



Opération de rénovation urbaine

BILAN A MI-PAROURS (JANVIER 2022)

Plan

- 1. Contexte*
- 2. L'avancée de chaque projet*
- 3. Le droit de préemption*
- 4. Résumé en chiffres*
- 5. Les perspectives 2022*

Contexte

Reconnue par la Région wallonne via un arrêté ministériel du 28 novembre 2013, l'opération de rénovation urbaine a connu 2 accélérations dans sa mise en œuvre:

1. Engagement d'un Conseiller en rénovation urbaine en octobre 2014
2. Décision d'impulsion dans la plupart des projets à partir de 2019

Cette opération est reconnue pour une durée de 15 ans et il semble opportun, après 8 ans, de faire le bilan de ce qui a déjà été réalisé et des perspectives prochaines

Contexte

LES PROJETS

1. Place de l'Orneau
2. Rue du Moulin 27
3. Venelles autour du beffroi
4. Rue et îlot Notre-Dame
5. Places St Guibert et St Jean
6. Parc d'Epinal et butte Bailli
7. Cheminements lents
8. Foyer communal et rue des Oies
9. Espace public du cœur historique
10. Bâti venelles du beffroi
11. Académie
12. Espace Blokker

Légende

Périmètres

- Périmètre RU
- Périmètre projet
- 12 Numéro projet

Opération sur le bâti

- Bâti neuf ou rénové

Opération sur l'espace public

- Voiries
- Plateaux
- Stationnement - parking
- Zone de rencontre
- Trottoir
- Place - piétonnier
- Sentier - cheminement lent

Opération sur les espaces verts

- Zone naturelle
- Zone de parc
- Cours et jardins
- Eau
- Nouveaux arbres

Situation existante

- Bâti hors périm. RU
- Bâti du périm. RU
- Bâti du périm. de projets
- "Grands projets"
- Cours d'eau
- Arbres existants
- Arbres remarquables
- Chemin de fer



Contexte

Pour la plupart des projets, l'ordre des réalisations est le suivant:

Acquisitions > Études > Démolition/Fouilles > Réalisation

Etant donné que chaque étape doit obtenir une ou plusieurs validations de la Région wallonne, l'expérience des premières années nous a démontré qu'il faut avancer sur un maximum de projets en même temps, notamment concernant les acquisitions.

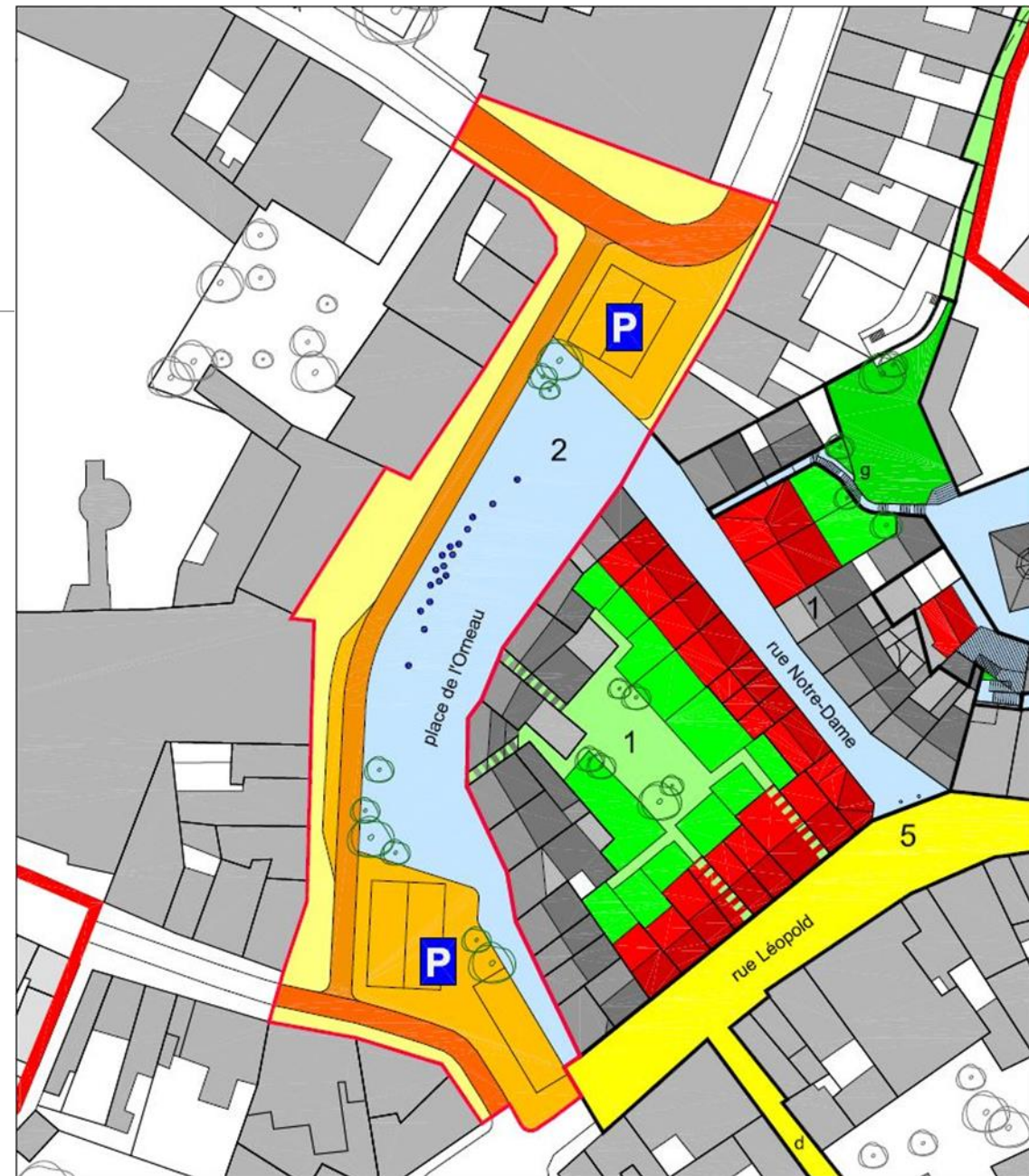
En janvier 2020, le CAI a donc été mandaté pour évaluer tous les biens ciblés par l'ORU qui ne l'étaient pas encore (13 bâtiments et parcelles) dont une majorité (8) ont été visités et 6 ont été évalués. La difficulté principale du CAI, outre son manque de personnel, est le manque de répondant de certains propriétaires pour effectuer les visites.

