Ville de Verviers



REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME PARTIEL « VIEILLE VILLE »

PHASES 1 ET 2 (NON REGLEMENTAIRES) :

ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS

DIAGNOSTIC

DEFINITION DU PERIMETRE

ENJEUX URBANISTIQUES

CONTENU DU REGLEMENT

OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX D'URBANISME

novembre 2016

CREAT

CENTRE DE RECHERCHES ET D'ETUDES POUR L'ACTION TERRITORIALE - UCL

PROVINCE DE LIEGE

Ville de VERVIERS

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME PARTIEL « VIEILLE VILLE »

PHASES 1 ET 2 (NON REGLEMENTAIRES) :

ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS – DIAGNOSTIC - DEFINITION DU PERIMETRE - ENJEUX URBANISTIQUES - CONTENU DU REGLEMENT - OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX D'URBANISME

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en sa séance du .....

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du ..... au .....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en sa séance du .....

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

Approuvé par arrêté ministériel du .....

Le Ministre

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale – UCL
Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –
Courriel: info-creat@uclouvain.be - URL : www.creat-uclouvain.be

Directeur du CREAT : Pr Yves HANIN

Auteur : Bénédicte DAWANCE, Nicole MARTIN - Cartographie : Bénédicte DAWANCE, Mathieu RELEKOM
Titulaire de l'agrément : Bénédicte DAWANCE

table des matières

1 ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS 6

1.1 Documents d'orientation 6

1.1.1 Schéma de structure communal 6
1.1.2 Masterplan 11
1.1.3 Schéma directeur des bords de Vesdre 13
1.1.4 PCDN 17
1.1.5 PCM 17

1.2 Documents à valeur règlementaire 17

1.2.1 Plan de secteur 17
1.2.2 Règlement sur les bâtisses 17
1.2.3 Règlement communal sur la publicité visuelle 18
1.2.4 PCA n°15 19
1.2.5 PCA n°2bis 20
1.2.6 RCUp existant 20

1.3 Documents opérationnels 21

1.3.1 Périmètre de rénovation urbaine 21
1.3.2 Périmètre de revitalisation urbaine 21
1.3.3 ZIP 21

1.4 Autres 21

1.4.1 Quartier des musées 21
1.4.2 Réaménagement de la place du Marché 22
1.4.3 Projet de réhabilitation des Halles 23
1.4.4 Réhabilitation de la « Maison du Prince » 23
1.4.5 Qualité pôle touristique 23

2 DIAGNOSTIC 25

2.1 analyse sociodémographique et logement 25

2.1.1 Le contexte communal 25
2.1.2 Le contexte infra-communal 34

2.2 Le périmètre du RCUp Vieille Ville dans la structure du territoire communal 39

2.3 Caractéristiques du bâti et du non bâti 41

2.3.1 Carte 1 : Gabarits et skylines 41
2.3.2 Carte 2 : Affectations 43
2.3.3 Carte 3 : Typologies architecturales 44
2.3.4 Carte 4 : Valeurs patrimoniales 47
2.3.5 Carte 5 : État du bâti 49
2.3.6 Carte 6 : Espaces non-bâtis 50

3 DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE 52

4 ENJEUX URBANISTIQUES 53

5 CONTENU DU RÈGLEMENT 58

6 OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISME 59

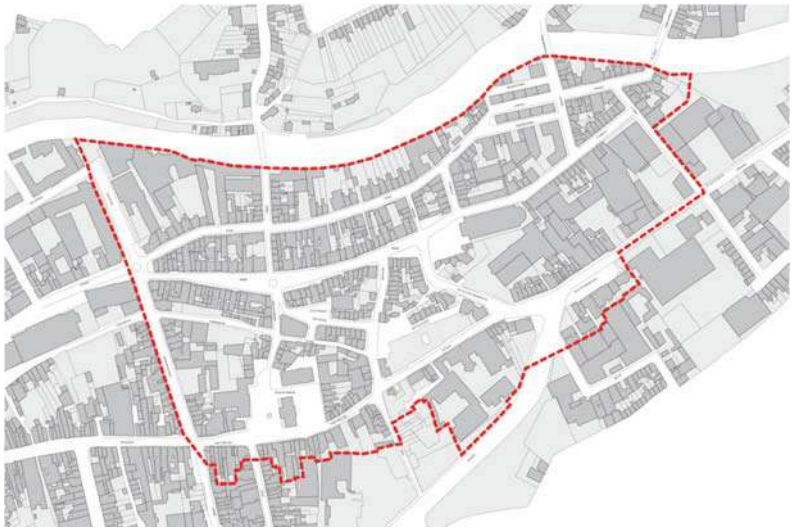
6.1 Objectifs et principes urbanistiques visant la valorisation des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et guidant la conception du nouveau bâti 59

6.1.1 Des ensembles bâtis homogènes et structurés 59
6.1.2 La protection des bâtiments à valeur patrimoniale 62
6.1.3 La conception du nouveau bâti 62
6.1.4 La qualité du cadre de vie et la qualité résidentielle 63

6.2 Structure, objectifs et principes d'aménagement des espaces publics 65

6.2.1 La structure des espaces publics 65
6.2.2 Objectifs généraux d'aménagement des espaces publics 68
6.2.3 Principes d'aménagement des espaces publics 68

INTRODUCTION



Le Conseil Communal de Verviers décidait courant 2012 de procéder à l'élaboration d'un Règlement Communal d'Urbanisme partiel (RCUp) portant sur le quartier de la Vieille Ville.

Le cahier des charges définissait le périmètre d'étude tel que représenté sur la carte ci-contre. La volonté était de définir un périmètre relativement circonscrit et de réserver à plus tard une réflexion sur un périmètre plus large (périmètre de la zone urbaine, voire communal).

Le périmètre est délimité à l'Ouest par la rue Ortmans-Hauzeur, au Nord par la Vesdre, à l'Est par la rue Sainte Anne et au Sud par la rue de Limbourg, place Sommeleville et des parcelles agencées le long des rues Sècheval et Thier Mère Dieu.

Cette étude fait suite au schéma de structure communal (SSC) approuvé en 2010. Un des objectifs du SSC est le redéploiement des quartiers centraux au profit d'une mixité et d'une densité raisonnée des fonctions et d'un cadre de vie amélioré. La protection et la mise en valeur du patrimoine historique s'avère une mesure, sinon une condition, pour rencontrer cet objectif.

Le quartier de la Vieille Ville constitue un lieu où se concentre un patrimonial exceptionnel. Aujourd'hui, ce patrimoine est pourtant menacé : division non encadrée, détérioration progressive par manque de rénovation…
La Vieille Ville, c'est donc un quartier d'histoire, une histoire qui nous est racontée par ses bâtiments…

La Vieille Ville n'a pas été épargnée par l'urbanisme « interventionniste » des années 70' et 80' qui a laissé béant l'îlot Sècheval-quai de la Batte ou encore la percée routière (rue des Fripiers). La Vieille Ville est donc un territoire qui est amené à se recomposer sur ses franges.

La Vielle Ville, c'est aussi un territoire logé en bordure de Vesdre. La rivière autrefois au cœur du développement, maintenant en coulisse, doit retrouver une place centrale et motrice dans le centre-ville.

Le RCUp a pour objet principal d'encadrer les actes et travaux dans le périmètre donné.
Dans cette première partie d'analyse, nous abordons les enjeux urbanistiques de la Vieille Ville dans une vision territoriale volontairement plus généraliste afin de cerner globalement les problématiques posées dans ce quartier central.
Conformément au cahier des charges, la première phase comporte :

- une analyse des documents existants,
- une analyse sociodémographique ayant pour but, notamment, de mieux appréhender la population habitant aujourd'hui le quartier,
- une analyse succincte du périmètre d'étude dans la structure communale,
- une analyse des caractéristiques du bâti et du non bâti, illustrée au travers des 6 cartes réalisées.

La deuxième phase comporte :

- une définition du périmètre,
- un exposé et une cartographie des enjeux urbanistiques du quartier de la Vieille Ville, préliminaires à la définition des objectifs proprement dits du règlement,
- l'énumération des domaines qui seront traités au sein du règlement.

1 ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS

1.1 DOCUMENTS D'ORIENTATION

1.1.1 SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

La Commune de Verviers s'est dotée d'un schéma de structure communal approuvé en 2010 par le Conseil Communal et entré en vigueur en 2011[1].
Le présent règlement découle directement de la réflexion entamée dans le cadre du SSC.

LE DIAGNOSTIC DU SSC pointe une série d'éléments utiles pour le RCUp, dont on retiendra :

Patrimoine bâti (II.5.3)

Atout : Verviers offre un **patrimoine bâti important** qui jalonne la ville et fait de Verviers une « petite grande ville».
Faiblesse : Une part importante du patrimoine moderne et contemporain n'est pas reconnue.
Menace : Le **patrimoine urbain non reconnu risque d'être dégradé**, voire détruit.

La population et ses besoins (II.6)

... L'augmentation de la population prévue par le bureau du plan (…) cache deux dynamiques importantes : la **périurbanisation des classes moyennes et aisées, et la paupérisation du centre**…
… La taille des ménages diminue (…), **le type de ménage augmentant le plus est celui des isolés** (…), le centre-ville est le lieu des isolés.
(…) la population vieillit et les **personnes âgées habitent le plus souvent en centre-ville** et dans les cœurs des anciens villages.
(…) L'augmentation de la population et l'augmentation du nombre de ménages engendrent une **demande en nouveaux logements** de l'ordre de 180 à 390 logements par an.
(…) La périurbanisation crée du logement social de fait en centre-ville. **Une politique de rénovation, en rendant le logement urbain plus désirable, aura probablement pour corollaire une augmentation de leur valeur, avec un risque de « gentryfication »** et l'éviction d'une partie de la population marginalisée dans des quartiers devenant des quasi-ghettos.

AFOM (II.6.6)

Opportunités : Les grands projets de la Ville, comme le pôle commerce loisirs de Verviers-Ouest, la rénovation du quartier Spintay / Brou / Harmonie et le Polygone de l'Eau, sont autant de fortes opportunités pour relancer le centre-ville et **redonner une image positive et attractive** à toute la ville.

[1] *En même temps que le SSC, la Commune a initié un RCU qui n'a pas abouti à ce jour.*

Identification des enjeux métropolitains (II.10)

Les facteurs d'attractivité

La qualité de vie :

(…) Le point le plus négatif reste probablement une situation socio-économique en deçà du potentiel réel de la ville, qui engendre une concentration de pauvreté en centre-ville et certains quartiers de première couronne.

Le cadre environnemental

(…) Son positionnement, entre dynamisme urbain et accessibilité campagnarde, sans oublier la vallée de la Vesdre, ses vues, ses quais et ses escarpements, fait de Verviers une ville très agréable du point de vue du cadre environnemental, comparé à d'autres villes de même taille.

L'architecture

…la ville n'a pas été trop touchée par les mouvements spéculatifs de « rénovation urbaine » des années 1970, si ce n'est ponctuellement dans certains quartiers (Hodimont, quartier de la rue Sècheval, rue du Marteau, …).

Verviers présente aujourd'hui un panel architectural intéressant des diverses époques traversées, avec notamment un patrimoine art déco / moderniste très présent dans le centre et les faubourgs.

Etalement urbain et paupérisation du centre-ville (II.10.2)

Les quartiers centraux de Verviers présentent les traits caractéristiques des centres-villes wallons :

• perte de population ;

• remplacement d'une population « classe moyenne » par une population plus pauvre, plus précaire, avec un taux de chômage élevé ;

• taux élevé de maisons vides ou très dégradées ;

• fragilisation des commerces.

Du point de vue du logement, l'étalement urbain (…) a pour conséquence la désertion des logements les plus anciens et les plus inconfortables, qui sont en partie abandonnés (phénomènes de chancres ou de logements vides au dessus des commerces), en partie relégués aux populations les plus pauvres (éventuellement sous forme de maisons divisées), en partie réaffectés lorsqu'une demande existe (bureaux rue du Palais, …)

(..)

➔DES SCÉNARIOS POUR L'AVENIR : CONSTRUCTIONS DES OBJECTIFS

Agir sur la dynamique d'étalement urbain : réinvestir les quartiers anciens

Cette stratégie, d'ailleurs déjà largement entamée par le Collège, concerne :

• la rénovation urbaine et la remise sur le marché des logements vides (problématique des logements au dessus des commerces, des chancres, des logements insalubres, …) ;

• le réaménagement des espaces publics pour plus de confort et de convivialité (y compris la plantation d'arbres d'alignements, l'éclairage, le design du mobilier urbain, …) ;

• la restructuration et l'embellissement des quartiers (ravalement des façades, protection patrimoniale le cas échéant, reconstruction des dents creuses).

LES OPTIONS ET MESURES D'AMÉNAGEMENT DU SSC définissent pour Verviers 5 objectifs majeurs déclinés en mesures d'aménagement :

OBJECTIF 1 : STRUCTURER LE TERRITOIRE
OBJECTIF 2 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE
OBJECTIF 3 : CONTRIBUER À LA CRÉATION D'EMPLOIS ET DE RICHESSE
OBJECTIF 4 : **VALORISER LES PATRIMOINES ET LE CADRE DE VIE**
OBJECTIF 5 : ASSURER UNE MOBILITÉ DURABLE

L'objectif 4 rentre en ligne directe avec l'objectif général du RCUp de la Vieille Ville. Les autres objectifs créent néanmoins un référentiel pour le RCUp.

