de « gentrification » ? :

Les participants s'inquiètent d'une éventuelle « gentrificaiton » du quartier suite aux opérations de rénovation qui y seraient menées. M. BRÜCK rappelle que l'opération de rénovation urbaine doit prendre en compte et respecter les caractéristiques de la population locale. Cependant, les populations en transit s'identifient peu au quartier. De part sa position centrale et stratégique, le quartier a tout intérêt à gagner des familles qui s'y investiront davantage. L'équilibre entre les types de population peut aussi être abordé au travers des actions menées autour des logements gérés par les pouvoirs publics, comme c'est déjà le cas dans la rue Souverain-Pont.

l) Prochaines réunions

Une date sera programmée pour une réunion au début de l'année 2012, afin d'aborder la phase 2 de l'étude : l'identification des enjeux.

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

Maître d'ouvrage: Ville de Liège

Concerne: Etude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold (Dossier n° 10/05)

Rapport de réunion du Comité d'Accompagnement n° **3** du 17 janvier 2012

1. Présents:

Maître de l'ouvrage :

VERDIERE Jean-Marie	Échevinat de l'Urbanisme	Jean-marie.verdiere@liege.be
KINET Renaud	Cabinet de l'Echevin de l'Urbanisme	renaud.kinet@liege.be
DELECOUR André	SPW-DGO4-FD	Andre.delecour@spw.wallonie.be
DAWANCE Michele	SPW- 1ere attachée DGO4- DAO	Michele.dawance@spw.wallonie.be
GERARD Elisabeth	Attaché Cabinet du Bourgmestre	elisabeth.gerard@liege.be
LEMOINE Pierre	Service du Logement	Pierre.lemoine@liege.be
BRUCK Laurent	Service de l'urbanisme : attaché	Laurent.bruck@liege.be

Auteurs de projet : Arlette BAUMANS, architecte et urbaniste
Bernard DEFFET, architecte
Jean-Christophe CULOT, architecte et urbaniste
Sophie DE MARCHIN, architecte

Excusés / Absents : Benoit Lutgen,Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine
Firket Michel, Echevin de l'urbanisme

2. Objectif de la réunion

La réunion de ce jour a pour objectif de présenter la phase 2 des études (avant-projet de schéma directeur), solliciter les remarques du CA sur cette phase et de valider l'étape.

3. Contenu de la réunion

Table des matières

1. PLANNING
2. NOUVEAU PERIMETRE
3. PARTICIPATION
4. OBJECTIFS GLOBAUX
    4.1 RECREER DES LIENS AVEC LE FLEUVE
    4.2 REINVESTIR L'ESPACE PUBLIC
    4.3 REVERDURISER LE QUARTIER LEOPOLD
5. COMPLEMENT PHASE 1
    5.1 SYNTHESE DES ANALYSES
    5.2 REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE
6. SYNTHESE GRAPHIQUE DES ATOUTS & FAIBLESSES ET AVANT-PROJET PAR ÎLOT
    6.1 ÎLOT 1
    6.2 ÎLOT 2
    6.3 ÎLOT 3
    6.4 ÎLOT 4

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

6.5 ÎLOT 5
6.6 ÎLOT 6
6.7 ÎLOT 8
6.8 ÎLOT 9
6.9 ÎLOT 10-11
7. PROJET GLOBAL
    7.0 SITUATION EXISTANTE
    7.1 PROJET GLOBAL MINIMAL
    7.2 PROJET GLOBAL MAXIMAL
    7.3 PROJET GLOBAL A LONG TERME
    7.4 PROJET GLOBAL A TRES LONG TERME
    7.5 COUPES DE PRINCIPE RUE LEOPOLD
    7.6 SITUATION EXISTANTE DANS LA VILLE
    7.7 PROJET GLOBAL DANS LA VILLE

Présentation

- L'auteur de projet présente le nouveau périmètre adopté par la ville englobant les rues dans l'entièreté de leur largeur ainsi que les façades de part et d'autre des rues situées aux limites du périmètre.
- L'auteur de projet reprend le processus de participation mis en place par l'étude Cathédrale Nord (englobant le périmètre) comme préalable à la démarche de participation à savoir l'image du quartier, les atouts et faiblesses décelés, les pistes de développement souhaitées et la vision prospective à 15 ans de ce qui est souhaité pour le quartier.
- L'auteur de projet précise que l'état physique du diagnostic a été complété par une carte reprenant le relevé systématique des bâtiments bénéficiant d'un accès séparé aux étages.
- Les objectifs globaux sont rappelés (cfr p.10 à 13 du document joint au présent rapport).
- L'auteur de projet explique que la démarche des derniers mois a permis de compléter le diagnostic et de rencontrer des acteurs clés notamment en matière de mobilité et de développement commercial) afin d'aborder le projet opérationnel de rénovation urbaine.
- L'auteur de projet expose la méthodologie suivie afin de déceler les opérations de rénovations (de la ville à la parcelle) :
    - Approche par îlot suivant les objectifs globaux à l'échelle du périmètre.
    - Développement en parallèle du projet de rénovation des espaces publics (mobilité, intégration du tram, espaces verts, espaces publics).
    - Développement global des projets de rénovation urbaine suivant une analyse fine à l'échelle de la parcelle existante (résultant des ensembles de paramètres du diagnostic) afin de déceler les contraintes et potentialités foncières, physiques et socio-économiques de chaque parcelle.
    - La faisabilité des projets potentiels proposés est systématiquement étudiée afin de pouvoir répondre aux grands objectifs, entre autres :
        - Rénovation / Reconstruction
        - Types de fonctions
        - Verdurisation et curetage
        - Potentialité de plus value urbaine
        - Taille des logements et des cellules commerciales
        - Accessibilité aux étages
        - Orientation et ensoleillement
        - Possibilité de parking en sous sol pour les habitants
        - Rentabilité financière
    - L'auteur de projet propose des opérations du minimum au maximum. Sur l'ensemble du périmètre, les différentes opérations proposées abordent toutes les échelles d'interventions sur la base du même élément constitutif de la ville historique : l'îlot.

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

Rénovation totale ou partielle – Remembrement des rez de chaussée – Comblement de dents creuses – Traitement des angles - Démolition reconstruction à l'échelle de la parcelle, de l'ensemble de parcelles et de l'îlot.

- L'auteur de projet pose au comité d'accompagnement la question de l'évolutivité nécessaire à ce type de processus de rénovation. Quelles sont les conditions favorables à faire émerger ?
- L'outil devrait permettre de développer une culture du projet urbain et le développement d'un contexte favorable d'actions et de projets. L'architecture à développer devrait pouvoir offrir dans le quartier une réponse adaptée à la vie contemporaine tout en saisissant l'opportunité de ce qu'elle peut apporter comme supplément d'âme et d'identité aux lieux.
- Les projets sont approchés afin de pouvoir être réalisés par le public et/ou le privé.

Réactions du Comité d'Accompagnement et de l'Auteur de Projet

- Un des membres met l'accent sur les conditions favorables à faire émerger. Il y a deux types de questionnement qui se complètent :
  - Comment répondre aux demandes concrètes des habitants et des citoyens qui sont qualifiés comme des « besoins universels » observés dans la centre urbain (verdurisation, embellissement de l'image, logements, propreté, convivialité,…)
  - Comment attirer des acteurs extérieurs ? Une attitude trop protectionniste risque d'amener à une auto-destruction sans pouvoir attirer l'attention et l'interêt d'acteurs extérieurs. Les pistes évoquées pour l'attrait de ces acteurs sont la dynamique du projet, la vision du projet comme générateur de dynamiques induites et pas toujours imaginées (on rejoint ici la notion d'évolutivité du processus).
- Un des membres demande à l'auteur de projet de développer l'analyse sur les espaces publics dans la situation existante.
- Un des membres reste sceptique sur la non intégration des îlots vers la Meuse dans le périmètre. Le Maître de l'Ouvrage précise que cette discussion a eu lieu en début d'étude car le point avait été soulevé par l'auteur de projet à ce stade. Les grandes intentions et objectifs de l'étude peuvent en outre êtres partiellement transposables à ces îlots.
- Un des membres questionne sur le fait de pouvoir déceler les grands objectifs de l'étude lorsque le projet est abordé à l'échelle de la parcelle (D'où vient la démarche ? Que supposent tel ou tel type d'intervention ? Pourquoi agir sur une parcelle plutôt qu'une autre ?)
  - L'auteur de projet explique que c'est sans doute le déroulement de l'exposé qui induit ce questionnement. Chaque intervention est mesurée suivant l'ensemble des paramètres du diagnostic et sur la faisabilité de l'opération (cfr. point présentation) mais aussi en fonction des objectifs globaux (issus de l'analyse et de la participation). Les opérations sont donc proposées sur base du diagnostic au sens large mais aussi sur base volontariste pour le devenir du quartier. Ces deux approches se chevauchent, se croisent et s'affinent à l'échelle de la parcelle. Le regard est doublement croisé depuis la parcelle avec une vision d'ensemble ; depuis le diagnostic avec une volonté d'aboutir aux objectifs.
- Il est demandé à l'auteur de projet de hiérarchiser l'approche en intégrant éventuellement un plan global avec les grands objectifs, la justification et hiérarchisation des actions.
  - L'auteur de projet explique que la démarche s'inscrit du global au particulier mais qu'un travail fin sur le particulier est indispensable afin de s'inscrire dans une démarche réaliste et des projets opérationnels sur laquelle le Comité d'Accompagnement a insisté depuis le début de l'étude. La hiérarchisation et priorisation des actions sera débattue avec les membres du CA, la CRU et les autres acteurs (participation).
- L'implantation du tram est un enjeu majeur du quartier à prendre avec prudence. En effet d'une part, les tracés ne sont pas encore confirmés et d'autre part il est certain que le tram rue Léopold changera le visage urbain de ce qui est actuellement un « fossé ». L'enjeu est

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

énorme afin de ramener un peu d'urbanité et de convivialité rue Léopold (élargissement des trottoirs, plantations,…). Il en va même pour certaines personnes ressources rencontrées du futur développement commercial de la rue.