Concernant les études, certaines peuvent être réalisées en interne (principalement les avant-projets de bâtiments) mais d'autres doivent être externalisées. Pour ce faire, il est nécessaire de réaliser un cahier des charges pour désigner l'auteur de projet, ce qui s'avère chronophage.

L'avancée de chaque projet

Place de l'Orneau

La Région wallonne a validé le rapport d'attribution du CSC désignant l'entrepreneur fin décembre 2021. Celui-ci commencera les travaux dans les prochains mois et s'engage à les effectuer en 255 jours calendrier
Nous préparons la communication



Rue du Moulin, 27

2 acquisitions étaient à réaliser avant d'envisager les travaux :

- Le bâtiment sis rue du Moulin n°27 a été acquis par la Ville en 2018 au montant de 210.000 € (avec un subside régional de 126.000 €)
- Le garage sis rue du Moulin n°27a a obtenu une promesse de subside de 65.600 € en 2021 (évalué à 82.000 €) et la Ville négocie son acquisition avec le propriétaire

Perspective 2022 : finalisation de l'acquisition et lancement de l'étude sur l'avant-projet



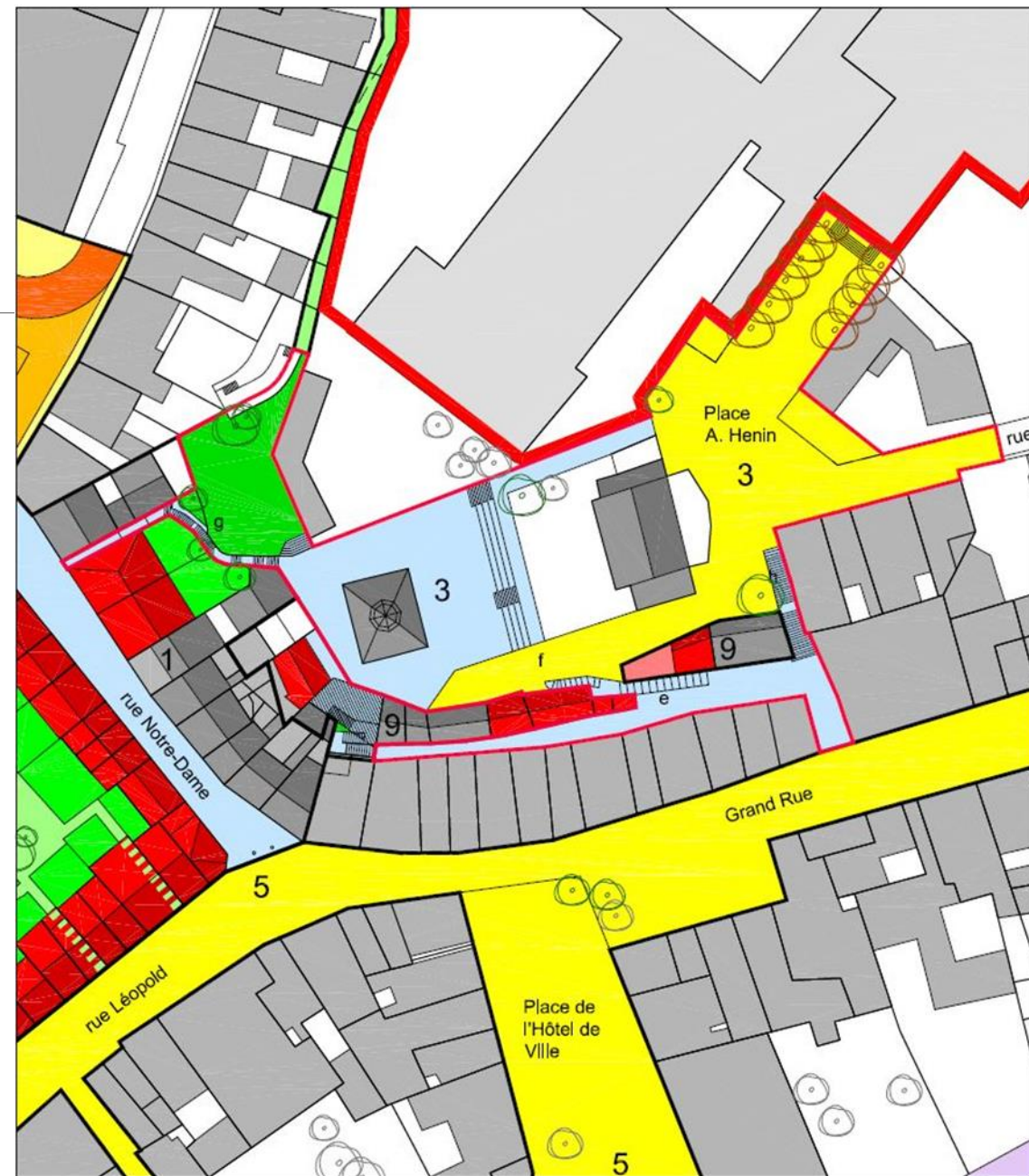
Venelles autour du Beffroi

Fouilles finalisées

Auteur de projet engagé en 2018, réalisation d'un avant-projet en 2019 modifié et finalisé en novembre 2021 pour mettre en valeur le résultat des fouilles

Demande de subsides introduite à la Région wallonne pour le budget 2022

Perspectives 2022 : promesse de subside de la Région wallonne + réalisation du projet et introduction de la demande de permis d'urbanisme