…

Objectif 2 : augmenter l'attractivité résidentielle de Verviers, en ouvrant 3 grands chantiers : assurer un logement pour tous, rénover les quartiers anciens et ouvrir les ZACC pour des quartiers périurbains de qualité.

Objectif 4 : valoriser les patrimoines et le cadre de vie, en valorisant le patrimoine bâti, en promouvant l'architecture contemporaine (patrimoine de demain), en valorisant et protégeant le patrimoine naturel (maillage vert, maillage bleu, paysage) et en reconnaissant le patrimoine culturel et identitaire verviétois.

➔ 4.1. Valoriser le patrimoine bâti

Principes généraux :

Effectuer des inventaires globaux et thématiques : haies, arbres remarquables, bâtiments en pans de bois, petit patrimoine, Art Nouveau, Art Déco, Modernisme, patrimoine industriel, …..

Reconnaître le haut potentiel du patrimoine comme élément participant à l'édification d'un cadre de vie

Proposer un plan de gestion du patrimoine.

Mettre en œuvre des politiques de réaffectation du patrimoine.

Proposer des mesures visant à une meilleure visibilité du patrimoine au sein de la ville.

…User des outils règlementaires communaux, et notamment des RCU, pour protéger et réhabiliter le patrimoine.

Mesure 4.1.1. : Valoriser les monuments qui structurent la ville

Sont notamment visés et faisant partie du périmètre RCUp : l'Hôtel de ville, l'église Saint Remacle, l'Hôtel Biolley, les murs de la rue de Coronmeuse

Mesure 4.1.2. : Reconnaître et valoriser les ensembles architecturaux

Sont notamment visés et faisant partie du périmètre RCUp « les grandes Rames » et la rue des Raines

Mesure 4.1.3. : Valoriser les quartiers identitaires et le patrimoine villageois.

« Le vieux Verviers » est définit comme quartier identitaire

Mesure 4.1.4. : Reconnaître le patrimoine industriel

Mesure 4.1.5. : Protéger le patrimoine historique

Mesure 4.1.6. : Doter la ville d'un plan-lumière

Mesure 4.1.7. : Protéger le patrimoine archéologique

➔4.2. Promouvoir une architecture contemporaine de qualité.

Mesure 4.2.1. : Prévoir la construction de bâtiment(s) phare(s) faisant l'objet d'un concours architectural.

Un tel bâtiment pourrait voir le jour place Sommeleville

➔ 4.3. Patrimoine naturel : renforcer le maillage écologique et valoriser le paysage.

Mesure 4.3.2. : Programmer de nouveaux espaces verts publics

Mesure 4.3.3. : Mettre en valeur les sentiers et promenades à travers la ville (voir PCDN)

Mesure 4.3.5. : Renforcer le maillage vert urbain par le verdoiement de l'espace public et des axes doux.

Mesure 4.3.7. : Renforcer le maillage bleu

Objectif 5 : assurer une mobilité durable

➔5.4. Assurer un aménagement de qualité des espaces publics.

Mesure 5.4.1. : Programmer le réaménagement des espaces publics des quartiers centraux

- Etudier la mise en œuvre d'« espaces partagés » au centre-ville (…)
- Mise en valeur d'espaces structurants, et notamment : Réaménager la rue des Raines
- Encadrer le développement des terrasses
- Mettre en valeur les parvis des monuments :
  - Réaménager les entrées de ville

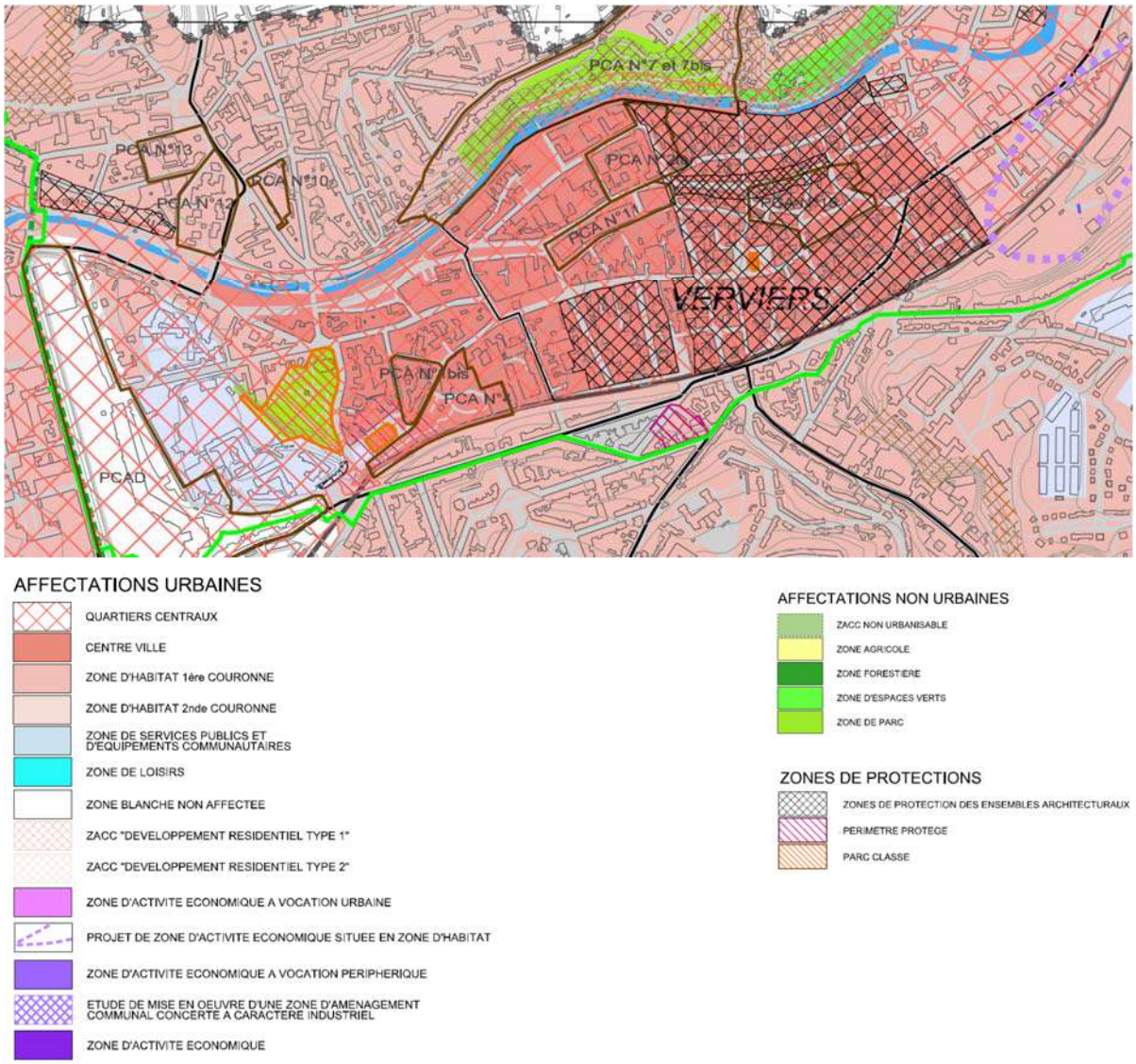
Mesure 5.4.2. : Etablir une charte ou un guide du bon aménagement des espaces publics

➔5.7. Garantir l'efficacité et le confort des modes doux

Mesure 5.7.1. : Etablir le Schéma d'aménagement ou RUE des bords de Vesdre

Mesure 5.7.2. : Etudier le réaménagement d'espaces publics au centre-ville

LE SCHÉMA DES AFFECTATIONS DU SSC définit une « zone d'habitat des quartiers centraux » dans laquelle l'entièreté du périmètre du RCUp est reprise.



III.2 ZONE D'HABITAT DES QUARTIERS CENTRAUX

Enjeux majeurs :

_ Renforcer le rayonnement régional de la ville et de la région urbaine
_ Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
_ Maintenir la densité moyennant la création d'espaces publics hautement qualitatifs
_ Favoriser le retour d'un commerce fort et rayonnant
_ Favoriser la rénovation et la création de logements de qualité
_ Présenter des espaces publics de très grande qualité
_ Maintenir et conforter la structure en îlots
_ Supprimer les vides urbains
_ Restructurer les portions de territoire déstructurées
_ Favoriser le piéton, le TEC et les modes doux
_ Réalisation de lignes de conduites ou de RUE (Centre-ville + Bords de Vesdre)

III.2.2 La Vieille Ville

La Vieille Ville est, avec l'hypercentre, un des deux quartiers du centre-ville. D'un point de vue géographique, l'urbanisation datant du Moyen-âge s'étendait depuis le quartier en question (rues des Raines et des Alliés, Souris, Coronmeuse, ...) jusqu'à Hodimont en passant par les rues J. Cerexhe, Pétaheid, Spintay, du Collège. Avec le temps et le développement de la ville, ces rues furent petit à petit entourées de constructions plus récentes. Le quartier de la Vieille Ville a conservé de manière importante son homogénéité et sa cohérence urbanistique initiale, identifiable pour tout un chacun. La Vieille Ville doit devenir un quartier urbain d'une certaine qualité résidentielle, tant par ses logements et ses commerces que par ses espaces publics. Son caractère patrimonial doit être davantage reconnu et valorisé, pour garantir un cadre de qualité aux habitants du quartier, à l'ensemble des Verviétois et des visiteurs, y compris les touristes.

LA DENSITÉ BÂTIE

Nonobstant la (re)construction des dents creuses, la Vieille Ville n'a pas vocation à être densifiée. Il s'agit essentiellement de renouveler la ville sur elle-même. Les intérieurs d'îlots peuvent faire l'objet d'un curetage de mise en valeur lorsque leur densification excessive nuit à la qualité résidentielle.

En cas de démolition et/ou de reconstruction, la densité à observer sera celle permettant la meilleure intégration urbanistique du projet, au regard notamment de :

– l'implantation sur l'alignement en îlot fermé ;
– la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue, sauf bâtiment-phare pour des fonctions spécifiques ;
– la profondeur en harmonie avec le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés ;
– en tenant compte du patrimoine des alentours.

L'HABITAT DE LA VIEILLE VILLE

La Vieille Ville admet une forte mixité de logements, sous forme de studios, d'appartements 1, 2 et 3 chambres et de maisons unifamiliales. Toutefois, les studios et les appartements une chambre ne peuvent pas être dominants au détriment des logements plus grands. Le bâti fait l'objet d'une attention particulière dans la reconnaissance, la rénovation et le maintien de la valeur patrimoniale, tout en encourageant l'expression d'une architecture contemporaine de qualité.

LES ÉQUIPEMENTS

La Vieille Ville accueille les équipements nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qui l'entourent. La Vieille Ville est un lieu privilégié pour l'implantation d'administrations, voir pour l'implantation d'un pôle administratif central. Les équipements culturels, touristiques et sociaux qui assurent le rayonnement au niveau communal et régional de Verviers peuvent s'implanter dans la Vieille Ville.

LE MAILLAGE VERT

Le maillage vert y est assuré principalement par :

– les parcs et jardins publics ;
– les bords de Vesdre ;
– le cas échéant, les plantations en espace public ;
– les espaces plantés des cours et jardins privatifs, lesquels sont à maintenir et à encourager ;
– les ornementations végétales de façades, terrasses et toitures.

Le maillage vert est mis en valeur par les points de vue intéressants.

LE MAILLAGE BLEU

Le maillage bleu est assuré principalement par :

– la Vesdre et ses affluents,
– les plans d'eau présents dans les espaces verts,
– les fontaines dans les espaces publics.

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La Vieille Ville accueille préférentiellement l'activité d'artisanat et artistique, les activités économiques tertiaires, la petite industrie urbaine.

LES COMMERCES

La Vieille Ville accueille préférentiellement le commerce de proximité et le commerce spécialisé, ainsi que le marché.