Commission de Rénovation Urbaine
Présentation planifiée le 13 février 2012

Participation
Il est convenu qu'une consultation des habitants sera à planifier par la ville (avec moyens d'invitations) **vers février 2012 (avec l'avant projet de schéma directeur)**.

Comité d'accompagnement
L'auteur de projet propose aux membres du Comité d'Accompagnement une réunion de travail ce 8/02 à 14h sur base des documents joints au présent rapport afin de pouvoir analyser plus finement les différentes interventions proposées.

3. **Planning :**

Réunion de travail avec le Comité d'Accompagnement : 8 février 2012 à 14h à l'échevinat.
Commission de Rénovation Urbaine : 13 février 2012

4. **Transmission de documents :**

L'auteur transmet via un lien Internet la présentation de ce jour aux membres du CA présents.

5. **Approbation du rapport:**

Les membres du Comité d'Accompagnement sont invités à faire part de leurs remarques sur le présent rapport par écrit à l'adresse info@baumans-deffet.be dans les 15 jours ouvrables suivant la réception de celui-ci. Passé ce délai, le rapport de réunion sera considéré comme approuvé.

6. **Transmission du rapport:**
Le présent rapport est transmis par mail aux personnes suivantes qui le transmet à l'ensemble des membres du CA:

Jean-marie.verdiere@liege.be
renaud.kinet@liege.be
Andre.delecour@spw.wallonie.be
Michele.dawance@spw.wallonie.be
elisabeth.gerard@liege.be
Pierre.lemoine@liege.be
Laurent.bruck@liege.be

L'auteur de projet
Pour Baumans-Deffet sprl
Jean-Christophe Culot
Architecte - Urbaniste

Le maître de l'ouvrage

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

Maître d'ouvrage: Ville de Liège

Concerne: Etude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold (Dossier n° 10/05)

Rapport de réunion du Comité d'Accompagnement n° **4 (séance de travail)** du 8 février 2012

1. Présents:

Maître de l'ouvrage :

VERDIERE Jean-Marie	Échevinat de l'Urbanisme	Jean-marie.verdiere@liege.be
KINET Renaud	Cabinet de l'Echevin de l'Urbanisme	renaud.kinet@liege.be
DAWANCE Michele	SPW- 1ere attachée DGO4- DAO	Michele.dawance@spw.wallonie.be
LEMOINE Pierre	Service du Logement	Pierre.lemoine@liege.be
BRUCK Laurent	Service de l'urbanisme : attaché	Laurent.bruck@liege.be

Auteurs de projet : Arlette BAUMANS, architecte et urbaniste
Bernard DEFFET, architecte
Jean-Christophe CULOT, architecte et urbaniste

Excusés / Absents : Benoit Lutgen,Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine
Firket Michel, Echevin de l'urbanisme
Delecour André, SPW-DGO4-FD
Gerard Elisabeth, Attaché Cabinet du Bourgmestre

2. Objectif de la réunion

La réunion de ce jour est une réunion de travail qui a pour but de recueillir les réactions des membres du comité d'accompagnement par rapport aux avants projets de rénovation urbaine (solution minimale et maximale) présentés lors de précédent comité et envoyés par mail aux membres.

3. Contenu de la réunion

Présentation

- L'auteur de projet présente les avants projets de rénovation urbaine îlot par îlot et explique qu'une solution minimale et maximale est envisagée par îlot afin de pouvoir opérer des choix.
- L'auteur de projet expose l'action sur les espaces publics.
- Les projets sont articulés autour d'une thématique qui est celle de **« Bien vivre la ville ».**

Réactions du comité d'accompagnement

- L'enjeu des solutions minimales et maximales est bien cerné par l'ensemble des membres du comité d'accompagnement par rapport à l'intérêt d'attirer des investisseurs privés parallèlement à l'action publique sur le quartier.
- La volonté est d'associer des actions de rénovation urbaine littérales (en référence à la rénovation des façades de la rue Neuvice) et des actions emblématiques leviers tout en créant un contexte favorable pour tous les champs d'actions intermédiaires.
- L'auteur de projet expose des images de projets contemporains exemplaires réalisés en tissus urbain où l'architecture se veut respectueuse, neutre, multiple, intégrée, non singulière,

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

de proportion et de matérialité juste par rapport au contexte historique. L'architecture développée doit devenir un vecteur de cohésion intégré afin de tendre vers une forme d'urbanité renouvelée.

- Remarques sur les projets :
  - Ilot n°2 : Le comité d'accompagnement demande de considérer la solution minimale : (re)construction des n°18,20 rue Léopold et 7,9 et 11 rue de la Madeleine, rénovation des n°22,24 rue Léopold – potentiellement en une opération.
  - Ilot n° 10-11 : Maintien et rénovation des bâtiments 2,4,6 rue Ste-Catherine

Participation

Il est convenu en accord avec la région Wallonne que les éléments de diagnostic issus de la participation de l'étude Cathédrale Nord sont la base du travail participatif de la rénovation urbaine.

Le projets finalisés seront ensuite présentés à la population et aux acteurs de participation de Cathédrale Nord afin de montrer les réponses apportées aux diagnostic.

3. Planning :

Commission de Rénovation Urbaine : 13 février 2012

4. Transmission de documents :

Néant

5. Approbation du rapport:

Les membres du Comité d'Accompagnement sont invités à faire part de leurs remarques sur le présent rapport par écrit à l'adresse info@baumans-deffet.be dans les 15 jours ouvrables suivant la réception de celui-ci. Passé ce délai, le rapport de réunion sera considéré comme approuvé.

6. Transmission du rapport:

Le présent rapport est transmis par mail aux personnes suivantes qui le transmet à l'ensemble des membres du CA:

Jean-marie.verdiere@liege.be
renaud.kinet@liege.be
Andre.delecour@spw.wallonie.be
Michele.dawance@spw.wallonie.be
elisabeth.gerard@liege.be
Pierre.lemoine@liege.be
Laurent.bruck@liege.be

L'auteur de projet
Pour Baumans-Deffet sprl
Jean-Christophe Culot
Architecte - Urbaniste

Le maître de l'ouvrage

Commission de Rénovation Urbaine Léopold
Secrétariat : Quai de la Batte, 10 à 4000 Liège
Téléphone : 04/ 221 90 70

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 13 février 2012

Séance : 18h00 à 20h30, annexe de l'hôtel de Ville, rue de l'Epée.

Personnes présentes :

- SETZU Béatrice, Représentante des habitants
- SIMONS Jean-Marc, Représentant des habitants
- MOOR Thomas, CCATM
- BIASIOLO Giovanni, Représentation des habitants
- LEGROS Michel, Commissariat Liège-centre
- MOREAU Valérie, Commissariat Liège-centre
- AYDOGDU Mehmet, Conseiller communal
- HALLEUX Philippe, Association des commerçants de rue Souverain-Pont
- FIERRO Herman, Association des commerçants de rue Souverain-Pont
- FIRKET Michel, Echevin de l'Urbanisme
- GILISSEN Pierre, Conseiller communal
- MAIRLOT Madeleine, CCATM
- KINET Renaud, Département de l'Urbanisme, Ville de Liège
- BRUCK Laurent, Département de l'Urbanisme, Ville de Liège
- LEMOINE Pierre, Service du Logement, Ville de Liège
- CULOT Jean-Christophe, Bureau d'étude BAUMANS-DEFFET
- BAUMANS Arlette, Bureau d'étude BAUMANS-DEFFET
- DEFFET Bernard, Bureau d'étude BAUMANS-DEFFET

Excusés :

- DESSART Patrick, Représentant des habitants
- LARUELLE Yvon, Représentant des habitants
- HASSAN Sélim, Représentant des habitants. Ce dernier va déménager et ne souhaite plus être membre de la CRU.
- LEONARD Roland, Echevin des Travaux

M. BRÜCK et M. LEMOINE, attachés spécifiques respectivement au Département de l'Urbanisme et au Service du Logement de la Ville de Liège, assurent le secrétariat de la Commission.