Rue et îlot Notre-Dame

Acquisitions réalisées :

Rue Notre-Dame n°3, n°5 et n°7, rue Léopold n°22 et
Place de l'Orneau n°5

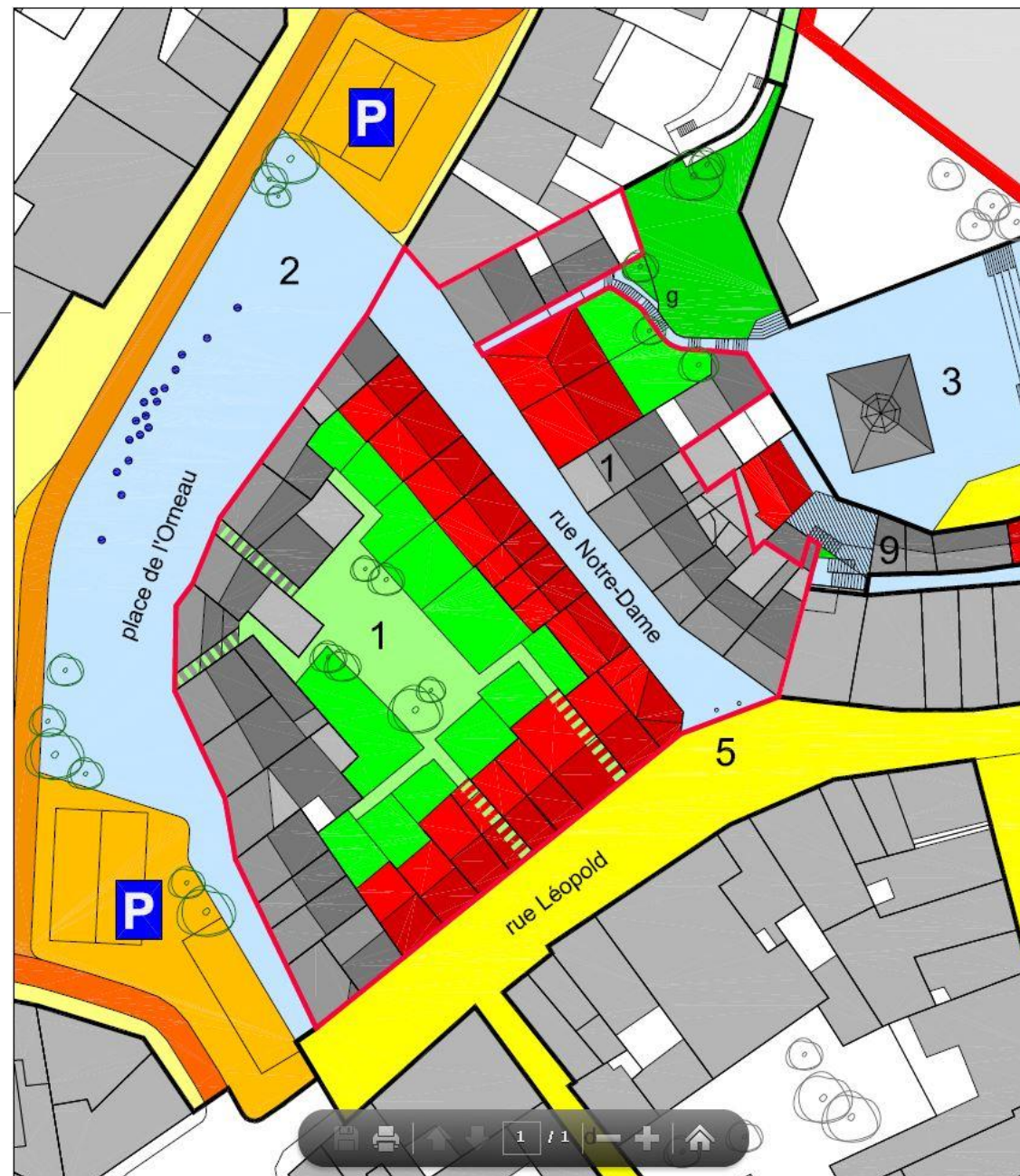
Acquisitions en cours :

Promesses de subsides obtenues pour les bâtiments Rue
Notre-Dame n°14 et n°16 et rue Léopold n°16

Promesse de subsides sollicitée pour le bâtiment rue
Notre-Dame n°18

Promesse de subside obtenue pour le remembrement
des bâtiments sis rue Notre-Dame n°3-5-7 dont l'étude a
été réalisée en interne

Perspectives 2022 : Finalisation du projet pour le
remembrement des n°3-5-7 rue Notre-Dame, acquisition
des n°14 et 16 rue Notre-Dame et promesse de subsides
pour le n°18