L'ESPACE PUBLIC

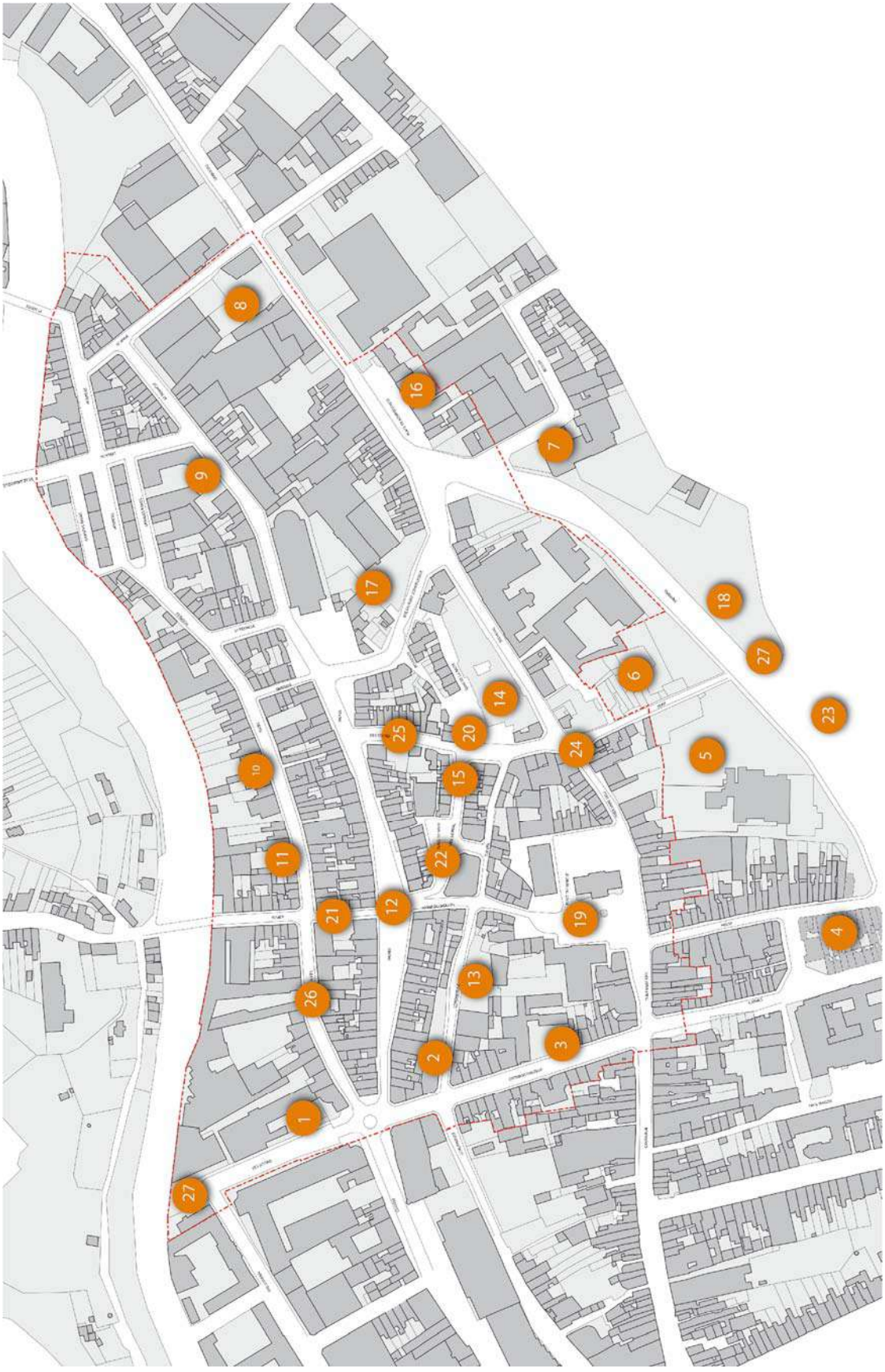
Les aménagements de l'espace public doivent privilégier les modes doux par de larges trottoirs (1,5 m minimum), un apaisement de la vitesse des véhicules en transit (mise à l'étude d'une zone 30) et un fort verdoiement, par la plantation d'arbres d'alignement à haute tige. Le stationnement des véhicules des habitants doit y être garanti.

1.1.2 MASTERPLAN

La Commune a réalisé un masterplan (ou schéma d'aménagement) du centre-ville de Verviers. Le périmètre reprend, d'Ouest en Est, les quartiers Hodimont, l'hypercentre et la Vieille Ville.
Ce document a été réalisé par l'Administration communale et été validé par le Collège des Bourgmestre et Echevins courant 2012.
Ce document d'orientation a pour but de traduire une série de mesures d'aménagement inscrites au SSC et de schématiser une série de projets structurants pour le centre-ville et porteurs d'une (nouvelle) dynamique portant tant sur le logement, l'espace public, y compris les espaces verts, les activités économiques, la mobilité, …
L'objectif du masterplan est également de pointer les sites nécessitant un réaménagement global, une réhabilitation ou du moins une action particulière à mener.
Ce n'est pas un document à valeur règlementaire, mais davantage un guide, un cadre général pour l'ensemble des acteurs agissant sur le redéploiement du centre-ville. Ce travail visait également une information/sensibilisation du public.

Masterplan centre ville de Verviers – le quartier de la Vieille Ville

Projets	Typologies d'aménagement
1. Dent creuse rue des Sottais	Restructuration de front bâti
2. Dent creuse rue Coronmeuse	Restructuration de front bâti
3. Terrain communal rue Ortmans-Hauzeur	Restructuration de front bâti
4. Porte de Heusy	*Projet mixte – projet résidentiel majeur – porte de ville (hors périmètre RCUp)*
5. Parking de la Lainière	Parking public à étages
6. Friche rue du Pont	Projet résidentiel majeur – parking public
7. Entrepôt rue Biolley	Restructuration de front bâti
8. Porte de l'Est	Projet résidentiel majeur –porte de ville
9. Dent creuse rue Saint Remacle	Restructuration de front bâti
10. Dent creuse rue des Alliés	Restructuration de front bâti
11. Dent creuse rue des Alliés	Restructuration de front bâti
12. Rue des Raines	Rue à semi piétonniser, changement de sens de circulation, stationnement en épis
13. Impasse Gouvy	Auditorium
14. Terrain communal rue Sècheval	Halle commerçante
15. Vieille ville	Marché hebdomadaire
16. Hôtel Biolley	Musées
17. Ilot Saint Remacle	Projet mixte-parc urbain
18. Talus de la percée	*Parc urbain (hors périmètre RCUp)*
19. Place du Marché	Place publique
20. Rue Bouxhate	Plaine de jeux
21. Rue Renier	Découverte du ruisseau
22. Place Devaux et rue du Vieil Hôpital	Découverte du ruisseau
23. Porte de Stembert	*Porte de ville (hors périmètre RCUp)*
24. Rue des Souris-rue du Pont	Découverte du ruisseau
25. Rue des Souris	Stationnement en épis à aménager
26. Rue des Alliés/Paroisse	Rue à piétonniser / semi-piétonniser
27. Rue du Pont	Liaison inter-quartier
28. Rue des Sottais	Point de contact avec la rivière


8
16
7
9
17
18
27
6
14
23
25
20
24
5
10
15
11
22
12
21
19
4
13
26
3
2
1
27

1.1.3 SCHÉMA DIRECTEUR DES BORDS DE VESDRE

Le schéma directeur des bords de Vesdre constitue une deuxième mise en application des mesures d'aménagement du SSC (les 2 documents ont en réalité été menés en parallèle). Le SSC a en effet pointé l'enjeu que constitue la valorisation de la Vesdre.
« *La Vesdre et ses berges doivent être replacées au centre d'un projet global d'aménagement qui en fasse une véritable colonne vertébrale autour de laquelle s'opère le redéploiement.* »
La Commune a réalisé ce schéma directeur en se basant sur le SSC notamment. (2010).
Une note justificative accompagne 2 cartes schématisant le propos. Tout comme le masterplan, ce document a une valeur indicative et vise à guider les aménagements et cibler les investissements publics ou privés à encourager/initier. Il se veut aussi un outil de sensibilisation / participation citoyenne.

L'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE POINTAIT LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- les quelques tronçons existants s'articulent autour du centre ville; les liaisons entre les différents quartiers et les sites d'intérêts s'avèrent clairement insuffisantes,
- dans son urbanisation, la ville fait très majoritairement « dos » à sa rivière,
- le grand collecteur de la Vesdre, canalisation d'égout placée dans le lit de la rivière, est tantôt apparent, tantôt inondé mais rarement bien intégré,
- certains tronçons existants peuvent être améliorés,
- il existe des berges inondables « prédestinées » à accueillir un cheminement,
- le bâti qui longe la rivière est parfois très déstructuré,
- les points de contacts entre la ville et la rivière sont très rares,
- la Vesdre est trop peu perceptible,
- le cheminement le long de la rivière est partiel,
- les murs de canalisation sont parfois hauts,
- le maillage écologique pourrait être amélioré,
- la fonction ludique et didactique de la Vesdre n'est pas valorisée,
- pas de point kayak sur la Vesdre,
- la Vesdre est parfois difficilement accessible aux pêcheurs,
- …

LES GRANDS OBJECTIFS DU SCHÉMA DIRECTEUR DES BORDS DE VESDRE :

Le schéma d'aménagement poursuit des grands objectifs répartit sur 5 thèmes majeurs :

MOBILITE :

- Participer à la création d'un grand réseau doux structurant en bord de Vesdre renforçant la cohérence urbaine, dans les quartiers, la commune, l'agglomération et au-delà.

URBANISME

- Replacer la Vesdre comme un élément fort de la Ville, en améliorant sa perception et son accessibilité et en établissant des projets de réhabilitation et de construction qui prennent en compte sa présence.
- Favoriser la création et la réhabilitation de logements le long de la rivière.
- Développer des points de rencontre avec la rivière.

ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE

- Renforcer le maillage écologique sous tous ses aspects.
- Aménager et créer des parcs de contact avec la Vesdre.
- Lutter contre les dépôts clandestins.
- Favoriser la gestion des berges (nettoyage, végétation, cours d'eau non navigables).

- Régulariser les rejets individuels illicites.
- Etablir des sites didactiques, d'information, de sensibilisation.

ECONOMIE ET TOURISME

- Faire des bords de Vesdre un réel atout touristique de Verviers, une destination de plaisir.
- Etablir une véritable image de marque autour de la Vesdre, pièce d'un plan plus vaste de marketing urbain.
- Assurer un développement économique dans le fond de vallée, sachant qu'il concentre à la fois les plus gros enjeux et le plus gros potentiel urbain.

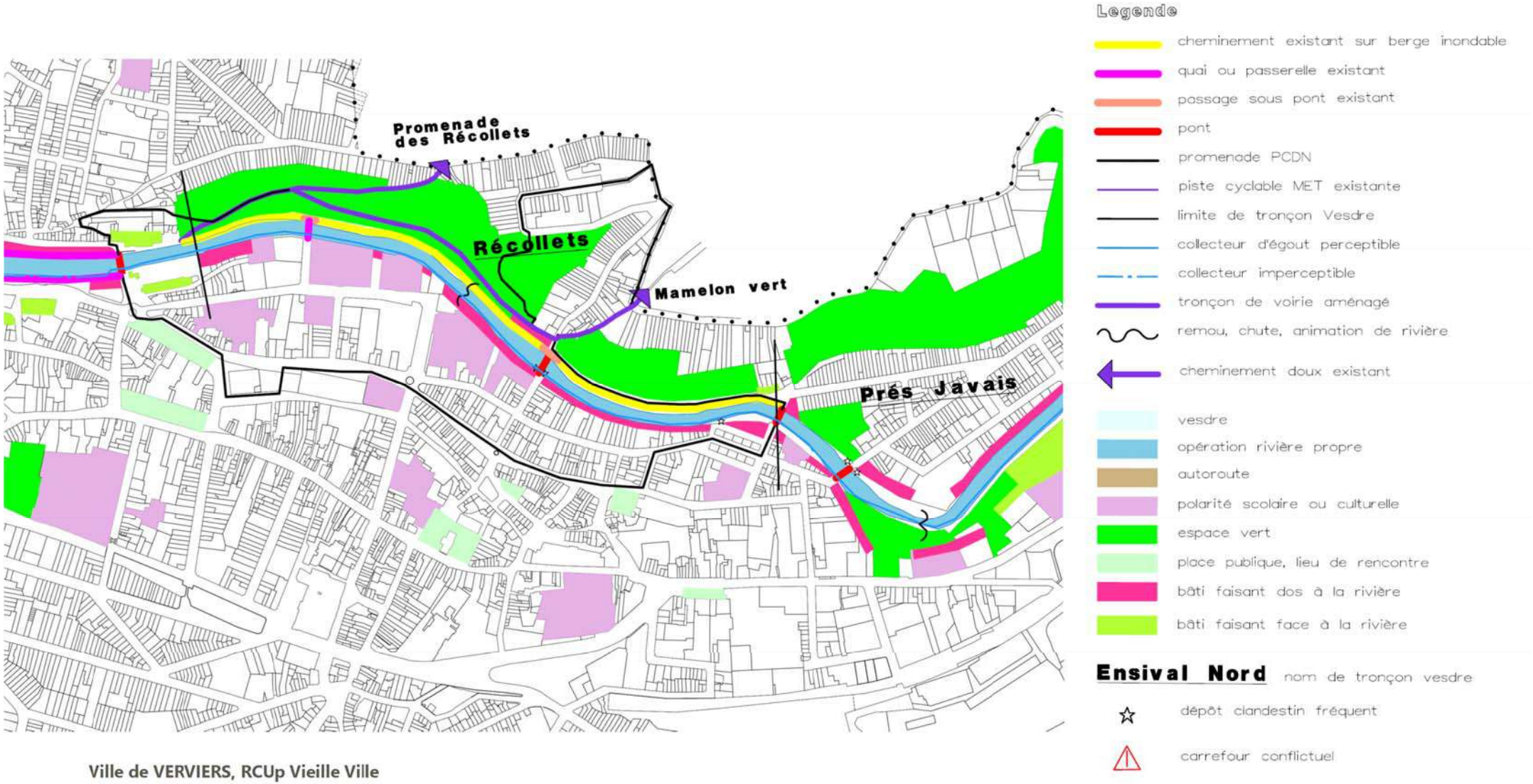
LOISIRS

- Prévoir des accès et des aménagements favorisant la pratique de la pêche.
- Etudier l'opportunité d'aménagements permanents pour la pratique du kayak sportif mais aussi de loisir.
- Etablir des zones adaptées et équipées pour le pique-nique.