Rapport de réunion :

1/ Ouverture de M. l'Echevin Michel FIRKET

- Monsieur l'Echevin ouvre la séance
- Approbation du P.V. de la première commission de rénovation urbaine du 5 décembre 2011

2/ Exposition de l'avant projet de schéma directeur (Arlette Baumans)

a) Enseignements du diagnostic

Mme Baumans (bureau Baumans-Deffet) résume brièvement les enseignements du diagnostic et resitue globalement les enjeux de développement et de rénovation du quartier.

- Modification de périmètre de rénovation urbaine suite aux remarques émises par les membres du comité d'accompagnement et de la commission de rénovation urbaine. Le périmètre est élargi et englobe désormais les façades situées des deux côtés des rues limitant le périmètre (Neuvice, Cité, Cathédrale, Souverain Pont)

- Mme Baumans résume les conclusions tirées de la consultation publique effectuée dans le cadre de l'étude « Cathédrale Nord » et en synthétise les objectifs.

- Mme Baumans resitue le quartier à l'échelle du centre ville et de la Ville de Liège afin de mieux cerner les enjeux de développement liés à ce quartier central

- Mme Baumans met l'accent sur plusieurs axes d'interventions dans le quartier, à savoir le réinvestissement des espaces publics, l'amélioration des cheminements piétions, la verdurisation du quartier et la modification de l'image actuelle du quartier. La modification de cette image passera par la prise en compte des objectifs du « bien vivre en ville », d'un développement commercial différencié et complémentaire au grandes chaînes (« enseignes ») de l'hyper centre commercial, de l'accueil d'activités de service et de la sauvegarde attentive des ressources patrimoniales disponibles dans le quartier.

b) Synthèse des projets d'intervention par îlot

- Rappel de la méthodologie de travail d'analyse multicritère par îlot (référence territoriale). Mme Baumans explique que chaque îlot du périmètre a été étudié sur base de critères d'analyse thématiques (état du bâti, composante patrimoniale, propriété foncière, vacance commerciale,…). Sur base de ce diagnostic, des opportunités et priorités d'interventions sont dégagées par îlot.

- Chaque îlot étant traité suivant la même méthode, la compilation des opportunités d'intervention laisse entrevoir un premier avant-projet de schéma directeur sur le périmètre de l'étude. Ces interventions sont d'ordre « physiques » (intervention sur le bâti et l'espace public).

- Ces opportunités d'intervention ne sont pas décrites dans ce PV, mais sont reprises dans leur intégralité dans les documents présentés lors de la CRU, lesquels seront envoyés par courriel aux membres de la commission.

c) Projet global et objectifs stratégiques

Les projets ponctuels qui apparaissent à la suite de l'analyse par îlot s'accompagnent d'objectifs globaux et transversaux qui sont résumés par l'auteur de projet en ces termes :

- Réflexion sur la qualité et sur les opportunités d'optimalisation des espaces publics actuels et opportunités de développement de nouveaux espaces de qualité.

- Travail sur les cheminements piétons, sur leur occurrence et sur la composante sécuritaire des itinéraires actuels. Il est évoqué en particulier le travail sur la rue Léopold dans son ensemble (verdurisation, place des piétons, confort et utilisation des espaces publics) ou encore une réflexion sur la piétonisation de la rue Souverain Pont.

d) présentation d'image de référence – benchmarking

L'auteur de projet présente une série de projets de rénovation urbaine et d'interventions architecturales de qualité avérée (Copenhague, Barcelone, Bruxelles, Verviers,…). Ces exemples illustrent de manière concrète ce que les opportunités d'interventions apparues suite au diagnostic peuvent donner une fois le projet abouti.

3/ Réaction des membres de la commission

M. Gilissen repose la question du périmètre de l'étude et déplore que les recommandations émises lors des comités d'accompagnement n'aient été prise en compte.
M. Kinet précise que le périmètre a été modifié en ce sens et englobe désormais les façades situées des deux côtés des rues limitant le périmètre (Neuvice, Cité, Cathédrale, Souverain Pont).
M. Gilissen apprécie cette évolution et retire ses propos initiaux.

M. Gillissen s'inquiète des nombreuses démolitions qui sont préconisées dans l'avant-projet de schéma directeur. Cela serait en contradiction avec la préservation de la composante patrimoniale des immeubles du quartier
L'auteur de projet défend l'avant-projet et justifie que les destructions/reconstructions envisagées restent minimes par rapport au « gisement » d'immeubles fortement dégradés qui seraient revalorisés. Le principe de démolitions/reconstructions est justifiée par la nécessité de recréer des entités de logements publics de qualité et adaptées à la demande actuelle. A côté des rénovations, il est cependant nécessaire d'envisager de nouvelles constructions afin de pouvoir développer des typologies de logements 'actuelles', ce que ne peut offrir la structure parcellaire actuelle et l'organisation de certains immeubles anciens. La soutenabilité économique est un autre paramètre important.
Le concept de « bien habiter la ville », dans son développement, impose également des actions fortes et visibles afin d'offrir des espaces, autant publics que privés, de meilleure qualité que ceux observés actuellement.

M. Gillissen se demande quelle procédure est utilisée pour passer à l'action et se rendre maître du foncier.
M. Brück prend l'exemple des îlots Firket à Ste Marguerite. La procédure à l'amiable est privilégiée d'office pour l'achat des biens; l'expropriation n'intervient qu'en dernier recourt.
M. Kinet rappelle également que le rôle de l'action publique dans ce type d'entreprise est de mettre en place un cadre de développement permettant à l'action privée de se développer sainement autour de certains objectifs stratégiques prédéfinis dans l'étude.
L'auteur de projet insiste sur la nécessité de l'action privée dans une opération de rénovation urbaine et cite quelques exemples européens.

M. Aydogdu illustre ces propos par le sentiment de la population du quartier St Sévérin. Les interventions dans les îlots Firket sont en effet très bien perçues.
M. Brück précise que, entre la démolition-reconstruction totale et la préservation totale des volumes existants, peut exister une solution intermédiaire de reconstruction ou de forte restructuration derrière les façades conservées. Cette solution pourrait notamment être appliquée aux parcelles de la rue Léopold voisines de l'emplacement des immeubles détruits.

M. Moor insiste sur la nécessité de certaines démolitions liées à la création de nouveaux logements répondants aux attentes actuelles, permettant d'attirer de nouveaux habitants dans le quartier. Il insiste sur l'importance du renouveau urbain dans l'histoire des villes et fait un parallèle avec la rue Léopold, créée d'un seul tenant pour remplacer de nombreux logements insalubres. Bien que « nouvelle » lors de sa création il y a plus d'un siècle, la rue est désormais considérée comme un atout patrimonial du quartier. La valorisation de l'architecture contemporaine pourra, au même titre, valoriser un patrimoine architectural en tant que témoignage du renouveau urbain dans le futur.

M. Halleux aborde la thématique de la mobilité « voiture » dans le quartier et insiste sur la nécessité, en parallèle, de travailler sur le confort des piétons et la qualité des espaces publics. L'accès au parking St Denis est également abordé et demande à être analysé dans le détail avant de poursuivre certaines réflexions qui impliqueraient des modifications de l'accès au parking (via St Denis, Jamin-St-Roch ou Souverain Pont). Actuellement, seulement 10% des mouvements d'entrée s'effectuent via la place Saint-Denis. M. Halleux explique par ailleurs l'importance du parking pour les riverains. Il insiste également sur le contrôle du parking sauvage dans le quartier.

Mme Mairlot met en évidence une particularité urbanistique au niveau de l'ensemble de maisons de la Place du Marché qui n'ont été que partiellement reconstruites après les bombardements de la seconde guerre mondiale et conservent de ce fait un toit plat.
M. Firket explique qu'il s'agit ici d'une question spécifique qui sera abordée dans une réflexion globale sur la Place du Marché. Un objectif serait bien de rendre à ces immeubles leur apparence originale.

M. Biasolo insiste sur la nécessité de requalification de la rue de la Madeleine comme prémice à une redynamisation commerciale. Il convient par exemple de remédier à la dégradation des entrées de rues, aux contacts sociaux difficiles avec certains utilisateurs et à la faible qualité de certains commerces. La rue de la Madeleine pourrait présenter un profil intéressant et plus attrayant pour de nouvelles implantations commerciales, par exemple par la réalisation d'un espace partagé voire d'une partie piétonnière améliorant les cheminements piétons. L'espace pourrait aussi être reconquis au bénéfice de terrasses HoReCa. Ce qui est important, c'est de trouver le bon équilibre.
En matière de taille des commerces, il est important de pouvoir accueillir des « locomotives » dans des cellules de grande dimension. Mais il faut aussi offrir des plus petites cellules pour un bon équilibre.

L'auteur de projet revient sur la typologie des surfaces commerciales et insiste sur la nécessité de l'implantation d'une ou plusieurs locomotives commerciales, ce qui implique un remembrement de certaines cellules actuelles afin d'offrir, quand c'est possible, une surface commerciale de plus grande superficie.