Rue et îlot Notre-Dame

Les bâtiments acquis



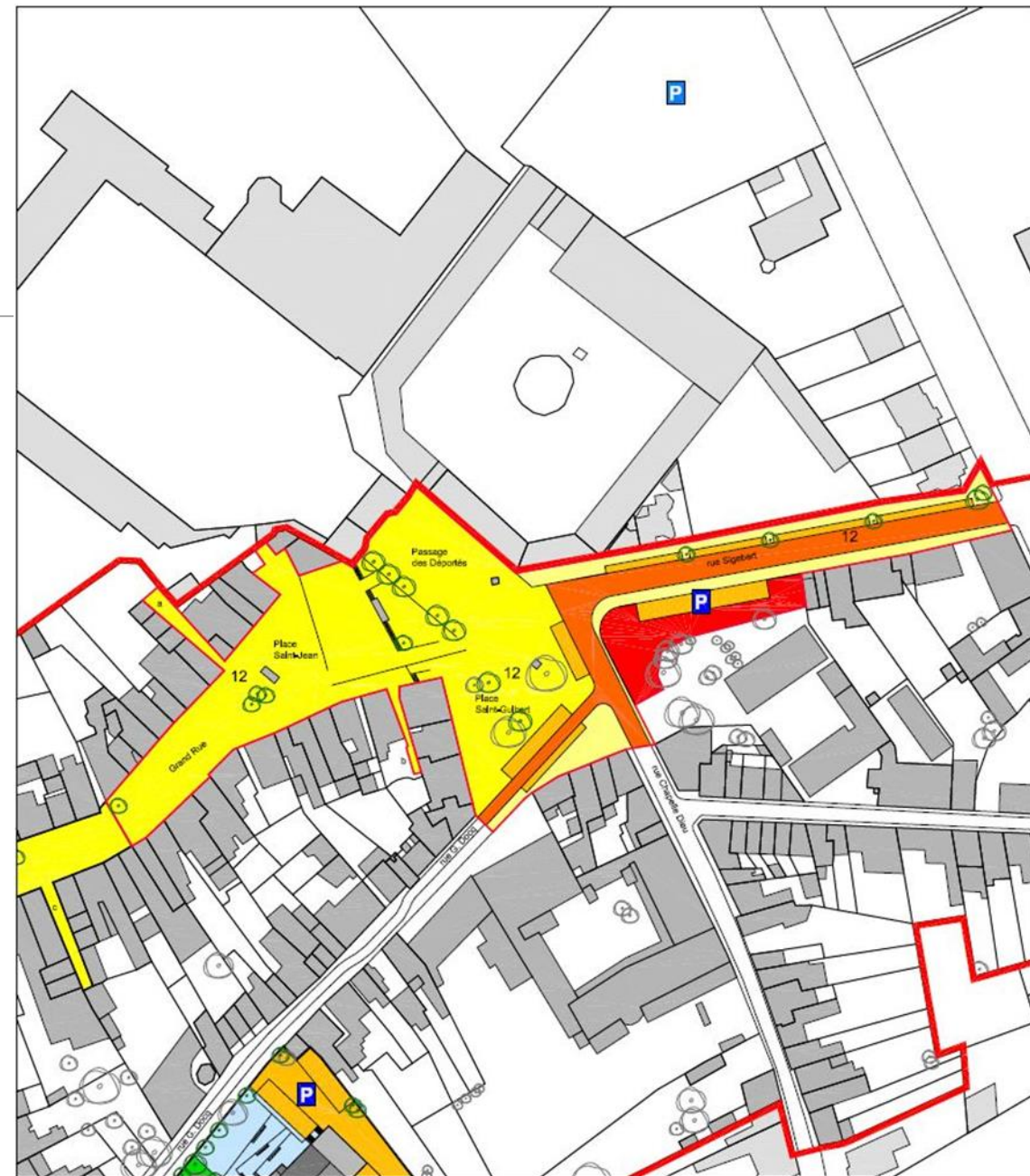
Rue et îlot Notre-Dame – Le projet



Places St Guibert et St Jean

Mise en lumière via ORES (une troisième validation du projet d'ORES doit passer au Conseil communal, probablement en 2022)

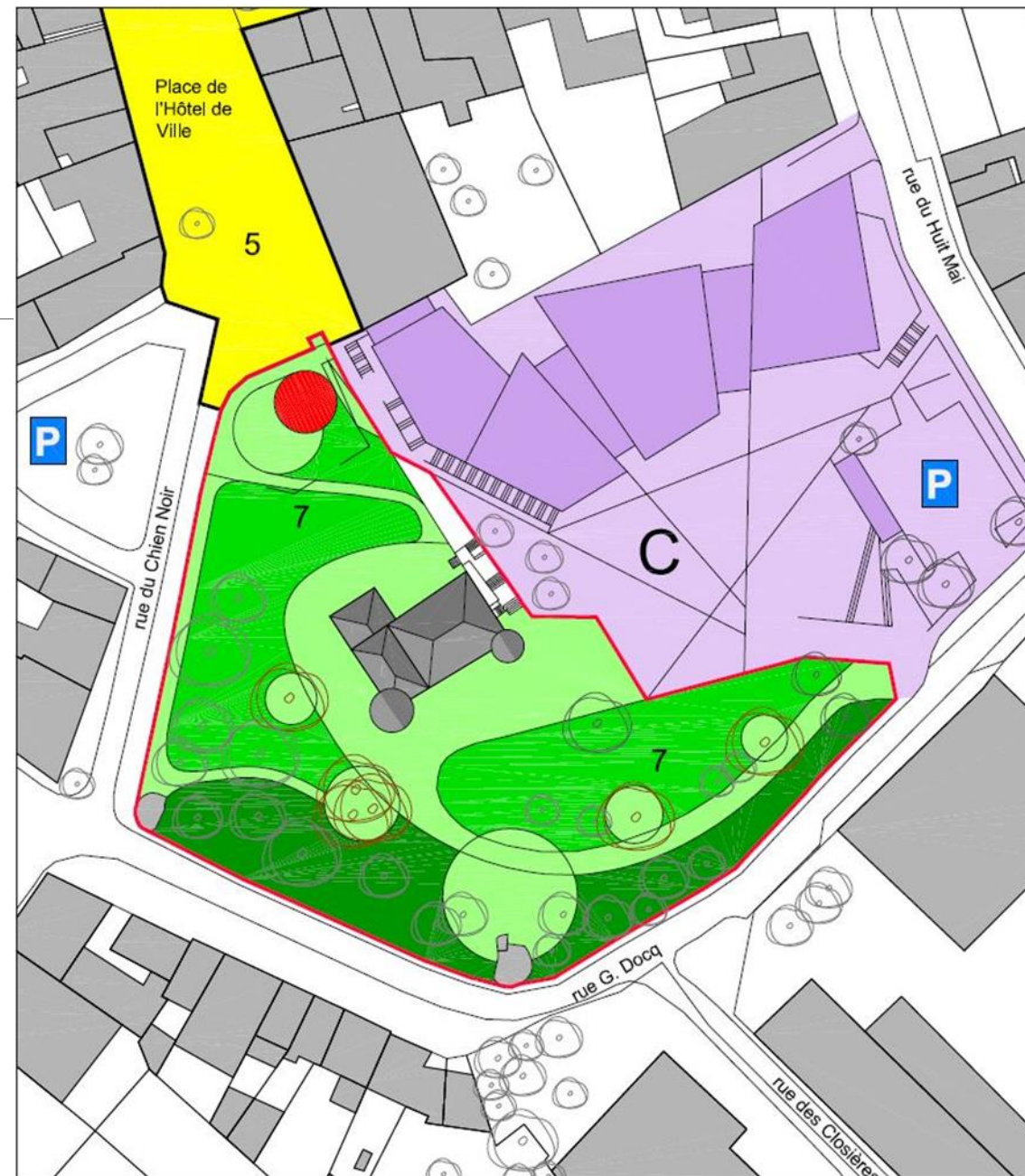
Perspectives 2022 : Travail sur la valorisation de la chapelle de l'Ange gardien et de ses abords ainsi que sur les remparts et l'ancienne porte