Le schéma directeur définit (entre autres) des îlots urbains en bord de rivière dont fait partie l'îlot Vesdre/Sottais/Alliés/Hospices. Le schéma directeur propose une série de prescriptions destinées à poursuivre et à maintenir le respect de la rivière :

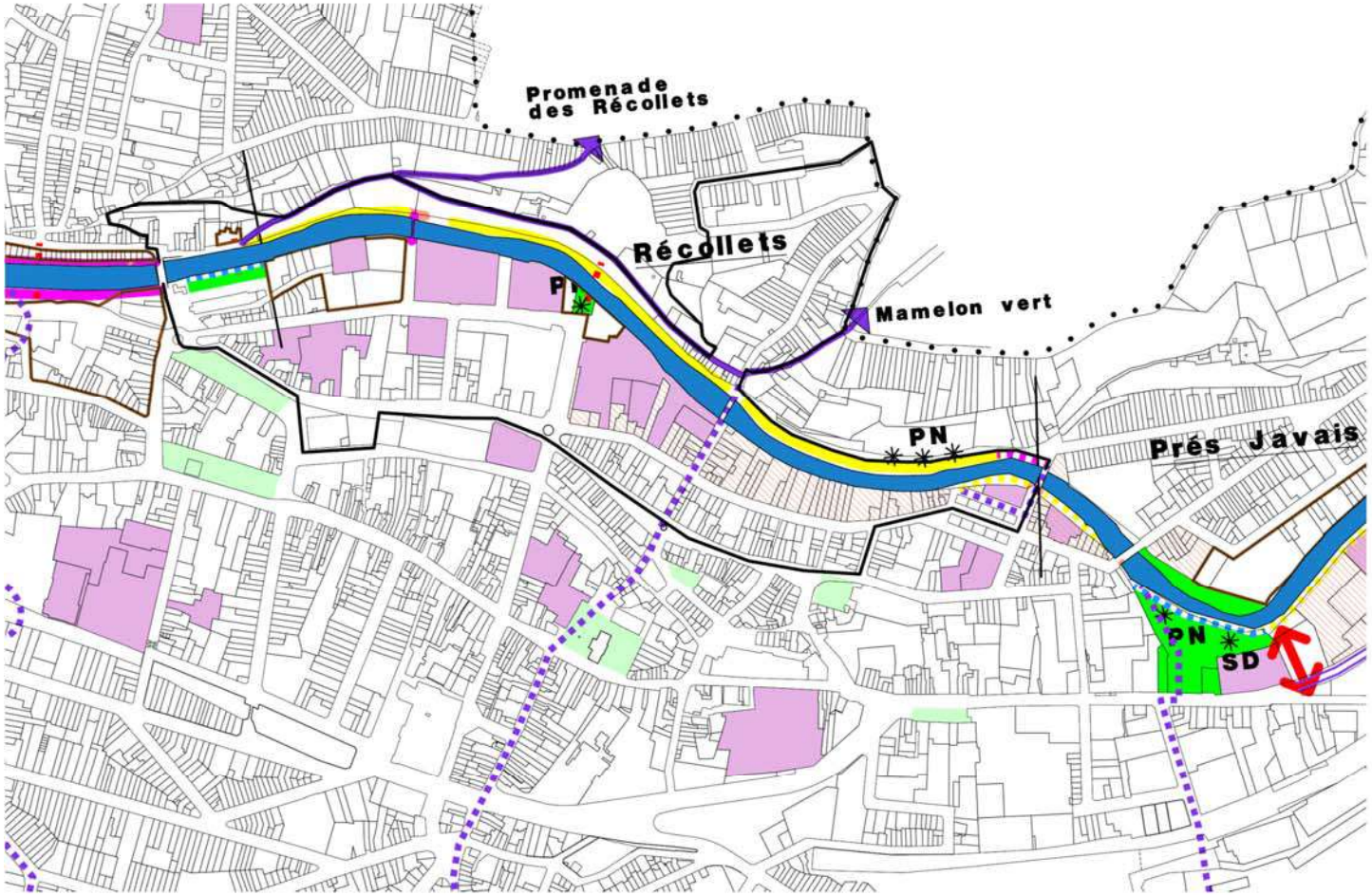
- interdire, à moins d'une impossibilité démontrée, l'implantation d'abris de jardins, d'annexes et de murets ou autres constructions en bord de rivière,
- interdire les rejets de déchets de jardins sur les bords de Vesdre,
- promouvoir des plantations adaptées à proximité de la rivière.

PLAN DE SITUATION EXISTANTE



Ville de VERVIERS, RCUp Vieille Ville
Diagnostic, enjeux, contenu, objectifs et principes généraux d'urbanisme
Partie NON REGLEMENTAIRE
CREAT, novembre 2016

PLAN DU SCHEMA DIRECTEUR



Legende

- cheminement existant sur berge inondable
- cheminement sur berge inondable à créer
- quai ou passerelle existant
- quai à créer
- passerelle à créer
- piste cyclable MET existante
- passage sous pont existant
- passage sous pont à créer
- promenade PCDN
- limite de tronçon Vesdre
- cheminement doux existant
- cheminement doux ou aménagement de voirie à créer
- cheminement doux ou aménagement de voirie à étudier
- Vesdre
- autoroute E42
- îlot urbain en bord de rivière
- polarité scolaire ou culturelle
- place publique, lieu de rencontre
- îlot urbain à restructurer avec prise en compte de la rivière
- parc de contact à la rivière à créer ou à réaménager

Ensival Nord nom de tronçon vesdre

Mamelon vert nom de cheminement existant

✳ **PN** site de pique nique à aménager

✳ **SD** site didactique à aménager

extensions régionales du cheminement

connexion des Bords de Vesdre avec piste cyclable MET

traversée de voirie à sécuriser

Ville de VERVIERS, RCUp Vieille Ville :
Diagnostic, enjeux, contenu, objectifs et principes généraux d'urbanisme
Partie NON REGLEMENTAIRE

CREAT, novembre 2016

1.1.4 PCDN

Verviers dispose d'un Plan communal de Développement de la Nature (PCDN) élaboré en 1999. L'analyse de la structure écologique faite dans le SSC est reprise du PCDN. Les conclusions en étaient :

> Le réseau écologique est très peu développé sur la commune essentiellement à cause de la forte urbanisation du territoire communal et, en-dehors des zones urbanisées, à cause de la faible présence de milieux naturels. On peut toutefois remarquer localement la présence d'un paysage bocager partiellement conservé qui permet partiellement de relier les milieux d'intérêts écologiques majeurs. L'autoroute forme une césure importante. On peut également constater que le réseau écologique pénètre quasiment jusqu'au centre-ville le long des vallées de la Vesdre et du Mangombroux.

A noter toutefois que le PCDN a établi une promenade destinée à mettre la Vesdre et ses Coteaux en valeur. Ce tracé est repris sur le schéma directeur des bords de Vesdre.

1.1.5 PCM

Verviers fut la première commune wallonne à se doter d'un plan de mobilité en 1996 (PDS-plan de déplacement et de stationnement).
En 2002, un rapport d'évaluation du PDS de 1996 a été réalisé.
En 2006, une actualisation du PDS de 1996 est réalisée. L'étude vise également à mettre en place une stratégie de régulation du trafic de la ville de Verviers, dans le prolongement de ce premier plan.
La poursuite des efforts de requalification des espaces publics dans le centre ville est pointée dans les objectifs de ce PCM actualisé.

1.2 DOCUMENTS A VALEUR REGLEMENTAIRE

1.2.1 PLAN DE SECTEUR

L'ensemble du périmètre du RCUp est en zone d'habitat au plan de secteur.

1.2.2 RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSES

La commune dispose d'un règlement communal sur les bâtisses. Élaboré dans sa première version dès 1842, il a été revu par la suite. La dernière date d'adoption par le Conseil communal et le Ministre est 1984.
Ce règlement traite de nombreux sujets tels que :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE 1 : AUTORISATIONS ET DÉCLARATIONS

TITRE 2 : VOIES PUBLIQUES

- Chap. 1 : dispositions préliminaires
- Chap. 2 : alignements et niveaux
- Chap. 3 : services publics
- Chap. 4 : clôtures de propriétés longeant la voirie publique
- Chap. 5 : zones de recul
- Chap. 6 : trottoirs

TITRE 3 : PROPRIÉTÉS

- 1ére partie : parcelles et lotissements

- 2ème partie : bâtisses
  - Chap. 1 : volumes et aspect des constructions
    chap. 2 : matériaux
    chap. 3 : hauteur des locaux
    chap. 4 : éclairage et aération des locaux
    chap. 5 : saillies sur l'alignement
    chap. 6 : saillies en zone de recul
    chap. 7 : toitures – eaux pluviales
    chap. 8 : cheminées, forges, fours, etc.
    chap. 9 : dépendances construites en bois
    chap. 10 : installations sanitaires, latrines et égouts

TITRE 4 : CHANTIERS – MESURES DE SÉCURITÉ

TITRE 5 : MESURES ADMINISTRATIVES

- Chap.1 : contraventions, pénalités
- Chap. 2 : constructions menaçant ruine

Ce règlement s'avère aujourd'hui obsolète et inopérant pour bon nombre d'articles. En effet :

- Il ne correspond plus, aux pratiques d'urbanisme et d'architecture actuelles.
- Il comprend de nombreuses dispositions qui sont maintenant transcrites (et révisées pour bon nombre) dans le CWATUPE. Rappelons que le premier code de l'aménagement du territoire (hormis la loi organique de 62) est daté de mai 1984 ; le code est donc postérieur au règlement sur les bâtisses de Verviers.
- Il comprend des dispositions aujourd'hui régies par d'autres codes ou législations.

Notons que le CWATUPE ne prévoit pas explicitement la possibilité d'abroger un règlement d'urbanisme. Il prévoit tout au plus la possibilité d'une révision, chose à laquelle la Commune de Verviers renonce aujourd'hui suite à la tentative échouée d'élaboration d'un RCU concomitante à celle du SSC. La Commune opte aujourd'hui davantage pour une approche zonée/ thématique des règlements.

1.2.3 RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LA PUBLICITÉ VISUELLE

La Commune dispose d'un règlement communal sur la publicité visuelle
Ce règlement traite des points suivants :

chap. 1 : dispositions générales
chap. 2 : affichage publicitaire
chap. 3 : fléchage publicitaire
chap. 4 : enseignes publicitaires
chap. 5 : dispositions finales

Le type, l'emplacement, les dimensions maximales admises, le nombre d'enseignes sont notamment balisés par ce texte.

A noter, que ce règlement ne semble pas ou peu connu des commerçants, insuffisamment appliqué et respecté.

1.2.4 PCA N°15

Un plan communal d'aménagement dit « Raines-Sècheval » a été élaboré sur le périmètre. [voir aussi carte de situation de droit].
Le PCA incluant un arrêté d'expropriation a été approuvé au 01/02/1980. Une proposition de révision est actée en mai 1987, mais n'a pas été suivie.

Le PCA s'inscrit dans le contexte de la rénovation urbaine dite « quartier Raines-Sècheval ». Il était accompagné d'un important périmètre d'expropriation repris ci-après. L'îlot Sècheval/quai de la Batte a été en bonne partie détruit à cette occasion.

PLAN D'EXPROPRIATION



PLAN DE DESTINATION DU PCA15

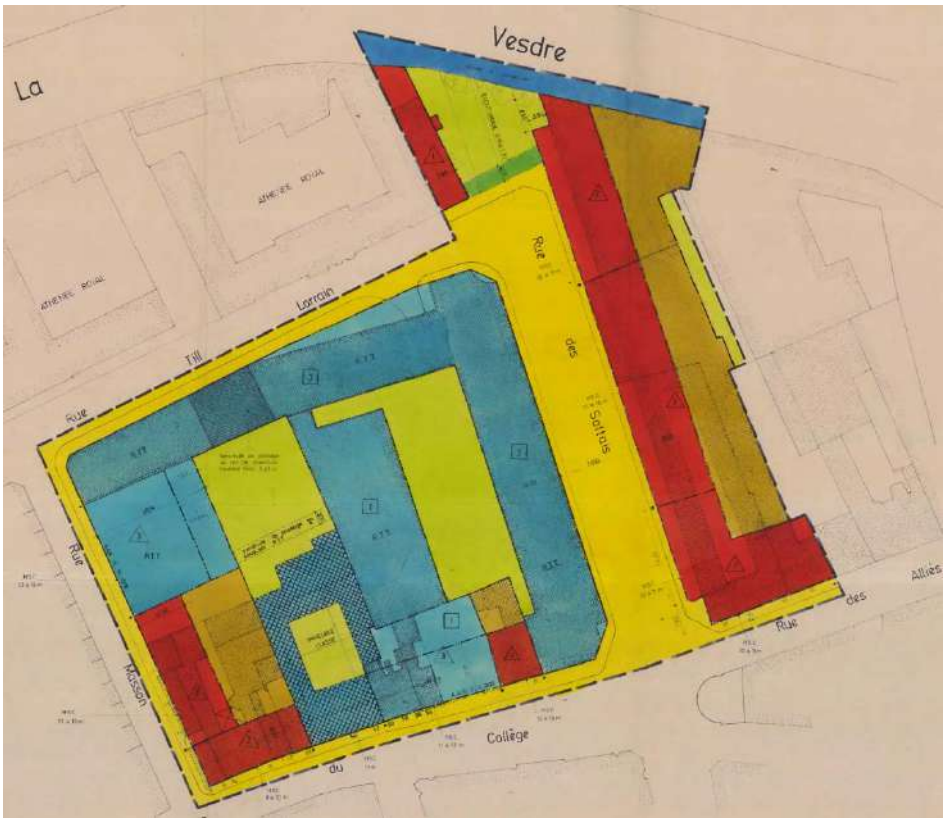


Le PCA n'a été mis en œuvre à ce jour que pour la reconstruction des logements quai de la Batte.