M. Simons espère que la réflexion intégrera les desiderata des futurs habitants du quartier en terme de logements et d'espaces publics. Il faut se mettre à la place des familles et améliorer la sécurité pour les enfants.

M. Fierro revient sur le sentiment d'insécurité qui règne dans le quartier et sur la nécessité d'une politique d'intervention préalable à l'installation de nouveaux habitants, particulièrement les familles. Or, sans une autre population résidente, la structure commerciale ne s'améliorera pas. Il rappelle que cela fait 20 ans qu'il se bat pour cela, sans grand résultat jusqu'à présent.

M. Moor fait le lien entre dégradation du bâti et précarité des habitants. Les deux sont liés et les pouvoirs publics ont une opportunité de donner un signal clair et fort en produisant des logements publics de qualité dans un environnement sain. Une fois le signal lancé, au travers notamment de la promotion d'une architecture contemporaine adaptée, le secteur privé sera rassuré et s'impliquera à son tour. A ce titre, le lieu de l'explosion est particulièrement emblématique : les pouvoir publics doivent y investir pour donner un signal et inciter le secteur privé à suivre.

M. Simons rappelle également la nécessité d'une politique de mobilité vélo dans le quartier. Le vélo doit être intégré dans les aménagements.

M. Biasolo et l'auteur de projet reviennent sur l'objectif de curetage et de verdurisation des intérieurs d'îlots à travers différents moyens d'action et de mise en œuvre. Plusieurs pistes sont évoquées : démolition des annexes, verdurisation des toitures, traitement des pignons aveugles…
Il est par ailleurs signalé une volonté de travailler à améliorer tous les rez-de-chaussée de la rue Léopold.

M. Halleux pose la question de l'implantation du tram dans la rue Léopold et des aménagements de voirie envisagés. Est-on sûr de sa présence ? Sera-t-il en site propre ?
M. Kinet explique que des options sont à l'étude mais que la décision finale n'est pas encore prise.
L'auteur de projet précise qu'il est indispensable de mener une réflexion sur l'aménagement de la rue Léopold dans une perspective à long terme.

M. Moor insiste sur la nécessité d'une articulation entre les actions à l'échelle de l'îlot et une réflexion globale, axée sur des objectifs stratégiques de développement. L'établissement d'une perspective de développement à long terme passe par la définition d'options d'aménagement. La mise en place d'un discours prospectif permettra également une adhésion médiatique et populaire

M. Halleux propose le remplacement d'un membre démissionnaire de la commission par M. Liégeois, commerçant et représentant des commerçant de la rue de la Madeleine et de la rue Léopold (à confirmer).
M. Brück précise que sa candidature avait été adressée hors délais et n'a pas pu être retenue pour des raisons administratives.
M. Kinet répond que la pose de sa candidature en tant que remplaçant d'un membre démissionnaire sera étudiée.

Prochaine date à retenir : Finalisation du projet de schéma directeur pour fin avril/début mai.

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

Maître d'ouvrage: Ville de Liège

Concerne: Etude de rénovation urbaine pour le périmètre rue Léopold (Dossier n° 10/05)

Rapport de réunion du Comité d'Accompagnement n° **5 (séance de travail)** du 8 mai 2012

1. Présents:

Maître de l'ouvrage :

VERDIERE Jean-Marie	Échevinat de l'Urbanisme	Jean-marie.verdiere@liege.be
KINET Renaud	Cabinet de l'Echevin de l'Urbanisme	renaud.kinet@liege.be
LEMOINE Pierre	Service du Logement	Pierre.lemoine@liege.be
BRUCK Laurent	Service de l'urbanisme : attaché	Laurent.bruck@liege.be
DELECOUR André	SPW-DGO4-FD	Andre.delecour@spw.wallonie.be
VERVIER Caroline	SPW-DGO4-Attachée	Caroline.vervier@spw.wallonie.be
MAIRLOT Madeleine	Vice-présidente CCATM	m.mairlot@skynet.be
ERNST Brigitte	Conseillère Communale	ernstbr@gmail.com
FIRKET Michel	Échevin de l'Urbanisme	echevin.firket@liege.be
GERARD Elisabeth	Attaché Cabinet du Bourgmestre	elisabeth.gerard@liege.be
CHARLIER Simon	Cabinet Henry	Simon.charlier@gov.wallonie.be

Auteurs de projet : Arlette BAUMANS, architecte et urbaniste
Bernard DEFFET, architecte
Jean-Christophe CULOT, architecte et urbaniste
Sophie de Marchin, architecte

Excusés / Absents : Benoit Lutgen,Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine
Nicola Reginster, représentant du groupe PS
Olivier Lepot, Directeur service de l'aménagement des espaces publics, ville de Lg
Michel Dachouffe, SPW-DGO4-DAO
Céline Vandenberghe, SPW-DGO4
Jean-Baptiste Jehin, directeur du Service du Logement
Céline Bodson, Service Urbanisme – chef de projet
J-P Tasset, président CCATM
Michel de Lamotte, Conseiller Communal groupe CDH
Michel Peters, Conseiller communal groupe MR
Michele Dawance, SPW – 1ere attachée DG04-DAO
Pierre Bricteux, Directeur Service Aménagement du territoire
Mohammed Bougnouch, Conseiller communal
Pierre Gilissen, Conseiller communal

2. Objectif de la réunion

La réunion de ce jour a pour but de présenter la méthodologie employée pour concevoir l'opérationnalité de la rénovation urbaine (îlots et espaces publics) et de recueillir les réactions des membres du comité d'accompagnement dans les 10 jours suivants l'envoi des documents présentés.

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

3. Contenu de la réunion

Présentation
L'auteur de projet explique la démarche mise en oeuvre durant les différentes phases de travail, présente deux îlots en expliquant la méthodologie employée pour parvenir aux différents projets (par îlot : une analyse systématique par thème, une mise en évidence des atouts et faiblesses, un choix des actions à effectuer, la détermination des différentes opérations par îlot et un tableau récapitulatif), présente l'outil de travail qu'est la maquette et son aspect évolutif ainsi que les différentes options d'espaces publics qui pourraient être envisagées.
L'auteur explique que la prochaine étape serait de choisir avec la ville le mode de montage des opérations et de chiffrer celles-ci.

Réactions du comité d'accompagnement

- La philosophie de considérer la ville comme un palimpseste et la volonté de reconstruire la ville sur elle-même est appréciée par les membres du comité d'accompagnement.
- La méthodologie de repérage des éléments bâtis fortement affaiblis et de leur parcelle comme support de reconstruction de la ville sur elle-même est approuvée par les membres du comité d'accompagnement.
- Une question subsiste quant à la prise en compte des annexes dans l'analyse des îlots, notamment sur leur état bâti et sur leur affectation réelle (un des membres évoque que les annexes des commerces constituent parfois un complément indispensable à la vie de ceux-ci. Ex : atelier, stock, etc.). L'auteur de projet explique que ce point devra faire l'objet d'études détaillées par îlot avant de réaliser les projets architecturaux. Ces études devraient se faire en concertation avec les propriétaires concernés et ne font pas partie du cadre de l'étude de rénovation urbaine.
- Les différentes options d'espaces publics présentées suscitent un débat :
    - La position de la ligne 1 du tram sur la rue Léopold constitue un enjeu important qui influera sur la configuration future de la rue (plantation d'arbres et élargissement des trottoirs) et influera donc l'avenir du quartier.
    - La verdurisation d'une rue crée généralement de l'enthousiasme vis à vis du grand public, néanmoins cela implique une série d'éléments sur le long terme et leur proximité vis à vis des façades n'est pas toujours vécue de manière positive. Les membres du comité d'accompagnement insistent sur la nécessité de présenter les différentes options d'espaces publics en exposant les contraintes liées à chacune d'entre elle lorsque l'étude sera rendue publique.
- La volonté concernant le phasage est de laisser la ville en décider, tout le monde s'accorde néanmoins sur le fait que le projet de la dent creuse se fera dans une phase préliminaire.
- Les membres du comité expriment la nécessité de prendre le temps d'étudier les différents projets avant de formuler des remarques éventuelles, 10 jours seront donc donnés à dater de la transmission des documents.
- Il est rappelé que, entre la phase de définition des objectifs et la phase de développement des actions à réaliser, il est essentiel de développer l'argumentation expliquant les choix effectués, par exemple en matière d'espaces publics, de conservation du patrimoine et de la trame et héritée versus des interventions contemporaines, de stratégie pour la verdurisation des îlots…
- Il est par ailleurs rappelé la nécessité, outre le volet urbanistique, d'intégrer également des recommandations et propositions d'action dans les domaines socio-économiques et socio-culturels. Il conviendra par ailleurs d'intégrer tous les points demandés dans le contenu-type

Baumans - Deffet sprl

rue Albert Ier, 73
4820 DISON

tél: 087/33 31 63
fax: 087/33 21 94
E-mail: info@baumans-deffet.be

.....

du dossier de demande d'un périmètre de rénovation urbaine tel que prévu au cahier des charges.
- Le bureau d'étude remet une note présentant la méthodologie envisagée pour les séances de participations. La séance de participation avec les acteurs du terrain et la CRU (Commission de rénovation urbaine) sera fixée début juin.