Parc d'Epinal et butte du Bailli

Travaux des étudiants de l'ISla inspirants

Perspectives 2022: Désignation de l'auteur de projet et élaboration de l'avant-projet pour l'introduction de la demande de subsides



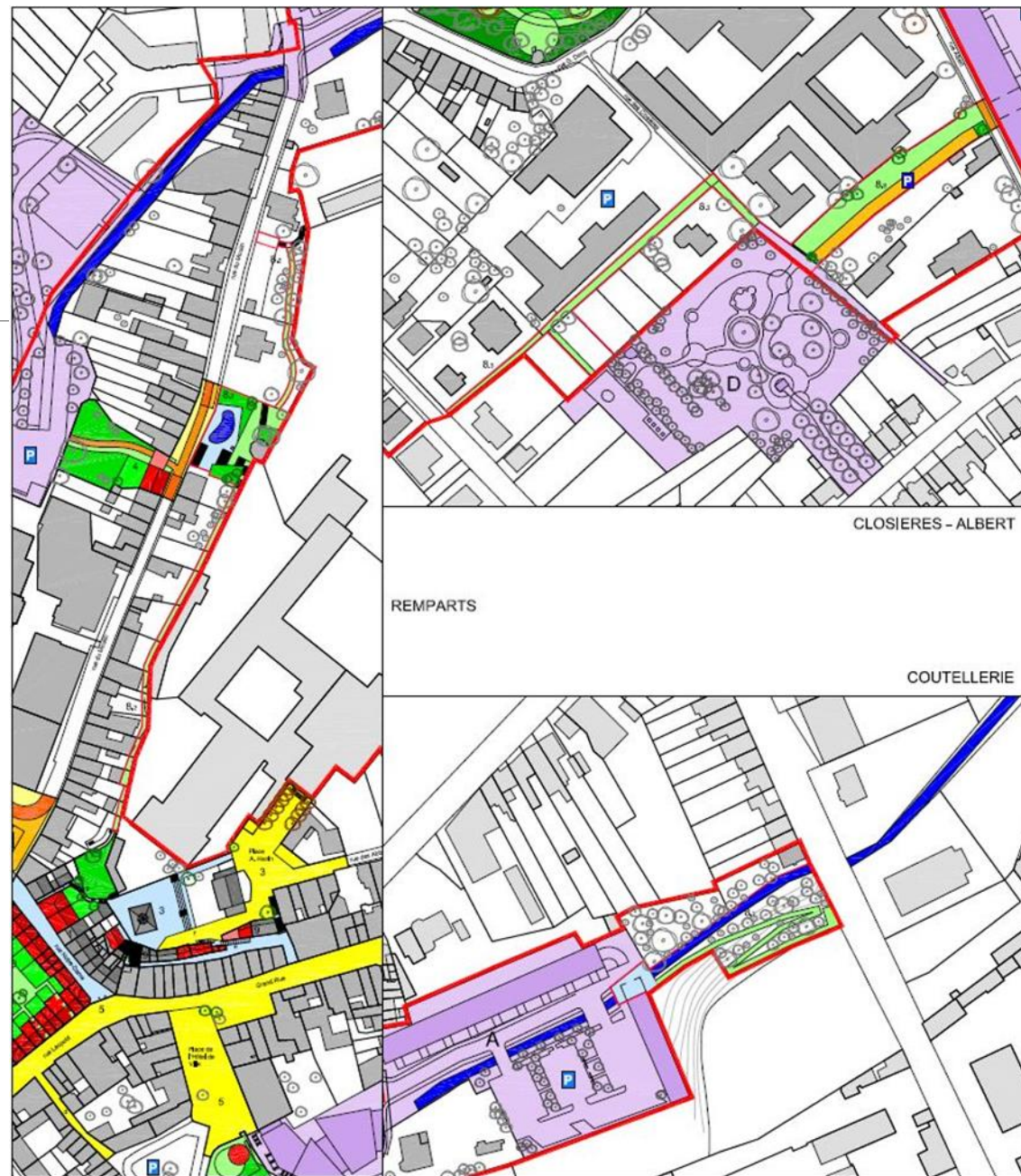
Cheminements lents

Remparts: la parcelle au pied du Beffroi a été acquise en 2019 pour 14.000 € dont 9.600 € de part régionale

Perspectives 2022 : désignation de l'auteur de projet et réalisation de l'avant-projet en vue de solliciter les subsides

Liaison coutellerie-Avenue de la Faculté :
évaluation des parcelles en cours

Perspectives 2022: finalisation des évaluations et demande de subsides pour l'acquisition à la Région wallonne



Foyer communal

Promesse de subsides sollicitée pour l'acquisition des deux morceaux de parcelles (rue des Oies n°17a) évaluées à 100.000 €