1.2.5 PCA N°2BIS

Le PCA 2bis est une révision d'un PCA ancien (1953). Il a été approuvé par arrêté ministériel (AM) le 30/10/1985. Il concerne les rues des Sottais, du Collège et des Alliés.

PLAN DE DESTINATION DU PCA2BIS





1.2.6 RCUP EXISTANT

La Commune de Verviers a adopté un règlement communal d'urbanisme partiel au lieu dit « cité Mallar » (AM 15/09/2009).

Le périmètre est assez restreint et concerne un ensemble architectural particulier reprit à l'inventaire du patrimoine monumental (IPM). Il s'agit d'une « cité-jardin » dont rares sont les exemples en Wallonie. Cet ensemble méritait en tout état de cause un cadrage des actes et travaux pouvant y être autorisés en vue du maintien du caractère patrimonial et historique du site.



1.3 DOCUMENTS OPERATIONNELS

1.3.1 PÉRIMÈTRE DE RÉNOVATION URBAINE

Le périmètre de rénovation urbaine dit « quartier Raines-Sècheval » (AM du 15/09/1987 (modifiant l'AR de 1977)) est inscrit au sein du périmètre du RCUp. [voir aussi carte de situation de droit]
Cette opération a vu la démolition d'une grande partie de l'îlot Sècheval/quai de la Batte. –voir PCA n°15-. Seule une partie mineure de reconstruction a vu le jour : logements quai de la Batte et immeubles rue Pont Sommeleville (n°1 et 1a).

1.3.2 PÉRIMÈTRE DE REVITALISATION URBAINE

Bien que hors périmètre du RCUp, mais voisin de celui-ci, citons le périmètre de revitalisation urbaine de la rue de Heusy (AM 19/12/2008) prévoyant la construction d'une cinquantaine de logements et d'un espace public multifonctionnel rue des Carmes.

1.3.3 ZIP

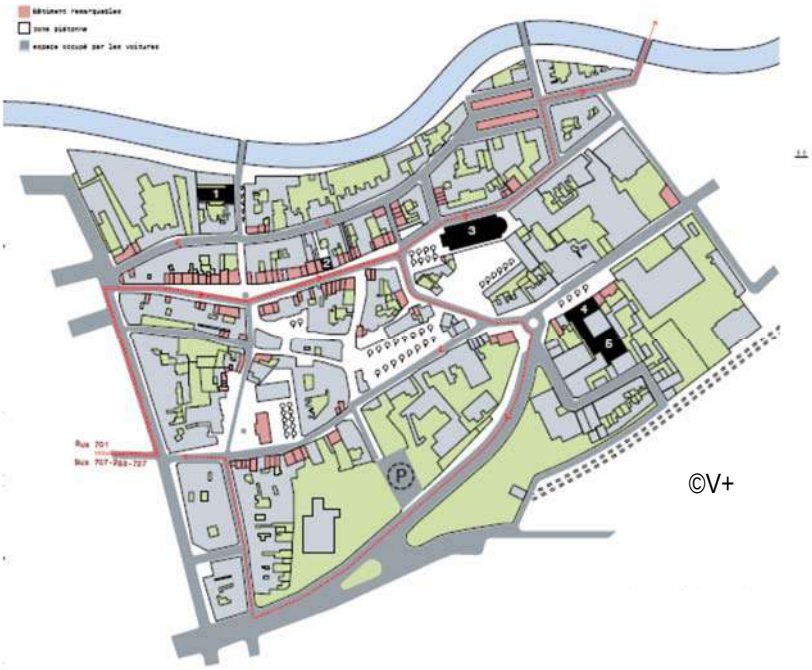
Le périmètre du RCUp est concerné par une ZIP « de type 2 et 3 » dite « Sud-Est » (AM 07/07/1994)

1.4 AUTRES

1.4.1 QUARTIER DES MUSÉES

Tout comme le sont le masterplan du centre-ville et le schéma directeur des bords de Vesdre, le schéma suivant dit « quartier des musées » s'inscrit dans une optique de reconquête / redéploiement du centre de Verviers tel que préconisée au schéma de structure. Le schéma propose ici :

- Un parcours des musées implantés dans la Vieille Ville (céramique, arts décoratifs, art religieux, histoire de la ville de Verviers et Beaux-Arts)
- une piétonisation de plusieurs rues de la Vieille Ville (en prolongement du travail effectué en ce sens dans l'hyper centre) et une réorganisation de la circulation automobile.



1. MUSÉE DE LA CÉRAMIQUE / EXPO TEMPORAIRE
2. MUSÉE DES ARTS DÉCORATIFS
3. MUSÉE D'ART RELIGIEUX
4. MUSÉE DE L'HISTOIRE DE LA VILLE DE VERVIERS
5. MUSÉE DES BEAUX-ARTS

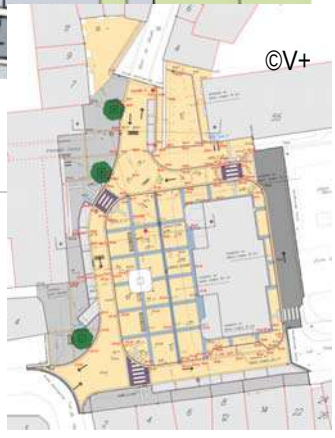
MUSÉES
BÂTIMENT REMARQUABLES
ZONE PIÉTONNE
ESPACE OCCUPÉ PAR LES VOITURES

PROPOSITION POUR UN REAMENAGEMENT DE LA PLACE DE SOMMELEVILLE ET MUSEE BIOLLEY

Les bâtiments de l'hôtel Biolley constituent un patrimoine historique et architectural que la Commune veut valoriser en y développant un important musée (musée de l'histoire de la ville de Verviers et des Beaux-Arts). La réhabilitation de cet ensemble serait combinée à un réaménagement global de la place de Sommeleville. Cet espace public, aujourd'hui fortement dégradé, constitue une porte de la ville et doit être réaménagé en valorisant ce rôle urbain.
Ci-contre une esquisse d'aménagement de cet espace public et une photo montage illustrant l'esprit recherché.







1.4.2 RÉAMÉNAGEMENT DE LA PLACE DU MARCHÉ

La place du Marché est en cours d'aménagement conformément au plan d'aménagement ci-contre.

1.4.3 PROJET DE RÉHABILITATION DES HALLES

Il y a quelques années encore, « les halles » accueillaient le commissariat de police. Aujourd'hui vides et soumises à dégradation, un promoteur immobilier y mène une opération de réhabilitation qui y prévoit des logements. Le permis d'urbanisme (PU) a été délivré, mais à ce jour, aucuns travaux ne sont encore entamés, faute de ventes préalables suffisantes.

1.4.4 RÉHABILITATION DE LA « MAISON DU PRINCE »

La « maison du Prince » est un bien classé situé rue de la Tuilerie. Il est aujourd'hui dans un état de dégradation avancé. Un projet de réhabilitation en logements et bureaux y est pressenti. Aucun permis d'urbanisme (PU) n'est déposé à ce jour. Un certificat de Patrimoine est en cours.

1.4.5 QUALITÉ PÔLE TOURISTIQUE

La SPI a entamé une étude « qualité pôle touristique » à Verviers. Aucun résultat n'a pu être divulgué à cette heure. Cette étude s'inscrit dans une politique générale de promotion touristique de la ville de Verviers.

(insérer carte situation de droit)

Situation existante de droit

Périmètre du RCU

Site classé

Monument classé

Plan communal d'aménagement

Périmètre de rénovation urbaine

Périmètre de revitalisation urbaine

0 50 100 150 200 Meters

N

2.1 ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE ET LOGEMENT

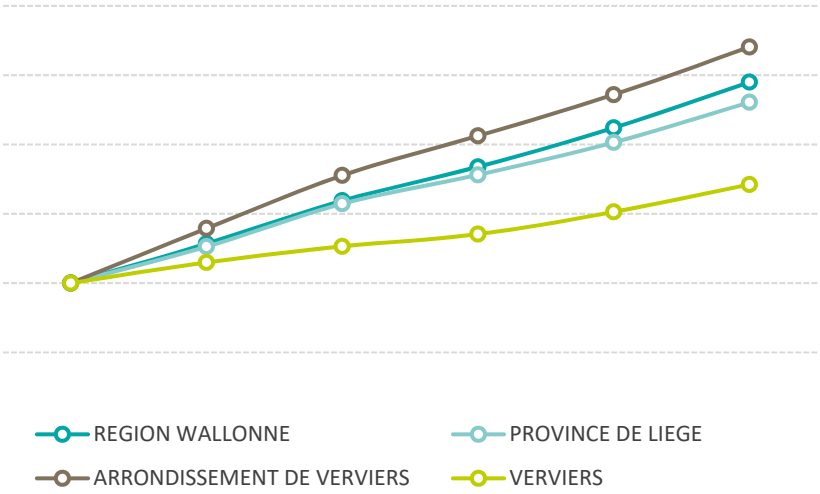
2.1.1 LE CONTEXTE COMMUNAL

2.1.1.1 Le dynamisme immobilier

INTRODUCTION

La commune de Verviers disposait en 2010 d'un parc résidentiel atteignant 25 774 unités de logement, dont 742 étaient inoccupées (données DGO4, 2010). L'évolution du parc ces 15 dernières années montre un **dynamisme relativement faible**, puisque le nombre de logements n'a augmenté que de 7% durant cette période, contre 17% dans l'arrondissement et 13% au niveau de la province.

En chiffre absolu, cela correspond à la production d'environ 110 logements supplémentaires chaque année.



Evolution du nombre de logements en base 100 en 1995, INS

Les perspectives démographiques réalisées par le bureau du plan, ont permis de pronostiquer le nombre de ménages qui devraient résider dans la commune d'ici 2016, 2021 et 2026 ; et ainsi déduire le nombre de ménages et logements supplémentaires à prévoir à ces horizons.

Le nombre de ménages recensé en 2009 était de 25 096 unités. Selon les projections du bureau du plan, il atteindrait 27 162 en 2026, ce qui correspondrait à une augmentation de 2 066 ménages entre 2009 et 2026. Pour les accueillir, il serait nécessaire de pouvoir **mettre sur le marché 120 logements supplémentaires par an**. Il faudrait donc à terme renforcer très légèrement la production résidentielle et la rénovation des logements existants.

	Nb de ménages (2009)	Perspectives du nb de ménages			Nb de logements à programmer d'ici l'horizon 2026
		2016	2021	2026	
Région wallonne	1.496.003	1.571.565	1.638.840	1.701.296	205.293
Province de Liège	472.030	482.036	501.481	519.566	47.536
Arrondissement de Verviers	117.686	122.192	127.929	133.107	15.421
Verviers	25.096	25.152	26.180	27.162	2.066

INS (2009), Projections démographiques du bureau du plan

Analyse des permis accordes

Selon les données INS 1996-2009, la Commune de Verviers a octroyé sur cette période 1 681 permis dont 983 (58%) étaient liés à des travaux de modification du bâti existant et 698 (42%) à la construction de logements neufs.

En ce qui concerne la production de logements neufs, les permis octroyés entre 1996 et 2009 programment la construction de 1 234 logements supplémentaires, répartis de manière égale entre logements collectifs et logements individuels. **L'orientation du marché vers le logement collectif** est relativement récente et n'a pris réellement de l'ampleur que depuis le milieu de la décennie 2000-2010. Soulignons qu'à l'échelle de l'arrondissement, c'est encore le logement individuel qui domine ; la commune de Verviers se singularise donc aussi sur ce point.

La superficie des logements neufs dont le permis a été octroyé entre 1996 et 2009 montre que Verviers affiche des **superficies moyennes par logement et par occupant relativement faibles**, tant en ce qui concerne le parc déjà existant en 2001 que les projets de logements faisant l'objet de permis.

Les nouveaux logements produits seront a priori plus spacieux que les logements préexistants, puisque la superficie moyenne serait majorée de quelque 40%. La commune restera tout de même un parent pauvre, car cette augmentation de la taille des logements sera également perceptible au niveau de l'arrondissement, de la province et de la région où elle sera a priori plus élevée encore qu'à Verviers.