Participation
Les remarques du comité d'accompagnement seront intégrées pour la séance de participation et la CRU qui se tiendront début juin.

3. Transmission de documents :
Powerpoint du comité d'accompagnement du 8 mai 2012

4. Approbation du rapport:

Les membres du Comité d'Accompagnement sont invités à faire part de leurs remarques sur le présent rapport par écrit à l'adresse info@baumans-deffet.be dans les 15 jours ouvrables suivant la réception de celui-ci. Passé ce délai, le rapport de réunion sera considéré comme approuvé.

5. Transmission du rapport:

Le présent rapport est transmis par mail aux membres du CA.

L'auteur de projet
Pour Baumans-Deffet sprl
Sophie de Marchin
Architecte

Le maître de l'ouvrage

Procès verbal de la réunion de la CRU élargie du 4 juin 2012

Rapporteur : Laurent Brück
Ville de Liège, Service de l'Aménagement

Présents

Béatrice Setzu	Pierre Grandjean	Pierre Gilissen
Jean-Marc Simon	Giovanni Biasolo	Patrick Dessart
Herman Fierro	Patrick Dessart	Arlette Baumans
Madeleine Mairlot	Mehmet Aydogdu	Jean-Christophe Culot
Thomas Moor	Atila Aydogdu	Sophie de Marchin
Philippe Halleux	Brigitte Ernst	Renaud Kinet
François Liégeois	Arnaud Collette	Pierre Lemoine
Catherine Dungelhoeff	Calin Stoler	Gaëlle Michaud-Nérard
Bastien Pilet	Yvon Laruelle	Laurent Brück

Jean-Marie Verdière (cabinet M. l'Echevin Michel Firket)
Elisabeth Gérard (cabinet M. le Bourgmestre Demeyer)
M. Legros (représentant Mme la Commissaire Valérie Moreau)

Absents excusés

Serge Carabin
Michel Dachouffe
Roland Léonard
Georges Gerstmans

Déroulement de la séance et actes

Le powerpoint présenté en séance est envoyé aux participants en lien avec le présent compte-rendu.

1) Introduction par M. Jean-Marie Verdière, représentant de M. l 'Echevin Michel Firket

2) Rappel des objectifs de l'étude par Laurent Brück (voir le power point)

Une idée maîtresse : tirer parti de la position unique du quartier au sein de la ville. De là, découlent 4 grands objectifs :
1. Améliorer la convivialité, le rôle et la qualité des espaces publics
2. Valoriser le tissu ancien et le patrimoine
3. Offrir un habitat de qualité adapté à une population diversifiée
4. Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif

3) Proposition par les participants d'actions pour chaque grand objectif

Des groupes de travail sont constitués. Chacun des 4 groupes consacre 10 minutes d'échanges à chacun des grands objectifs. Les actions déjà identifiées dans le cadre de l'étude sont débattues et le cas échéant précisées. Les participants proposent en

outre d'autres possibilités d'actions que la Ville pourrait mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs.

4) Priorisation des actions par les participants

Toutes les actions proposées sont intéressantes. Néanmoins, certaines peuvent avoir une impact plus important et être considérées comme plus judicieuses pour atteindre les objectifs de la rénovation du quartier. La Région wallonne insiste par ailleurs sur une priorisation des actions. C'est pourquoi il est demandé aux participants de répartir 15 gommettes entre les actions qui leur apparaissent comme les plus cruciales. Leurs avis ainsi récoltés sur les priorités. Les résultats sont les suivants :

Objectif n°1. Améliorer la convivialité, le rôle et la qualité des espaces publics

- Piétonisation de certaines rues (24), dont par exemple la rue de la Madeleine (22)
- Création de nouveaux passages piétons à travers la rue Léopold pour éviter l'effet couloir (6+9)
- Elargissement de trottoirs, par exemple rue Léopold, rue de Gueldre ou rue de la Madeleine (12)
- Réalisation d'un parcours de murs végétaux (10)
- Mise en place d'un plan de circulation rationalisant les flux et valorisant l'accès vers le parking Saint-Denis (9)
- Création de places publiques (8), par exemple à l'angle des rues de la Madeleine et Jamin Saint-Roch (4) ou dans la rue Sainte-Catherine élargie (1)
- Installation systématique d'un nouvel éclairage urbain (8), avec application du plan lumière (6)
- Relocalisation du centre Alpha (7)
- Aménagement et délimitation d'espaces pour les terrasses (5)
- Mise en place de prescriptions communes à tous les espaces publics du quartiers : revêtement du sol, éclairage, mobilier urbain (3)
- Mise en place d'une continuité d'éclairage public depuis le pont des Arches (3)
- Réorganisation des possibilités de stationnement en voirie (0)

Objectif n°2. Valoriser les îlots urbains et le patrimoine

- Classement d'immeubles pour obtenir des subventions régionales (13)
- Prime pour la verdurisation, en particulier des cœurs d'îlots ou pour la mise en place de murs végétaux (3+10)
- Aménagement d'un jardin collectif en cœur d'îlot (12)
- Identification des valeurs patrimoniales de tous les biens du périmètre, notamment pour savoir ce qui peut être démoli (10)
- Information, sensibilisation et conseil des propriétaires : requalification des intérieurs d'îlots, verdurisation, possibilités de synergies pour des projets communs… ; travail avec le service de la participation (7)
- Prime au ravalement des façades commerciales (6), dont encouragement aux opérations groupées et information des propriétaires (3)
- Harmonisation de l'éclairage des façades (4)
- Information des propriétaires sur les possibilités de réduction du revenu cadastral (3)

- Adoption de prescriptions spécifiques à la transformation des rez-de-chaussée, accompagnées d'un renforcement des exigences dans les permis et du contrôle des transformations (2)
- Reconstruction de façades historiques autrefois démontées comme « la Populaire » (2)
- Campagnes d'harmonisation des enseignes : diffusion d'un guide des bonnes pratiques et opérations de contrôle (1)
- Campagnes de mise en ordre des antennes paraboliques (1)
- Maîtrise par la Ville d'opérations de rénovation ou de reconstruction : élaboration de plans-masses et définition de principes urbanistiques visant notamment une dédensification (1)

Objectif n°3. Offrir un habitat de qualité adapté à une population diversifiée

- Information, sensibilisation et conseil des propriétaires. Ex. aménagement d'accès indépendants et valorisation des étages, exigences dans les permis d'urbanisme, octroi de primes… (4+3+6)
- Concours d'architecture pour la construction ou l'aménagement de logements publics (11)
- Organisation d'appels à projet pour promouvoir l'émulation : cession de terrains à la meilleure équipe de promotion privée (5)
- Taxation des étages inoccupés (4)
- Maîtrise du foncier par la Ville et définition d'opérations de rénovation ou reconstruction (2)
- Campagnes de contrôle de la salubrité des logements (1)
- Répression de la spéculation par une pression sur les 'mauvais propriétaires' (1)

Objectif n°4. Développer un quartier de centre-ville multifonctionnel et attractif

- Adoption d'un nouveau nom pour le quartier (10)
- Mise en place d'une charte d'harmonisation de la rue Léopold : rez-de-chaussée, enseignes, éclairages (6)
- Gestion de l'attribution des rez-de-chaussée : sélection des activités du secteur artisanat-design et extension de la collaboration avec « Job'In » (3)
- Extension du village de Noël et du commerce ambulant dans le quartier (3)
- Promotion de parcours touristiques (2)
- Brochure promotionnelle du commerce local (2)
- Marketing thématique par rue et sous-quartier (2)
- Création de nouvelles surfaces commerciales de tailles variées permettant une mixité commerciale (1+1)
- Diffusion d'une base de donnée des rez-de-chaussée libres (synergie avec la cellule de Gestion de Centre-Ville (1)
- Parcours d'art public thématique dans le quartier (1)
- Décoration des rez-de-chaussée commerciaux, sous forme de trompe-l'œil (1)
- Réalisation d'un parcours de fresques« BD » sur le modèle de Bruxelles (1)
- Installation d'un kiosque à informations (1)
- Elargissement du périmètre jusqu'à la place Saint-Denis (0)

5) Propositions d'options spatiales par Mme Arlette Baumans (voir le power point)

Toujours en fonction des cinq grandes catégories d'objectifs, Mme Baumans présente les options spatiales de l'étude, et en particulier les recommandations en matière d'espaces publics, ainsi que les possibilités d'intervention au niveau des îlots. Les options en matière de patrimoine et les possibilités d'aménagement de rez-de-chaussée pour l'accueil de services sont également exposées.

6) Débat sur les options spatiales entre tous les participants

La maquette concrétisant les options d'aménagement en trois dimension est présentée. Elle ouvre le débat entre les différents participants. Les principaux échanges sont les suivants.