Perspectives 2022 : obtention du subside et réalisation de l'acquisition



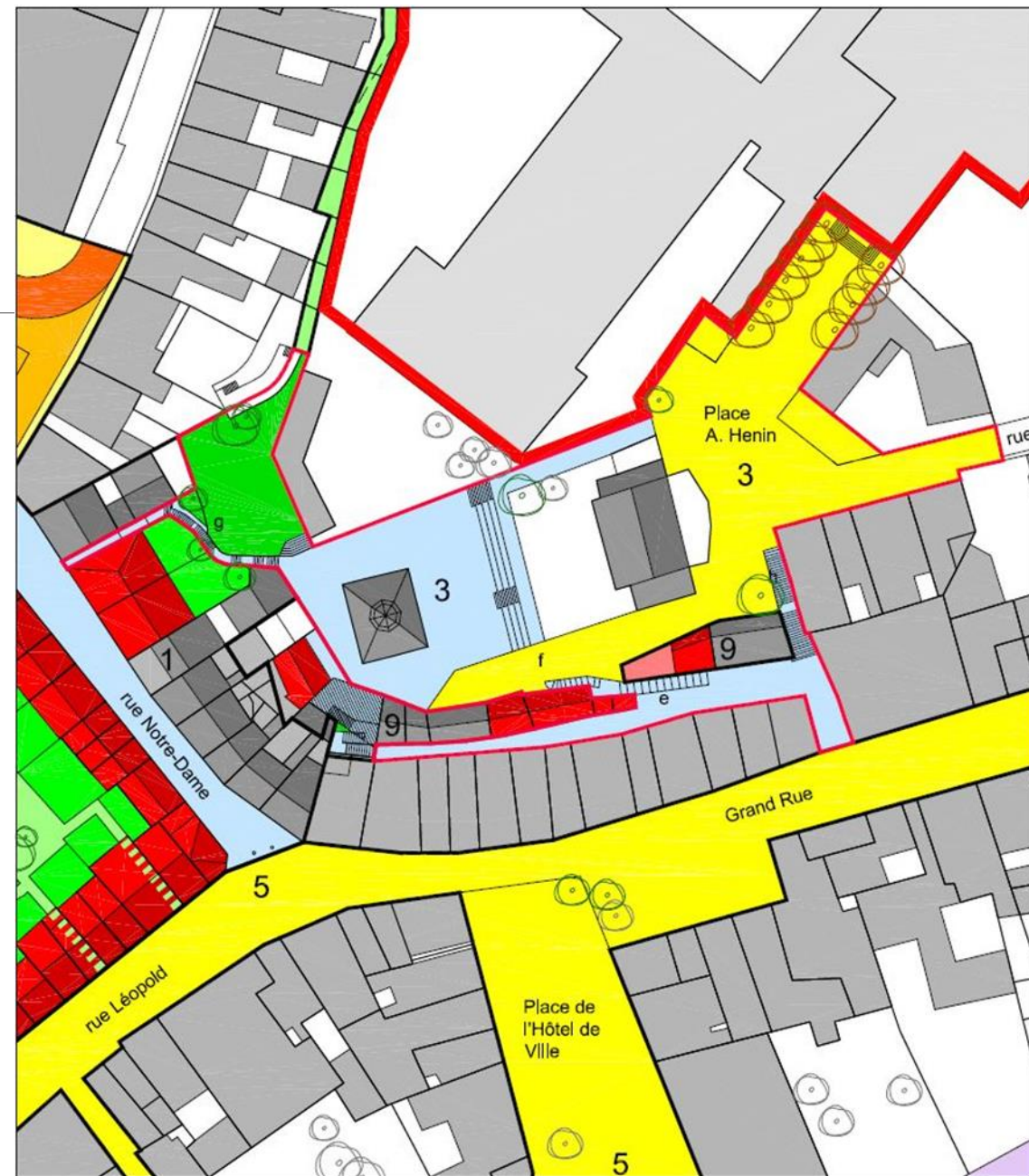
Bâti venelles

Le bien sis Venelle St Sauveur n°7 a été acquis en 2020 pour le montant de 185.000 € dont 110.000 € de part régionale

La Ville travaille en interne sur son réaménagement, permettant de désenclaver la ruelle Thirion

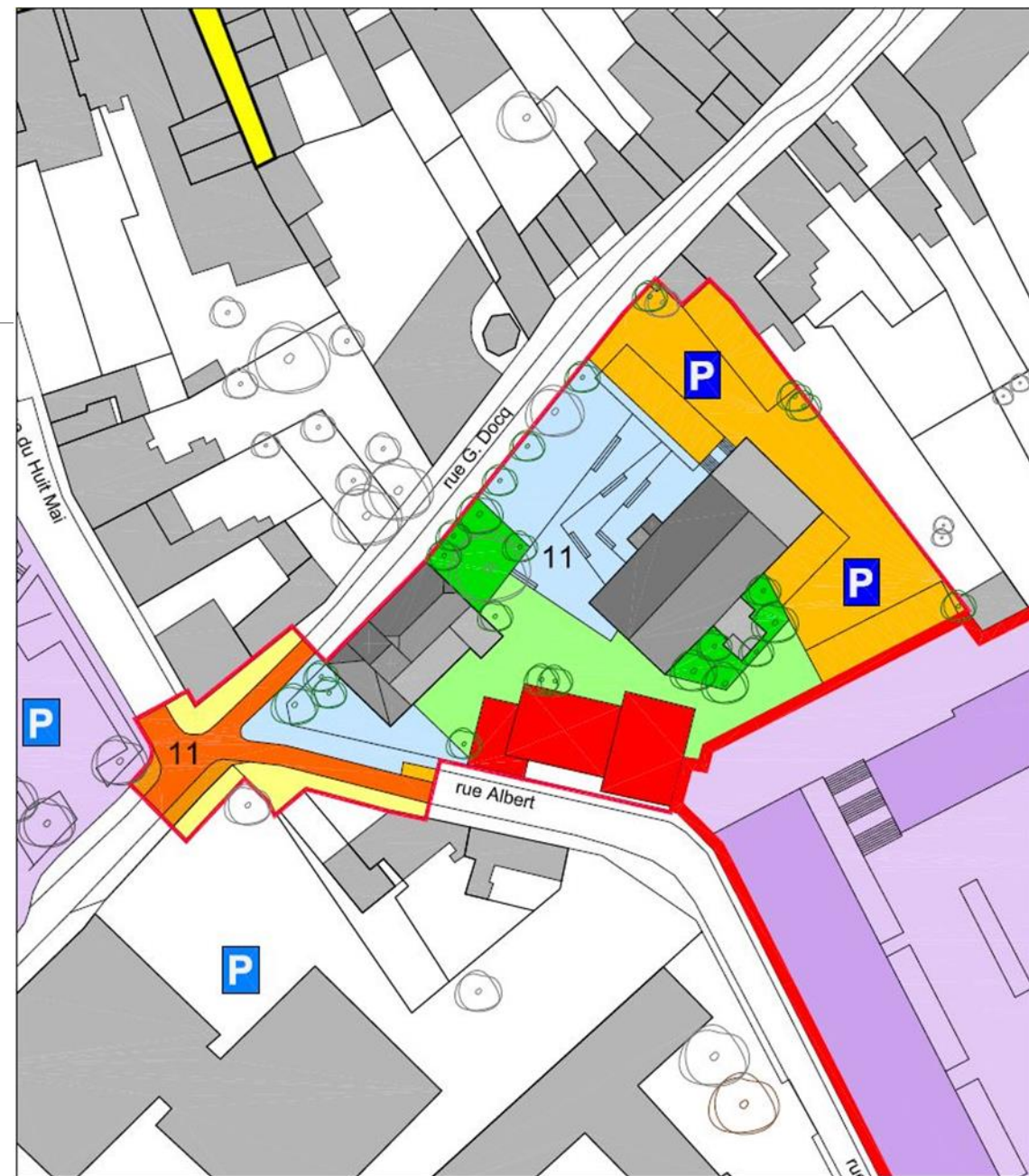
L'évaluation des autres bâtiments est en cours mais l'analyse de la réalité de terrain démontre l'intérêt de ces bâtiments pour leurs propriétaires ayant un bâtiment sis à la Grand rue.