	(1) Superficie moyenne des logements en 2001 (m²)	Superficie moyenne par occupant en 2001 (m²)	Taille moyenne des ménages en 2001	(2) Superficie moyenne des logements dans les permis accordés entre 1996 et 2009 (m²)	Augmentation de la superficie moyenne des logements entre (1) et (2)
Région wallonne	74,4	33,6	2,4	108,4	+ 46%
Province de Liège	73,0	34,1	2,3	108,0	+ 48%
Arr. de Verviers	76,0	33,3	2,4	114,4	+ 51%
Verviers	68,9	33,1	2,2	96,4	+ 40%

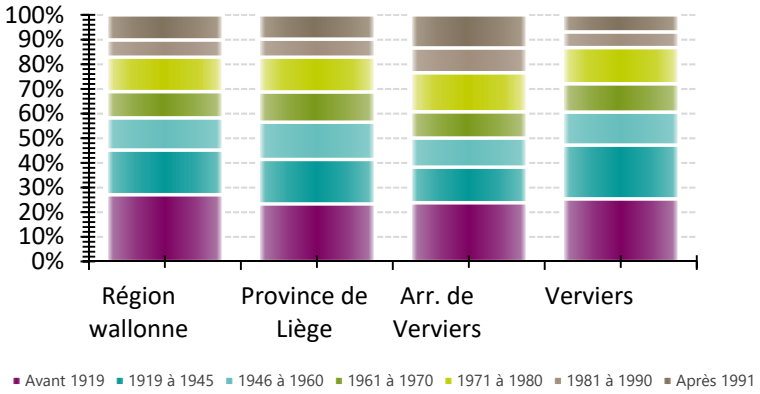
INS, INS recensement 2001

CARACTERISATION DU LOGEMENT

Analyse faite sur base du recensement de 2001.

La typologie du bâti

Le parc résidentiel verviétois est constitué de logements relativement anciens dont la grande majorité à été construite avant 1960. L'héritage de la période 1919 à 1945 est comparativement plus élevé que les moyennes régionale, provinciale et dans l'arrondissement ; en revanche, le nombre de logements construits après les années 80 est assez



Période de construction des logements - INS, 2001

faible.

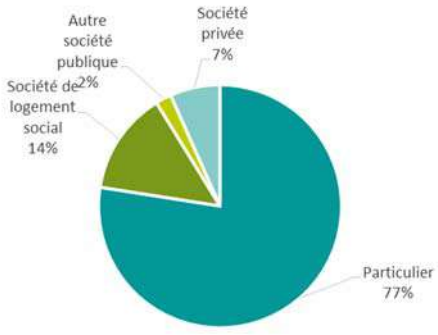
En termes de configuration de logements, Verviers se caractérise par une **forte concentration d'appartements, de studios (38%) et de maisons mitoyennes (32%)** ; ces deux derniers représentent à eux seuls 70% des logements existants en 2001. Le pavillon individuel, reste quant à lui marginal et représente 16% du parc contre une moyenne régionale de 35%.

La taille des logements est –comme on l'avait pointé dans le paragraphe précédent- assez faible avec une superficie moyenne de 69 m² contre 74m² en région wallonne. La part des petits logements (35 à 64 m²) et des très petits logements (moins de 35 m²) représentent respectivement 23% et 10% des logements dont la superficie a été renseignée. Pour comparaison, au niveau régional, ces types de logements ne représentent que 19% et 8 % du parc bâti.

Le statut d'occupation des logements

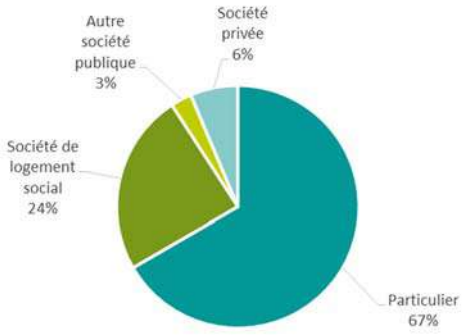
Le parc résidentiel de la commune de Verviers se structure autour d'une **offre locative très présente** qui concurrence de près l'offre acquisitive. En effet, alors qu'en région wallonne, les deux tiers du parc sont occupés par des propriétaires et 29% par des locataires, à Verviers, ces chiffres sont respectivement ramenés à 51% et 40%.

Cette **offre locative est principalement détenue par des particuliers** (77%) et assez étrangement, le secteur public est assez peu représenté (16%) comparativement à ce que l'on relève au niveau régional (27%).



Verviers

Parc de logement locatif en fonction de la nature du propriétaire, INS 2001



Région wallonne

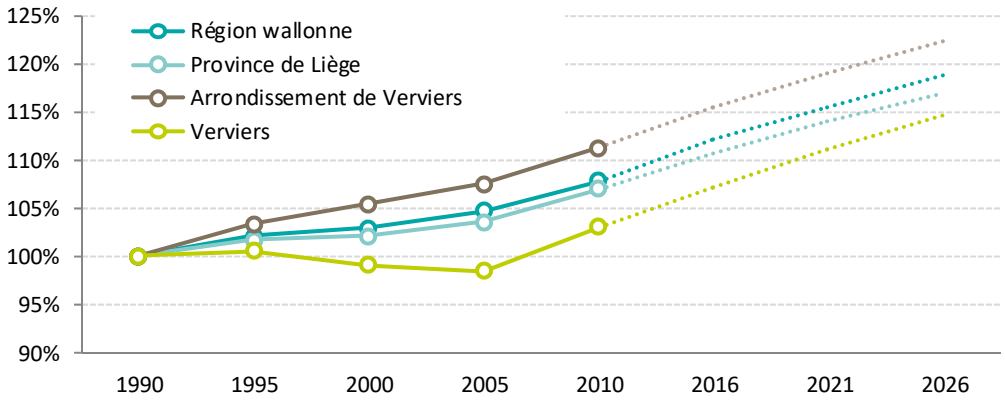
Parc de logement locatif en fonction de la nature du propriétaire, INS 2001

2.1.1.2 *La dynamique démographique*

INTRODUCTION

La commune de Verviers comptait 55 739 habitants en 2011. Son évolution démographique durant ces 20 dernières années se caractérise par une longue et lente décroissance jusque 2005, puis un nouvel élan et un **regain significatif de population entre 2005 et 2011**.

Si l'on considère l'ensemble de cette période, la commune de Verviers affiche un dynamisme démographique assez faible comparativement aux chiffres relevés à l'échelle de l'arrondissement, de la province ou de la région.

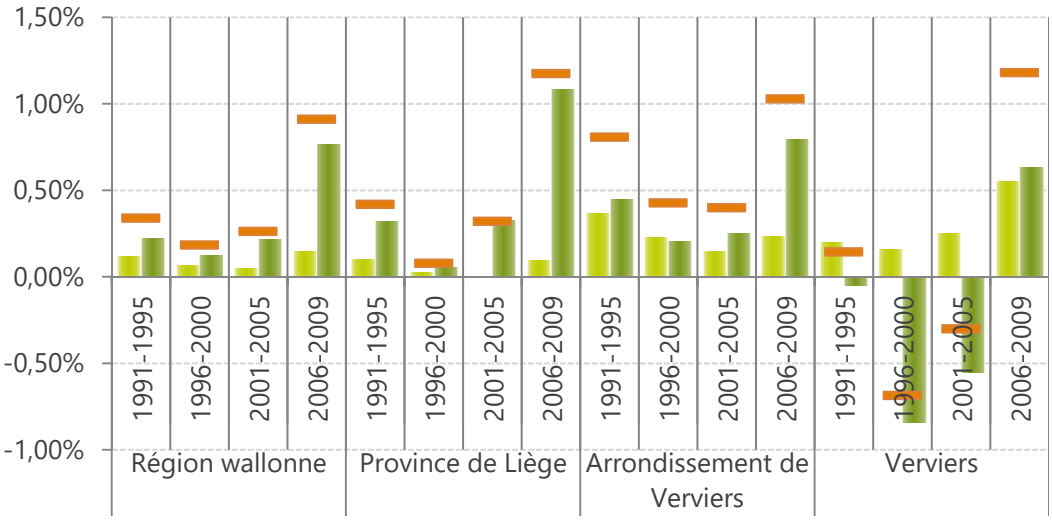


Evolution et perspectives démographiques en base 100 en 1990
INS, Bureau du plan

Selon les projections démographiques établies par le bureau du plan, la **dynamique de croissance récemment amorcée devrait se confirmer** durant les deux prochaines décennies. A termes, cela aboutirait d'ici l'horizon 2026 à l'arrivée de 5700 à 5800 personnes supplémentaires par rapport à 2011, soit une croissance de 1% de l'effectif total actuel.

LES FACTEURS D'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

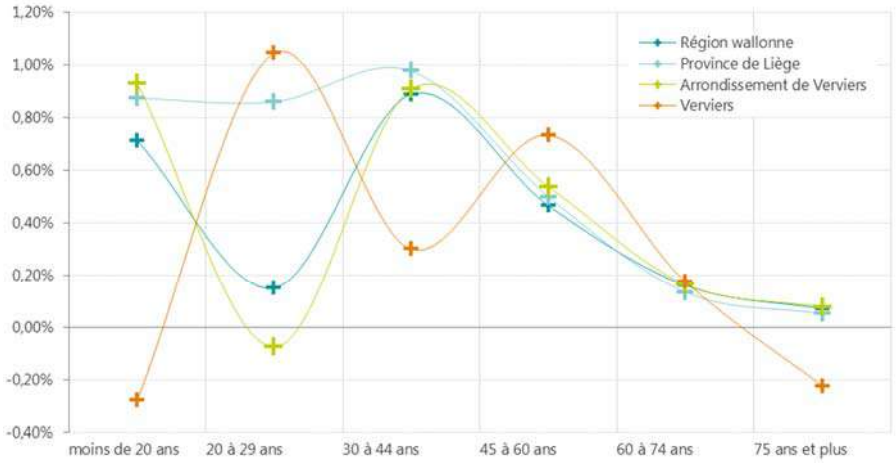
Si l'on s'intéresse aux facteurs liés aux dynamiques démographiques, on observe que la commune de Verviers avait, entre 1990 et 2005, une attractivité résidentielle très faible : durant cette période, le solde migratoire –c'est-à-dire le bilan des entrées et sorties- reste négatif culminant à -0,84%/an entre 1996 et 2000. Une inversion de tendance s'opère entre 2006 et 2009 : le solde migratoire devient positif et atteint +0,64%/an.



Bilan de l'accroissement démographique entre 1991 et 2009, Exp. Données Gedap

Notons que la commune de Verviers n'est pas la seule à observer un regain de son solde migratoire, l'arrondissement, la province et la région observent également ce phénomène entre 2006 et 2009.

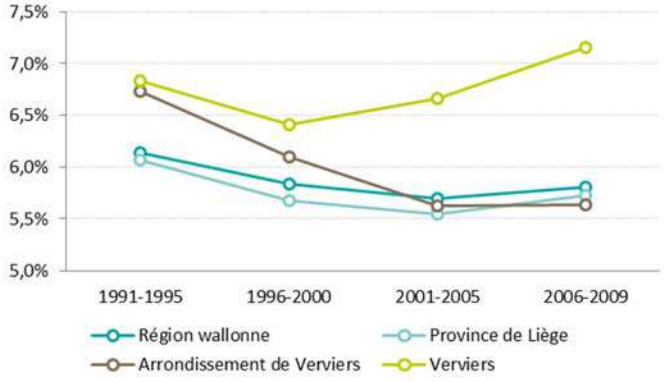
L'analyse du solde migratoire relatif par groupes d'âges permet de préciser cette information et de dégager quelques particularités verviétoises. Les flux entrants et sortants ne sont en effet pas homogènes selon les groupes d'âges. Globalement en effet, la commune reste principalement attractive pour les jeunes adultes (enfants aux études restant domiciliés chez leurs parents ou démarrant leur parcours résidentiel (20 à 29 ans) et n'arrive pas à sauvegarder les ménages avec enfants (moins de 20 ans et 30 à 44 ans) qui souhaitent établir leur foyer et sans doute accéder à la propriété.



Solde migratoire relatif par transche d'âge entre 2006 et 2009, Exp Données Gedap
NB : il s'agit du rapport entre le bilan migratoire par tranche d'âge et l'effectif démographique total au début de la période censitaire

Ces résultats peuvent être mis en parallèle avec l'analyse du parc résidentiel réalisée précédemment. En effet, sans doute qu'au delà de la question du cadre de vie qui reste centrale, celles de la vieillesse et de l'étroitesse des logements, de la faiblesse de l'offre acquisitive ainsi que du manque de dynamisme immobilier conditionne cette fuite des ménages vers la périphérie.

Notons néanmoins que malgré cette faible attractivité pour les jeunes ménages avec enfants, le dynamisme lié à l'accroissement naturel, c'est-à-dire le solde du nombre de naissances et de décès, affiche à Verviers des valeurs positives depuis 20 ans, et supplante même largement celles de l'arrondissement, de la province et de la région entre 2006 et 2009.
Cet important dynamisme s'explique par un taux de natalité[1] beaucoup plus significatif à Verviers, qu'ailleurs dans l'arrondissement, la province ou la région. Il s'agit sans doute là d'un précieux levier que la Commune pourrait à termes mobiliser.