Jean-Marie Verdière précise que les propositions d'intervention témoignent d'une approche 'chirurgicale', avec une grande précision.

Madeleine Mairlot effectue plusieurs remarques. Les intérieurs d'îlots ont parfois des valeurs d'accompagnement, voire des valeurs patrimoniales. Il faudrait par exemple plus investiguer la qualité patrimoniale de l'ancien cinéma. De manière plus générale, il y a une responsabilité citoyenne à parfaire un inventaire patrimonial. Pour rappel, le périmètre se retrouve en ZICHE (zone d'intérêt culturel, historique et esthétique) et dans le centre ancien protégé et le parcellaire est hérité du moyen âge : il convient donc de conserver cet héritage. L'avis des spécialistes en patrimoine de la Région wallonne devrait en outre être demandé.
Le projet prévoit la démolition de 37 immeubles, dont 23 repris à l'inventaire. Ces façades doivent être considérées comme une valeur d'ensemble. En particulier, la démolition de toute la rue Sainte-Catherine serait une atteinte à l'histoire. A quoi sert dans ce cas un centre ancien protégé ? Néanmoins, l'état actuel de dégradation est inacceptable et il faut agir au niveau de cet îlot, par exemple restaurant les bâtiments pour des logements de qualité. Une solution intermédiaire à envisager est de conserver les façades à rues.

Arlette Baumans précise qu'un débat doit être approfondi à la fois sur l'architecture contemporaine et sur le bâti existant.

Bastien Piret signale que la rue est pour l'instant dans un état 'glauque' et qu'il faut une réelle approche de fond pour améliorer la situation.

Pierre Gilissen dit que nulle part ailleurs en Europe on ne démolirait un ensemble comme celui de la rue Sainte-Catherine. Il est déjà protégé du fait de sa simple mention au relevé du patrimoine monumental.

Thomas Moor, précisant qu'il est historien et militant du patrimoine, tient à répondre aux propos de Madeleine Mairlot. L'architecture contemporaine de qualité mérite un débat et a sa place en centre ancien protégé. On peut pas 'tout mettre sous cloche'. Par exemple, au 19e siècle, la rue Léopold a fait table rase d'un tissu plus ancien hérité du moyen âge. Or, les défenseurs du patrimoine sont aujourd'hui prêts à la classer ! Ce qu'il faut, c'est produire une architecture contemporaine de qualité qui puisse être le patrimoine de demain. La crainte de l'insertion de nouveaux bâtiments

peut venir des erreurs du passé et de la construction de bâtiments peu adéquats et mal intégrés. Ce qu'il faut, c'est mettre en place des processus permettant de sélectionner des projets de grande qualité (par exemple sous forme de concours d'architecture). Il ne faut par ailleurs pas oublier qu'un objectif majeur est le développement de logements de qualité, ce qui peut en certains endroits nécessiter des démolitions pour reconstruire du contemporain qualitatif.
Par ailleurs, il n'est plus possible d'attendre 10 ans et de tergiverser : il faut agir rapidement pour que les projets puissent se concrétiser avec une brève échéance. A titre de comparaison, dans le cadre des contrats de quartier de la Région bruxelloise, l'ensemble des projets doit être concrétisé sur une période de 4 ans, après quoi les budgets sont perdus.

D'autres participants comme Philippe Halleux et François Liégeois sont également d'avis qu'on ne peut tout conserver. Ce dernier témoigne du vécu du quartier qui a vraiment besoin d'un geste, et en particulier besoin de logements de qualité. Il convient d'agir dans des rues qui cumulent les problèmes : obscurité, bâti sinistré, problèmes sociaux… Les habitants du quartier veulent qu'il bouge car son identité actuelle se résume au fait qu'il souffre. Il importe de rendre une visibilité au quartier et aux rues qui le compose. Jean-Marie Verdière précise qu'une opération de reconstruction réussie, allant dans un sens qualitatif, pourrait booster tout le quartier.

A la question de Philippe Halleux de savoir si la réunion doit déboucher sur une décision, Jean-Marie Verdière répond qu'il s'agit d'émettre des avis et que les arguments sont écoutés. Les décisions seront prises ultérieurement. Renaud Kinet précise que l'étude entre dans une phase définitive cruciale et que la réunion du jour va permettre de préciser le projet, mais que rien n'est encore arrêté.

Brigitte Ernst demande à disposer de plus d'éléments pour mieux éclairer le débat. Ainsi, il conviendrait d'interroger les propriétaires sur leurs intentions. L'analyse des îlots doit aussi être approfondie pouvoir poser des choix.

Arlette Baumans rappelle que l'étude devait se diriger vers des solutions opérationnelles. Plusieurs solutions sont possibles, depuis la conservation intégrale du patrimoine, jusqu'aux opérations de démolition-reconstruction.

Béatrice Setzu et Giovanni Biasiolo souhaitent la transformation de la rue de la Madeleine en piétonnier. Il est rappelé que le devenir de la circulation dans la rue de la Madeleine est lié aux options du tram. Ainsi, lors de la séance d'information préalable à l'étude d'incidence, il a été dit que la rue de la Madeleine pourrait être transformée en piétonnier. Philippe Halleux souhaite par contre le maintien de la circulation dans la rue de la Madeleine, car cet accès est important pour son parking. Jean-Marc Simon signale que, dans cette zone, un autre problème à traiter est la prostitution de rue.

Au terme du débat, il est acté que quatre îlots doivent faire l'objet d'une attention prioritaire :
- l'îlot Léopold / Madeleine / de Gueldre ;
- l'îlot Sainte-Catherine / Léopold / Cité / Neuvice ;
- l'îlot Jamin Saint-Roch / Madeleine / Cathédrale / Souverain / Pont ;
- l'îlot de Gueldre / Léopold / Cathédrale / Madeleine.

Périmètre de rénovation urbaine Léopold
PV du dernier comité d'accompagnement du 17 octobre 2012

Présents :
André Delecour & collaboratrices
Jean-Marie Verdière
Elisabeth Gérard
Renaud Kinet
Oliver Lepot
Laurent Brück
Pierre Lemoine
Arlette Baumans
Jean-Christophe Culot
Sophie de Marchin

Excusés :
Michel Dachelet
Michel de Lamotte

NB. Mme Dawance n'a pas reçu la convocation, l'adresse de courriel étant erronée.

Ordre du jour : Présentation de la version finale de l'étude et priorisation des fiches projets

La discussion a porté sur les points suivants.

- Ouverture et introduction de la séance par M. Kinet. Rappel des objectifs de l'étude de rénovation urbaine et de l'intérêt de définir un ordre de priorité dans le développement des projets.

- L'auteur de projet demande dans un premier temps les remarques d'ordre général à propos des modifications dans l'étude depuis le dernier comité d'accompagnement.

- M. Delecour a comparé le dernier rapport avec la version de mai et relève peu de modifications. Mme Baumans précise que les évolutions de l'étude se trouvent des le détail des fiches projet, dans le volet développement socio-économique, dans l'estimation financière des projets à développer et dans l'intégration d'une réflexion plus poussée quant au patrimoine. Les documents graphiques étaient déjà finalisés avant. Ayant pris connaissance des nouveaux projets de développement portés par des acteurs privés dans l'îlot Ste Catherine, l'approche pour cet îlot a également été modifiée : elle intègre à présent deux possibilités d'interventions, l'une pour la démolition-reconstruction, l'autre pour le maintien du bâti existant. Les porteurs du projet d'hôtel sont d'ailleurs ouverts sur plusieurs solutions (conserver des bâtiments, des façades, reconstruire du neuf, cureter l'intérieur d'îlot…), ce qui leur permettrait d'intégrer des besoins spécifiques, par exemple en matière de locaux de réunions ou de parking.

- A ce sujet, M. Delecour relate le point de vue des historiens de l'art de la Région quant aux démolitions de certains immeubles en centre ancien protégé. Les membres de la Commission des Monuments et sites ont par ailleurs demandé à être impliqués à la réflexion, comme dans le cas de la rue Neuvice. Mais leur place n'est peut-être pas d'intervenir au stade des grandes options d'aménagement.

- En ce qui concerne les aménagements de voirie rue Léopold, il est convenu d'attendre les conclusions des études de l'implantation du tram. L'étude peut cependant se pencher sur un éventuel aménagement de la Place du Commissaire Maigret, moyennant une attention particulière au calendrier, en relation avec la reconstruction des dents creuses de la rue Léopold. Une piste est de travailler à court terme avec des équipements mobiles pour animer l'espace dans une logique de Place Making (voir l'expérience récente sur la place des carmes).

- M. Brück demande à avoir plus de précisions quant aux coûts estimés d'aménagement des espaces publics. Une carte de synthèse schématique est également demandée, notamment pour servir de document de communication.

- Mme Gérard précise qu'il est difficile de se positionner définitivement sans la présence de Mme Dawance. Il est convenu avec l'auteur de projet que Mme Dawance sera sollicitée pour envoyer ses dernières remarques. Si elle le souhaite, une réunion pourrait être organisée entre elle, l'auteur de projet et l'administration.