Par conséquent, un dialogue avec les propriétaires pour une mise en valeur de la Venelle et de leurs façade est en cours



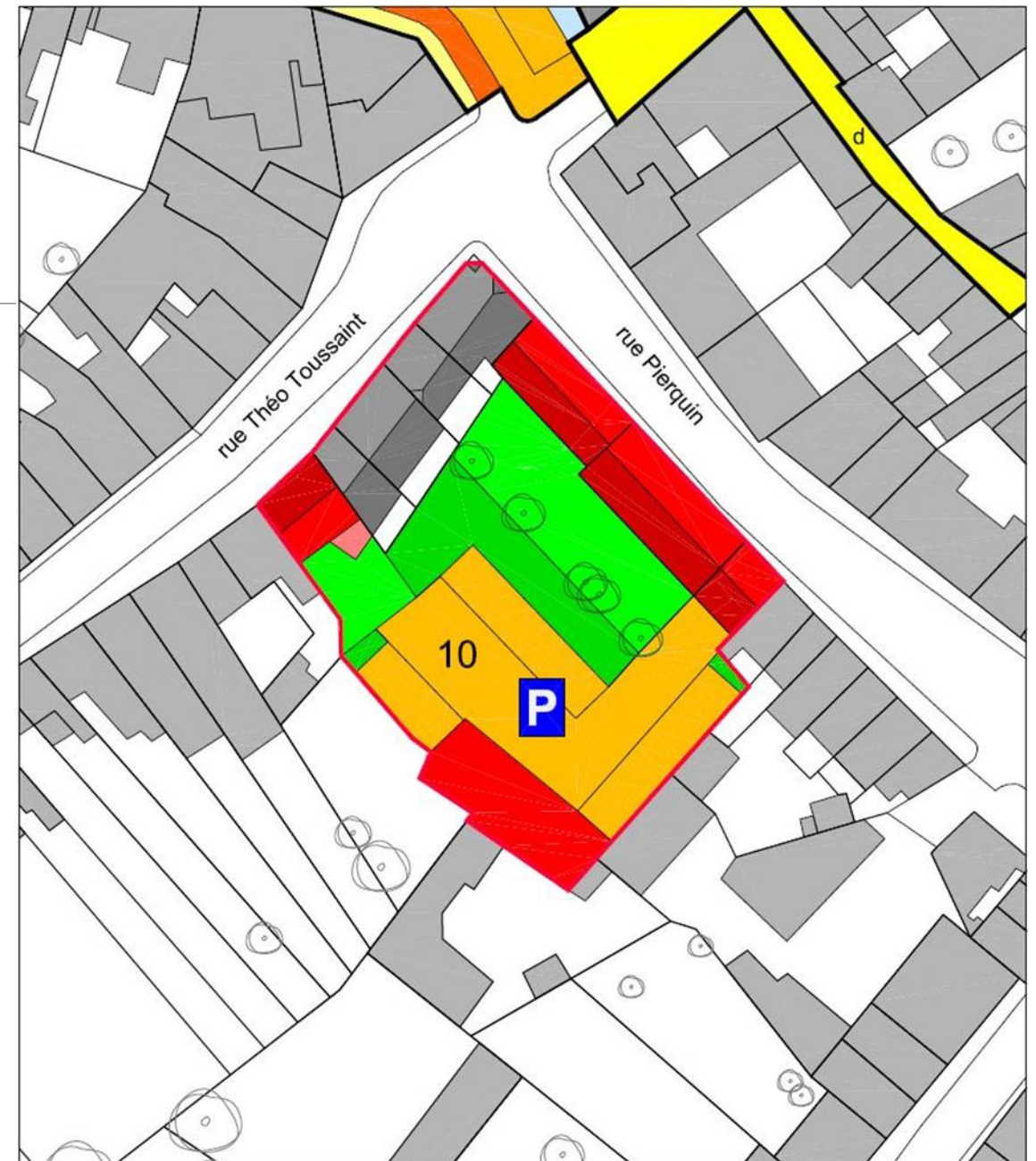
Académie

Le bâtiment devant être rénové est actuellement loué pour un bail de long terme à la CEDEG