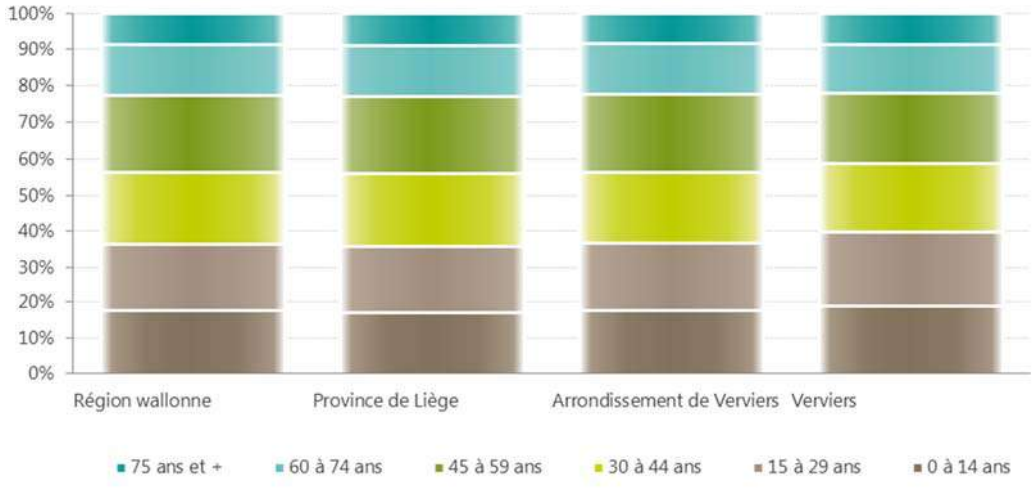
Taux de natalité, Exp Données Gédap
(NB : correspond au rapport entre le nb de naissance et l'effectif de population au début de la période censitaire)

[1] *Le taux de natalité correspond au rapport entre le nombre de naissances et l'effectif démographique global au début de la période censitaire*

2.1.1.3 *Structure de la population et des ménages*

LA STRUCTURE D'AGE DE LA POPULATION

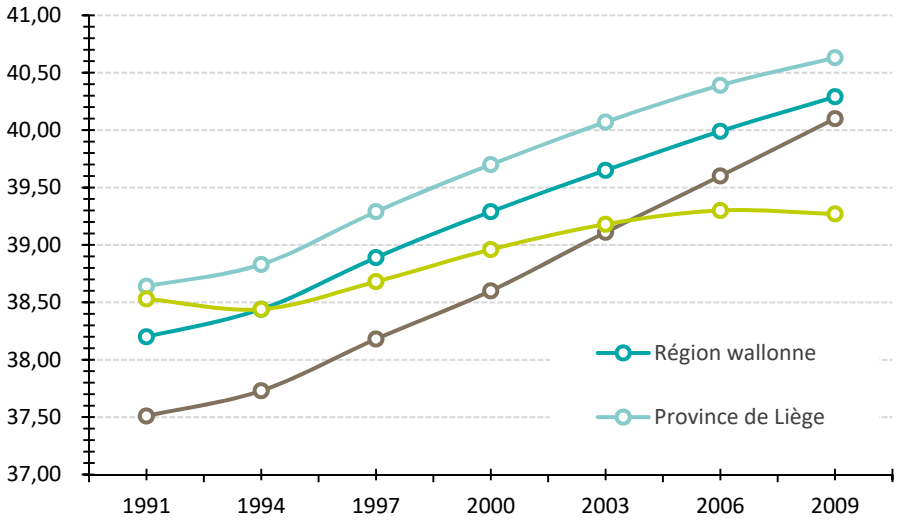
Selon les données INS, la population verviétoise serait proportionnellement plus jeune que celle relevée au niveau de l'arrondissement, de la province ou encore au niveau régional. Ceci s'explique par la présence accrue de populations âgées de moins de 30 ans. Les deux groupes d'âges concernés représentent en effet plus d'un tiers de la population totale.



Répartition de la population par tranche d'âge en 2010
INS

Si l'on considère l'évolution de la moyenne d'âge des habitants entre 1991 et 2009, on rélève à Verviers, un **léger vieillissement de la population** : en 1991, la moyenne d'âge était de 38,5 ans ; elle est de 39,2 ans en 2009.
Ce phénomène de vieillissement de la population n'est pas singulier à la commune de Verviers et s'observe également dans l'ensemble des pays européens. On soulignera d'ailleurs que –comparativement aux niveaux de territoires supérieurs - ce phénomène est fortement amorti dans la commune qui nous occuppe.

La forte présence du marché locatif, qui suscite une rotation importante, l'attrait des jeunes adultes pour cette commune et enfin l'importance du taux de natalité contribuent en effet au renouvellement des jeunes populations.



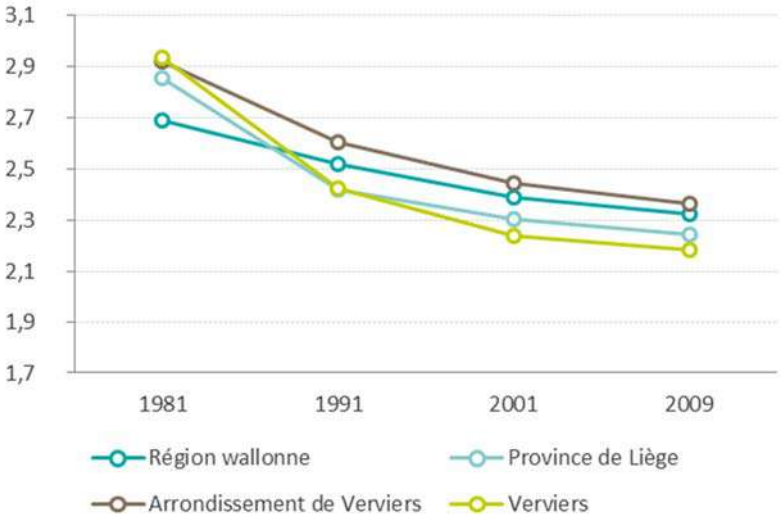
Evolution de la moyenne d'âge, Exp. Données Gedap

LA STRUCTURE ET LA TAILLE DES MENAGES

En 2009, le nombre de ménages verviétois s'élevait à 25 096 unités. Leur répartition en fonction de leur taille renseigne une surreprésentation de ménages de 1 et 2 personnes (respectivement 43% et 27% du nombre total de ménages).

Si l'on observe cela aux différents niveaux de territoire, sur une période longue, on remarque une tendance globale à la réduction de la taille des ménages.

Le vieillissement de la population, la diminution du nombre d'enfants par couple, l'augmentation du nombre de divorces, … constituent autant de facteurs contribuant à ce phénomène.



Evolution de la taille moyenne des ménages, Exp Données Gedap

A Verviers cependant, les chiffres apparaissent en deçà des moyennes de l'arrondissement, de la province et de la région - et ce depuis le début des années '90 –.

Parallèlement, si l'on analyse la typologie des ménages, c'est à dire la répartition des ménages en fonction du nombre d'enfants, on relève qu'à Verviers, 35% des ménages sont constitués de familles monoparentales, ce qui est largement supérieur aux moyennes régionale (31%), provinciale (30%) et de l'arrondissement (26%).

Dès lors, on imagine que la forte présence de ménages monoparentaux et l'attrait des jeunes adultes pour cette commune ainsi que l'étroitesse des logements et la rotation importante que suscite l'offre locative[2] favorisent cette tendance.

2.1.1.4 Caractéristiques socio-économiques de la population

NATIONALITE

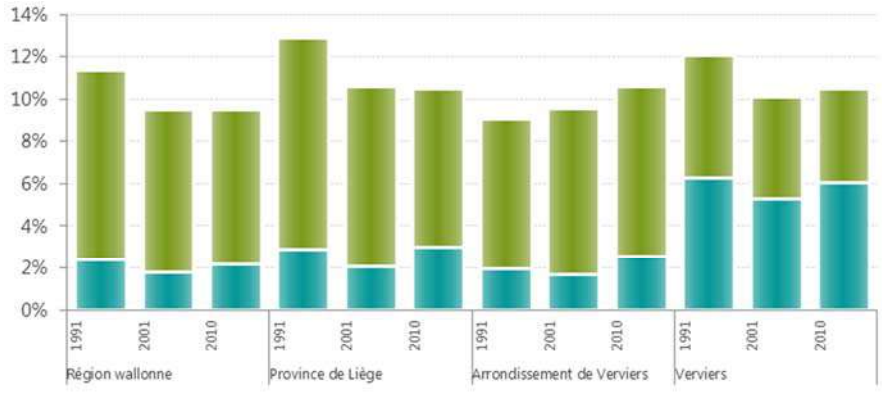
En 2010, le nombre d'étrangers résidant dans commune atteignait 5 809 personnes. Cela représentait alors 10 à 11% de la population totale, ce qui correspond aux moyennes relevées aux niveaux régional, provincial et de l'arrondissement. Soulignons toutefois qu'au sein de la population étrangère, la commune de Verviers se caractérise - comparativement aux niveaux des territoires supérieurs - par une proportion nettement plus importante de personnes non issues de l'UE (58%). En 2010, la commune accueillait 3 381 personnes non issues de l'UE soit près de la moitié du nombre relevé au niveau de l'arrondissement.
Cette spécificité n'est pas un phénomène émergeant ; il existait déjà il y a une vingtaine d'années.

---

[2] *Dans le parcours résidentiel d'un individu, l'offre locative correspond plus généralement à des phases particulières de la vie, lorsque le jeune adulte quitte le foyer parental, lorsqu'il y a séparation de conjoints ou encore lorsque la personne vieillit et qu'elle n'a plus les capacités physiques ou financières d'entretenir un bien propre. L'offre locative est donc globalement vécue par les jeunes individus comme une situation transitoire à l'issue de laquelle –lorsqu'ils auront la capacité financière où que leur situation familiale se sera stabilisée- ils envisageront l'acquisition d'un logement. De ce fait, ce type d'offre induit une rotation importante, et constitue un puissant outil de renouvellement de population, notamment parmi les jeunes.*

Comparativement à 1991, on peut même ajouter que la part des étrangers reste sensiblement la même à Verviers. Leur effectif tend à suivre les dynamiques démographiques globales, c'est-à-dire une période de décroissance et de stagnation entre 1991 et 2005, puis un regain à partir de 2005.

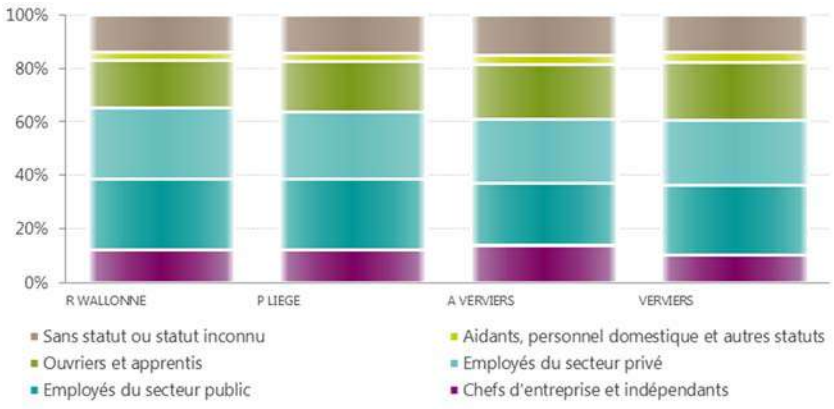
Ainsi, en 2010, le nombre total d'immigrés et celui relatif aux personnes issues de l'UE étaient inférieurs à ceux relevés en 2001 (-10 et -22%). En ce qui concerne les immigrés non issus de l'UE, leur récente augmentation a à peine réussi à rétablir leur effectif de 1991.[3]



Part de la population étrangère par rapport à la population totale
Exp données Gédap

ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES ET INDICE DE RICHESSE.

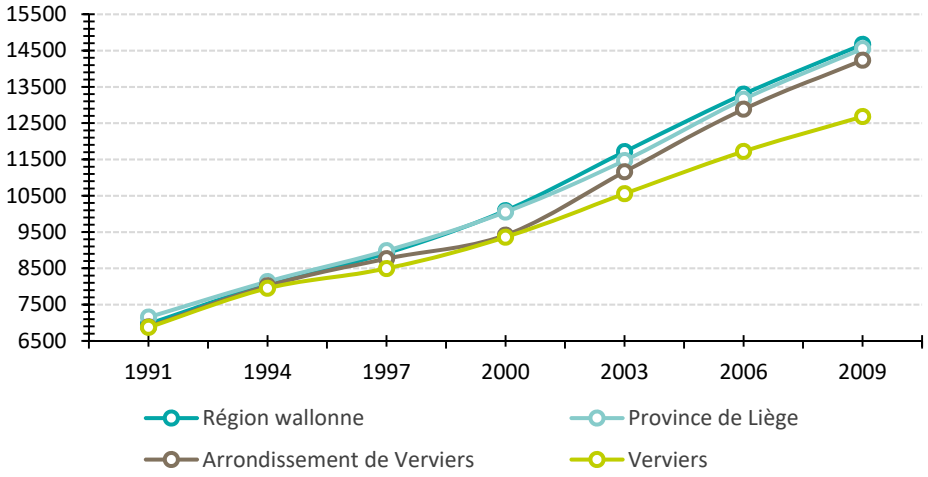
Si l'on s'intéresse à la répartition de la population verviétoise en fonction du niveau de qualification des adultes, on remarque que celle-ci est relativement conforme à celle recensée au niveau de l'arrondissement, de la province ou encore de la région.
Le statut professionnel de la population active montre quant à lui des singularités plus marquées au niveau communal. Toujours de manière relative, on remarque une assez faible représentation des chefs d'entreprise, des indépendants et des employés ; à l'inverse, la proportion d'ouvriers, d'apprentis, d'aidants et de personnel domestique est plus importante.