- Mme Baumans présente l'organisation des fiches-projets, illustrée par quelques exemples d'îlots. Il est précisé que les fiches abordent des estimations de coûts par sites d'interventions. La répartition de ces coûts entre différents acteurs de financement, et notamment entre le public et le privé, n'est pas abordée à ce stade. En effet, il conviendra pour certains sites de travailler avec des partenaires privés, au vu de la faiblesse des moyens alloués à la RU en RW.

- Dans le cas de l'îlot Bouygues en particulier, Mme Gérard souligne la nécessité d'une validation des options urbanistiques par des partenaires privés. Il importe en effet de vérifier la solution d'aménagement proposée : l'îlot ayant subi un processus de spéculation au cours des dernières années, le prix des bâtiments s'est élevé au fur et à mesure des reventes. Il est par exemple important pour cet îlot d'affiner la question d'un prix de vente au m^2 qui soit réaliste en fonction des contraintes actuelles. A ce sujet, M. Delecour signale que le fait de fixer des plafonds constructibles dans une telle étude permet de freiner la spéculation.

- Mme Baumans signale l'opportunité d'intégrer les bâtiments de la rue Léopold voisins de la dent creuse dans le cadre d'un projet de reconstruction. L'idée est retenue de rencontrer le propriétaire actuel afin de vérifier si un partenariat serait possible dans le cadre d'un appel à intérêt.

- M. Brück présente un tableau de synthèse qui reprend une première proposition de priorisation des projets à développer (tableau provisoire qui a été distribué en réunion), avec leurs composantes, les coûts et recettes estimés pour la Ville et les acteurs possibles de financement. Quelques modifications ont déjà été suggérées. Il est demandé aux membres du CA de formuler leurs autres remarques au sujet de ce tableau en même temps que celles sur le PV, afin de pouvoir le compléter et de le valider.

- M. Lepot donne des précisions sur les possibilités d'éclairage public de certaines rues et sur les taux de subventionnement, notamment dans le cadre des plans triennaux. L'éclairage des rues déjà rénovées est récent, même s'il ne présente pas la meilleure solution esthétique. Il précise qu'il serait peut-être judicieux de se concentrer sur certaines zones à animer prioritairement. Peut-être y a-t-il aussi moyen de s'inscrire pour certains lieux et bâtiments singuliers dans la logique du plan lumière, ce qui permettrait d'accéder à des financements du secteur du tourisme.

- La question d'un embellissement d'ensemble des façades de la rue Léopold est abordée et proposée comme fiche-action. Dans un premier temps, il est proposé d'étendre le mécanisme de la prime à l'embellissement des façades commerciales à de nouvelles rues du périmètre d'études, à commencer par la rue Léopold.

- Les prochaines échéances sont définies de la manière suivante.
  - Les membres du CA envoient leurs remarques pour le 26 octobre. N.d.lr. *Ce délai est postposé au vendredi 9 novembre, car il faut également attendre les remarques de Mme Dawance .*
  - L'auteur de projet remet son rapport final pour le 9 novembre. *N.d.l.r. Cette date devra être postposée, car les remarques de Mme Dawance devront pouvoir être récoltées auparavant.*
  - Passage collège : 16 novembre. *N.d.l.r. Idem pour le même motif.*
  - Passage conseil : 25 novembre. *N.d.l.r. Cela sera impossible, car ce Conseil n'aura pas lieu. Il faudra donc probablement reporter ce dossier à un Conseil du mois de décembre.*

6.4 ETUDE EN VUE DE LA REQUALIFICATION DES FACADES DE NEUVICE

FICHE EGLISE SAINTE CATHERINE - VILLE DE LIEGE - BUREAU PHD

Fiches d'inventaire des immeubles			Date : 29 juin 2010
Liège	En Neuvice	N° 54	N° cadastral : 10ème div. section C 545A

Datation	Vers 1700	
Classement	Orgue, jubé et tribune classés	**Église Sainte-Catherine**. Façade de style classique, en briques et calcaire rythmée par des pilastres toscans doublés autour du portail à fronton courbe sous une niche. De part et d'autre, baies à arc surbaissé à claveaux alternés. L'étage est flanqué d'ailerons. Double pilastre de part et d'autre de la baie centrale sous le fronton triangulaire.
Nombre d'étage(s) : 2	**Nombre de travées : 3**	
Hauteur sous corniche : 2030 cm	**Largeur : 2010 cm**	

Fonctions*	**Rez-de-chaussée**	**Étages**
	Culte-culture	Culte-culture

Façades	
Façade, rez de chaussée	Briques et calcaire
Façade, étages	Briques et calcaire
Degré d'urgence de l'intervention	État améliorable

Toiture	Toiture en ardoise

Menuiseries	Vitraux, portail en bois vernis
Degré d'urgence de l'intervention	État améliorable

Corniches et tuyaux de descente	Corniche en pierre
Degré d'urgence de l'intervention	État améliorable

Enseigne	Panneaux d'affichage à enlever

Volet ou autres	Inexistante

Soubassement et soupiraux	Soubassement en calcaire

Entrée indépendante aux étages	Sans objet	

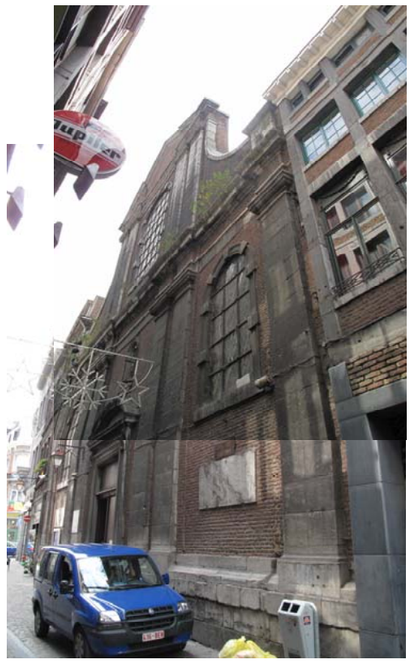
Divers	Remarques :	Nom du(des) propriétaire(s) : Domaine de la fabrique d'église Saint-Denis à Liège

*** = voir légende**

Degré d'urgence de l'intervention	État délabré	État non adapté	État améliorable	Bon état
Fonctions	Logement	Horeca	Socio-médical	Administration
	Commerce	Enseignement	Culte-culture	Industrie-Artisanat

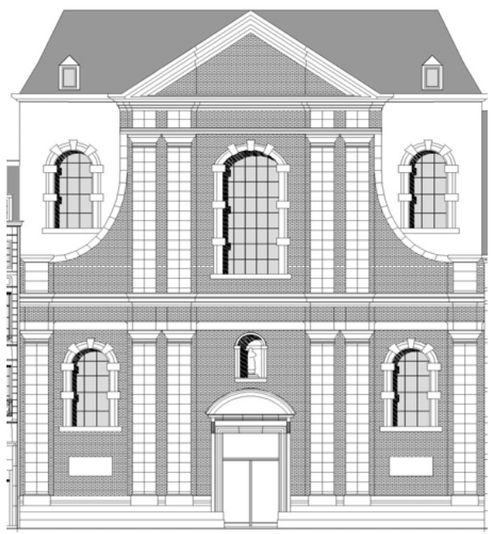
Fiches d'inventaire des immeubles				Date : 29 juin 2010
LIEGE	Date : vers 1700	En Neuvice	N° 54	N° cadastral : 10ème div. section C 545A

Photos





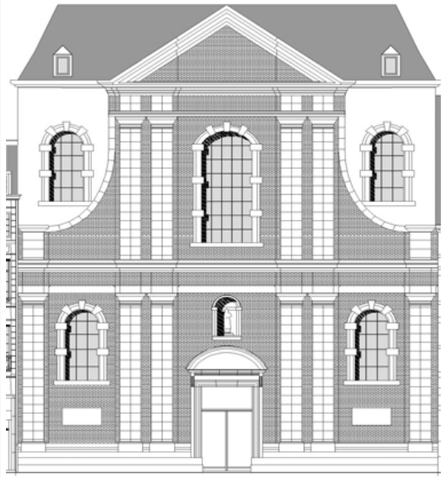


Plan	**Façade**
	

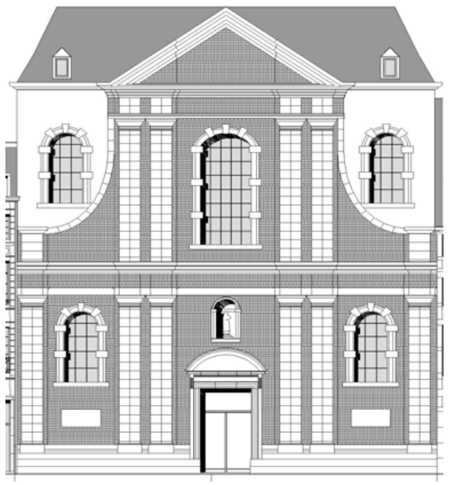
Situation projetée

Date : 29 juin 2010

Façade existante



Façade projetée



Description succincte des travaux :

- Nettoyage complet de la façade
- Restauration des pierres abîmées
- Mise en peinture des briques sur base d'une étude préalable
- Nettoyage des vitraux
- Enlever les encarts publicitaires
- Restaurer et traiter la porte d'entrée.