Espace Blokker

Le nouveau propriétaire ne souhaite pas vendre à la Ville et investit dans le bâtiment. Ce dossier est en cours d'instruction

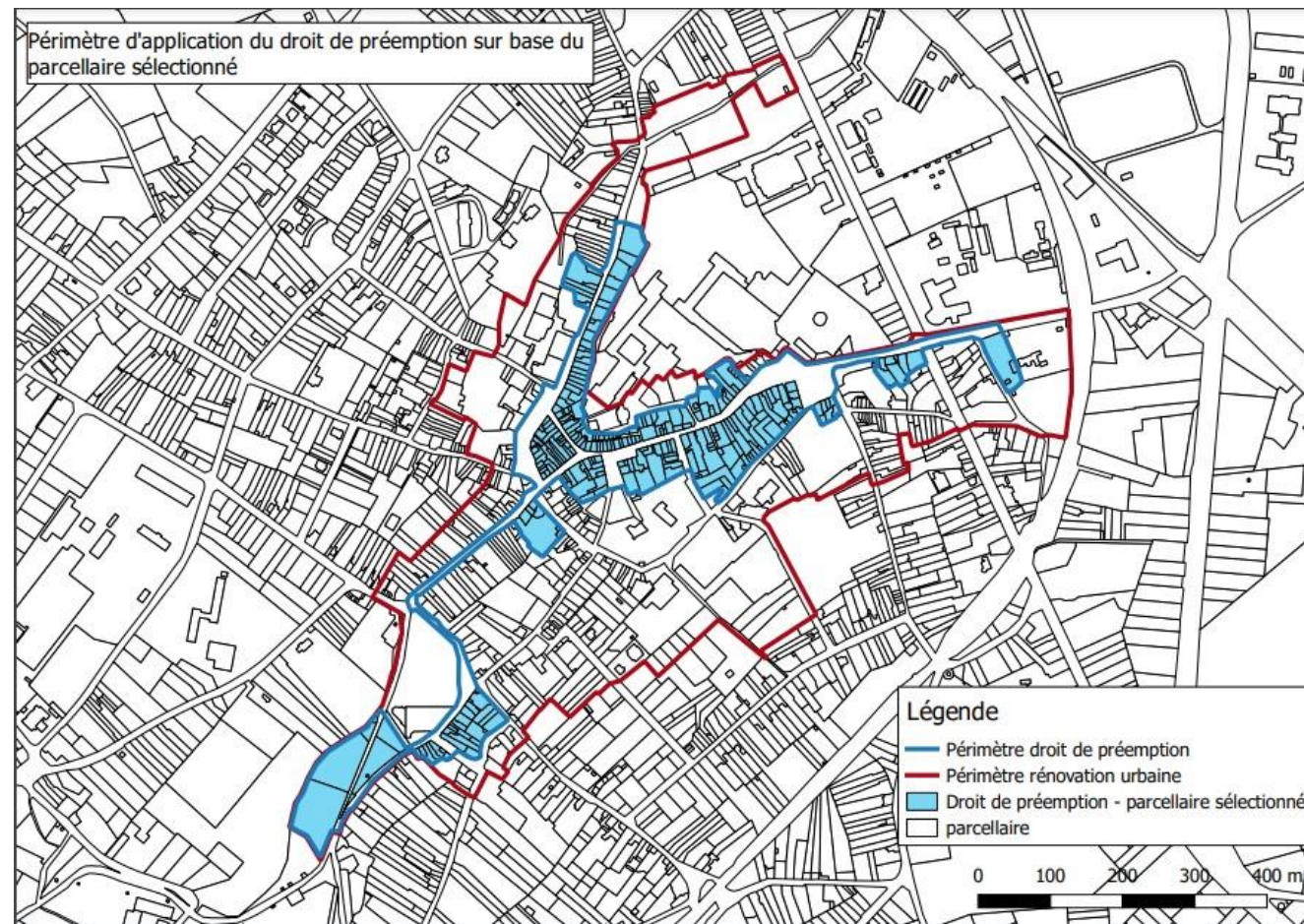


Le droit de préemption

Entré en vigueur en août 2019, le droit de préemption a permis à la Ville de garder un œil sur les bâtiments intéressants qui se vendent dans le périmètre de l'ORU et a acquis 1 bien (rue Léopold n° 22) en exerçant celui-ci

Le droit de préemption, depuis son lancement, ce sont 45 déclarations d'intention d'aliéner pour lesquelles le Collège communal a dû décider d'exercer ou non son droit de préemption

Certaines infractions sont en cours d'instruction



Résumé en chiffres

Montant total de subventions obtenues (promesses de subsides) : 3.064.732 €

Nombre de bâtiments/parcelles acquis(es) : 8

Nombre de fiches projets qui sont entamées et avancent : 9/12

Nombre d'avant-projets déposés : 3

Année charnière : 2022 (Travaux de la place de l'Orneau, validation de l'avant-projet autour du Beffroi, acquisitions,...)

Résumé des perspectives 2022

Lancement des travaux :

- ❖ Place de l'Orneau

Lancement de l'avant-projet :

- ❖ Parc d'Epinal et butte du Bailli
- ❖ Cheminements lents (remparts)
- ❖ Venelle St Sauveur, 7 (en interne)

Finalisation projet :

- ❖ Rue et îlot Notre-Dame n°3-5-7 (remembrement – CSC en interne)

Acquisitions :

- ❖ Rue Notre-Dame n°14 et 16
- ❖ Rue du Moulin n°27a (garage)
- ❖ Rue Léopold n°16

Promesses de subsides en 2022 :

- ❖ Acquisition rue des Oies n°17a et rue Notre-Dame n°18
- ❖ Avant-projet venelles autour du Beffroi

Merci de votre attention

Thomas LARIELLE, conseiller en rénovation urbaine

Emmanuel DELSAUTE, échevin de la rénovation urbaine