Requalification des façades de la rue Neuvice — Immeuble n°54 (Église Sainte Catherine)

Estimation des travaux

Numéro d'article	Désignation des travaux	Type marché	Unité	L	l	h	Quantité	Prix unitaires	Somme totale
Fascicule 0. Études									
Chapitre 0.1. Études préliminaires									
1.1.1.	Étude générale	PG	ff				1	3.000,00 €	3.000,00 €
	TOTAL FASCICULE 0 :								3.000,00 €
Fascicule 1. Travaux préparatoires									
Chapitre 1.1. Travaux préliminaires									
1.1.1.	Installation de chantier	PG	ff				1	500,00 €	500,00 €
1.1.2.	Échafaudages								
1.1.2.1	Fourniture, montage, location pour un mois et démontage	QF	m2				371	16,00 €	5.936,00 €
1.1.3.	Enlèvement des végétations situées dans les murs	PG	ff				1	400,00 €	400,00 €
Chapitre 1.2. Travaux de démolition									
1.2.1.	Description des ouvrages	PM							
1.2.1.1	Démolition partielle de maçonnerie								
1.2.1.2	Dépose de menuiseries	PM							
1.2.1.3	Dépose d'éléments divers								
A	Enseigne (panneau d'affichage))	PG	ff				4	200,00 €	800,00 €
B	Éclairage	QF	Pce				1	50,00 €	50,00 €
	TOTAL FASCICULE 1 :								7.686,00 €
Fascicule 3. Maçonneries et travaux connexes									
Chapitre 3.1. Maçonneries existantes									
3.1.1.	Maçonnerie en pierres	PM							
A	Brochage de pierres	PG	ff				1	5.000,00 €	5.000,00 €
3.1.2.	Remplacement en recherche	PM							
A	Remplacement de pierres	PG	ff				1	7.500,00 €	7.500,00 €
3.1.3.	Nouvelles pierres.	PM							
3.1.4.	Nettoyage des maçonneries								
3.1.4.1.	Déjointoiement et nettoyage des maçonneries de briques et de pierres des façades.								
A	Déjointoiement	QF	m2				371,00	30,00 €	11.130,00 €
B	Nettoyage	QF	m2				371,00	25,00 €	9.275,00 €
3.1.4.2.	Rejointoiement des maçonneries des façades.	QF	m2				371,00	30,00 €	11.130,00 €
	TOTAL FASCICULE 3 :								44.035,00 €

Fascicule 4. Menuiseries extérieures									
Chapitre 4.1. Menuiserie en bois									
4.1.1.	Généralités								
4.1.2.	Menuiseries nouvelles								
4.1.3.	Menuiseries anciennes								
4.1.3.1.	Généralités	PM							
4.1.3.2.	Restauration des menuiseries anciennes	PM							
A	Porte d'entrée	QF	m2				10,50	500,00 €	5.250,00 €
Chapitre 4.2. Menuiserie métallique									
4.2.1.	Généralités	PM							
4.2.2.	Menuiseries nouvelles	PM							
4.2.3.	Ferronneries	PM							
4.2.3.1.	Restauration des ferronneries existantes	PM	m						
A	Structures métalliques des vitraux (nettoyage et remise en peinture)	QF	m2				25,00	500,00 €	12.500,00 €
	TOTAL FASCICULE 4 :								17.750,00 €

Fascicule 6. Peintures									
Chapitre 6.1. Peinture sur menuiserie		PM							
Chapitre 6.2. Peinture sur ferronneries		PM							
Chapitre 6.3. Peinture des briques et/ou pierres									
A	Peinture des briques	QF	m2				150,00	30,00 €	4.500,00 €
	TOTAL FASCICULE 6 :								4.500,00 €

6.5 PLAN QUALITE DU POLE TOURISTIQUE DE LIEGE VILLE D'ART

FICHE PLACE DU MARCHE ET ABORDS - FH & SYNERGY TOURISME



FICHE 2.1 : PLACE DU MARCHE ET ABORDS

La place du Marché marque une transition entre la place Saint-Lambert et le quartier historique Hors-Château. Cet espace arboré est l'un des plus animé du centre de Liège. Les terrasses y attirent la foule en été.

A.EMBELLISSEMENT DES FACADES.

Toutes les façades de la place du Marché sont classées. Elles constituent donc un ensemble patrimonial très riche et d'un grand intérêt pour les visiteurs. Pourtant, ces façades sont peu valorisées et font parfois même l'objet d'interventions non conformes aux divers règlements applicables aux monuments classés.





Les commerces et les HORECA qui s'installent aux rez-de-chaussée des immeubles manifestent en effet leur présence dans l'espace public par l'application de multiples enseignes colorées et de grandes tailles. Souvent, ces enseignes sont placées sur un panneau cachant la largeur totale des bâtiments.

La volonté de disposer d'une vitrine aussi large que possible engendre également la suppression des trumeaux en rez-de-chaussée. Ces éléments garantissent pourtant le respect du rythme vertical caractérisant le bâti historique.

Des stores sont parfois accrochés aux façades entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin de couvrir les terrasses. A nouveau, ces éléments ne permettent pas la lecture du bâti de manière unitaire.

Un plan couleurs permettrait d'animer les façades et de les identifier.





→ APPLICATION DE LA FICHE 1.1 « rénovation des façades » ET DE LA FICHE 1.2 « intégration des enseignes et des vitrines commerciales» :

répertoire des biens à transformer + évaluation des travaux à réaliser façade par façade

→ APPLICATION DE LA FICHE 1.3 « végétalisation et fleurissement » :

Organisation d'un concours « façades fleuries » en complément des tilleuls structurant l'espace.

FICHE 2.1 : PLACE DU MARCHE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD



L'étude de la façade NORD de la place du Marché intègre les 1er immeubles de la rue de Bex puisqu'ils font visuellement partie des façades de la place du Marché.

Chaque ilot est visualisé dans les pages suivantes.

Aménagement léger

Aménagement structurel



ILOT 3



ILOT 2



ILOT 1

FICHE 2.1 : RUE DE BEX – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD – ILOT 1



AVANT

1 15 rue de Bex

APRES



FICHE 2.1 : PLACE DU MARCHE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD – ILOT 2



AVANT

18



APRES

4

FICHE 2.1 : PLACE DU MARCHE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD – ILOT 3



AVANT

34 20

APRES



FICHE 2.1 : PLACE DU MARCHE– EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD



Aménagement léger

Aménagement structurel

Commerce/établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	enseigne	Fleurissement
15 – La Provençale		X		X
13 – Unlü		X	X	X
11 – Centre de Beauté		X	X	X
9 – La Maison du Kebap		X	X	X
7 – Modesty	X			X
5 – Maison Renier	X			X
3 – Dans le Vent		X	X	X
1 – Friterie du Perron	X			X
4 – D Fleurs	X			X
6/8 – Ara Shop		X	X	X
10 – Bijouterie Harem		X	X	X
12 – Elixir		X	X	X
14 – Planet Win 365		X	X	X
16 – Planet Vidéo		X	X	X
18 – Kansar	X		X	X
20 – Le Matin Liégeois		X	X	X
22 – Pierre Poncin		X	X	X
24 – Les Mille et un Délices		X		X
26 – Niesen		X	X	X
28 – Hair Fashion		X	X	X
30 – La Main d'Or		X	X	X
32 – La Poste	X			X
34 – Pharmacie		X	X	X
TOTAL	6	17	16	23

FICHE 2.1 : PLACE DU MARCHE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE SUD







29

AVANT APRES



7 st andré 45 1

La non visibilité des rez-de-chaussée de ces façades (ombre des auvents, encombrement des terrasses) ne nous permet pas de proposer une simulation systématique des améliorations sur photos.

FICHE 2.1 : PLACE DU MARCHE– EMBELLISSEMENT DE LA FACADE SUD



Aménagement léger

Aménagement structurel

Commerce/établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	enseigne	Fleurissement
7 – A Pilori	X			X
9 – Le 20/20	X		X	X
11 – La Toccata		X	X	X
15 – La Valaisanne		X	X	X
17 – La Table d'Upignac	X		X	X
19 – As Ouhès		X	X	X
21 – As Ouhès		X		X
23 – As Ouhès		X		X
25 – Pistache et Chocolat	X		X	X
27 – Accès église saint- André				X
29 – Le Charlemagne	X		X	X
31 – Le Petit Paris		X	X	X
33 – Le Bolas Bug	X	X		X
35 – Le Perron		X	X	X
37 – La Bodega		X	X	X
39 – Garage	X			X
41 – A Vi D'Jeu	X		X	X
43 – L'Ange Vin	X		X	X
45 – Il Carpaccio		X	X	X
1 – Taverne Le 8		X		X
TOTAL	9	11	13	20