Population active occupée en fonction du statut professionnel
INS, 2001

[3] *Soulignons que ces chiffres ne prennent pas en considération la naturalisation des étrangers, ce qui crée bien évidemment un biais dans l'analyse.*

Cette forte représentation des catégories professionnelles moins favorisées peut être mise en parallèle avec un **niveau de revenu moyen par habitant relativement faible et dont l'écart se creuse par rapport aux moyennes régionale, provinciale et de l'arrondissement**. Le revenu annuel moyen par habitant est en effet 13% à 14% supérieur au niveau régional par rapport à celui de Verviers.



Revenus annuels moyens par habitant entre 1991 et 2009, Exp données Gedap

Relevons également que le taux de **chômage est assez important à Verviers** (25%, contre 15% dans l'arrondissement et 17% dans la province et la région).

2.1.2 LE CONTEXTE INFRA-COMMUNAL

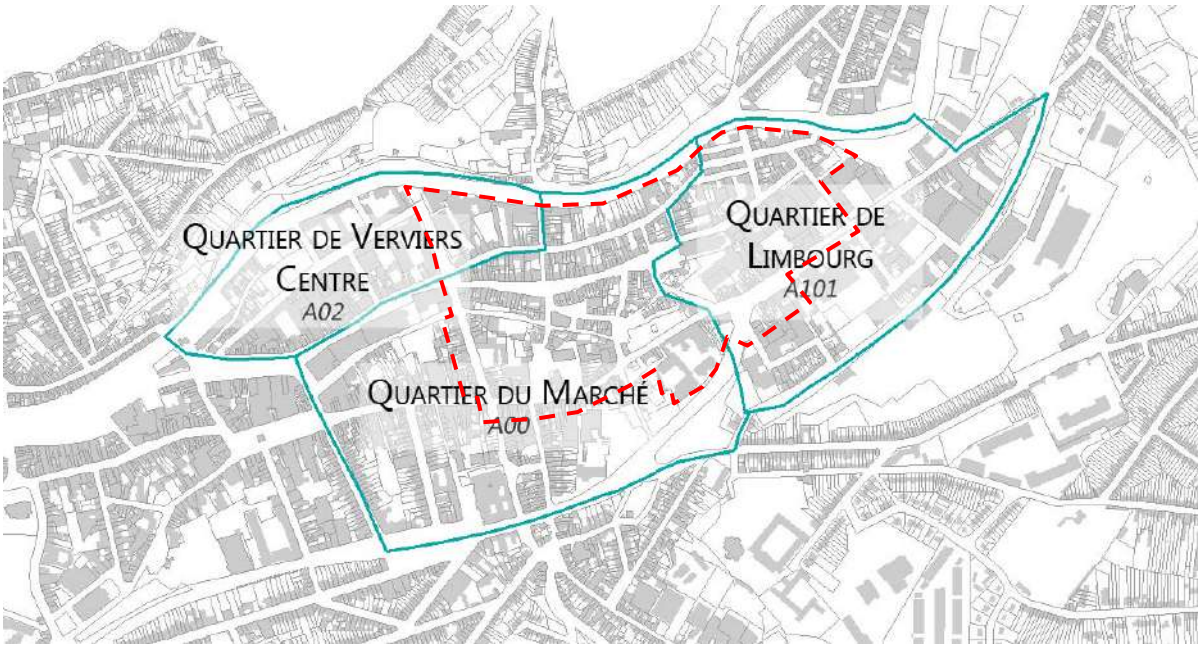
2.1.2.1 Le périmètre analysé



Les paragraphes suivants traitent des spécificités démographiques et résidentielles du « quartier de la Vieille Ville ». Ce quartier est situé à cheval sur trois secteurs statistiques dont les périmètres sont illustrés ci-dessous.

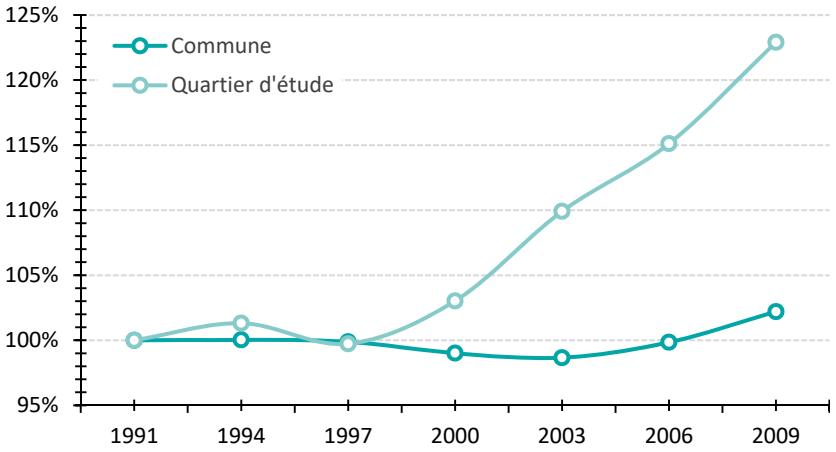
Nous nous intéresserons donc aux secteurs A00, A02 et A101 (quartier du Marché, quartier de Verviers centre et quartier de Limbourg). Afin de faciliter et de synthétiser l'analyse, ceux-ci sont parfois agrégés et dénommés « quartier d'étude ».

Notons que depuis le recensement de 2001, les informations relatives à l'évolution de ces trois quartiers sont très lacunaires, ce qui empêche d'établir un diagnostic aussi précis que celui réalisé à l'échelle communale.



2.1.2.2 *La dynamique démographique*

L'ensemble de ces trois quartiers représentait en 2009, 3 660 habitants, soit environ 7% de la population communale. Depuis 1991, cet effectif démographique a subi une majoration de près de 25% ce qui montre -comparativement à l'échelle communale - un dynamisme plus important, ce qui doit toutefois être nuancé puisqu'il ne s'agit en valeur absolue que d'une augmentation de 682 personnes.



Evolution démographique en base 100 en 1991, Exp. Données Gedap

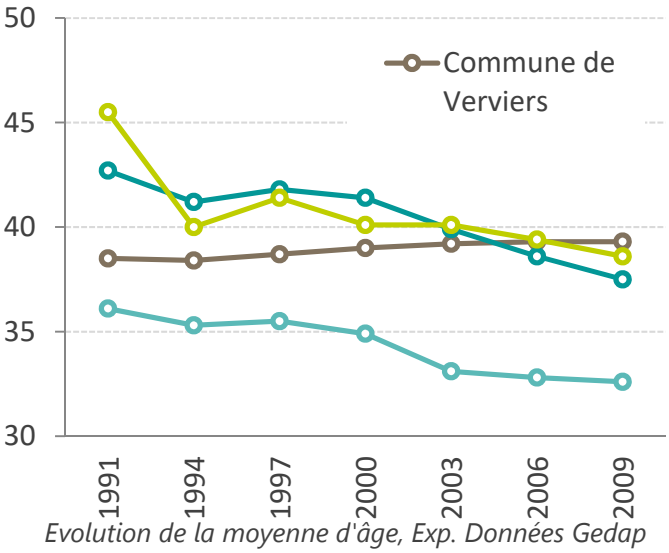
Les données liées aux facteurs d'accroissement (solde migratoire, solde naturel) ne permettent pas d'établir un diagnostic fiable à cette échelle de territoire ; les réajustements statistiques sont en effet trop importants, pour avoir une vision précise du ou des facteurs qui créent l'accroissement démographique de ces quartiers.

2.1.2.3 *Structure de la population et des ménages*

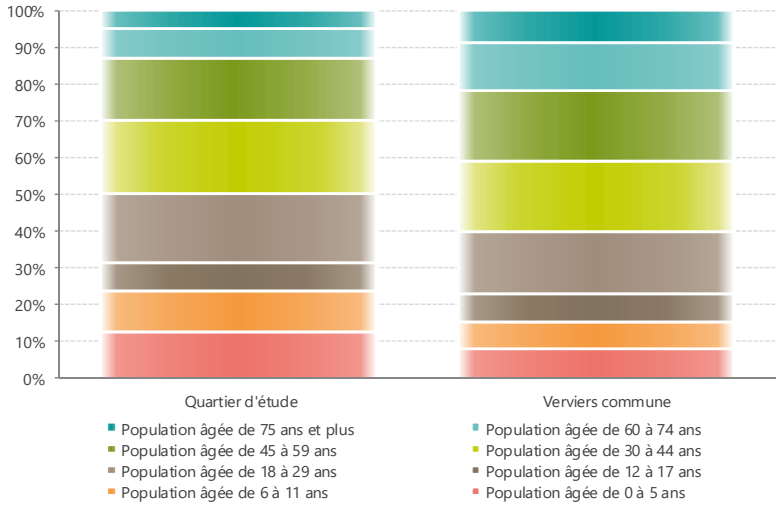
LA STRUCTURE D'AGE DE LA POPULATION

Le quartier d'étude présente une structure de population beaucoup plus jeune que ce qui s'observe au niveau communal. La présence de jeunes enfants jusque 12 ans est fortement marquée (36% au niveau de l'agrégat, contre 23% au niveau communal), à l'inverse les populations plus âgées qui y sont nettement moins représentées (13% au niveau de l'agrégat contre 22% au niveau de la commune).

Relevons également qu'entre 1991 et 2009 la moyenne d'âge est en diminution sur l'ensemble des trois quartiers. Comparativement à l'échelle communale, les quartiers du Marché et de Verviers centre avaient une population dont la moyenne d'âge était sensiblement plus élevée en 1991 ; en 2009 les trois quartiers affichent des moyennes d'âge inférieures à celle de la commune. Il y a donc un processus de rajeunissement clairement amorcé.



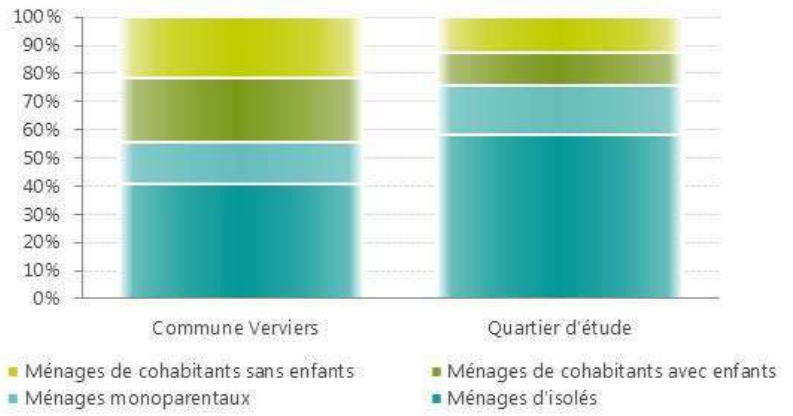
Evolution de la moyenne d'âge, Exp. Données Gedap



Répartition de la population par tranche d'âge en 2009
INS

LA STRUCTURE ET LA TAILLE DES MENAGES

Avec une taille moyenne de 1,9 personne par ménage, le quartier d'étude a une taille sensiblement réduite par rapport à celle recensée au niveau communal. Soulignons qu'en 2009, le quartier d'étude était majoritairement habité par des ménages isolés (personnes seules). Les familles monoparentales étaient légèrement surreprésentées, tandis que les couples ou cohabitants avec ou sans enfants étaient largement minoritaires.



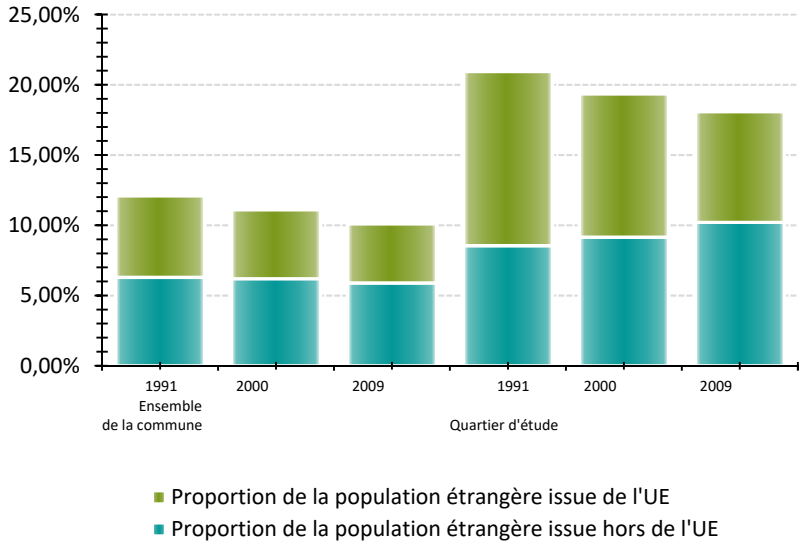
Noyaux familiaux selon le nombre d'enfants en 2009
Exp. données Gedap

2.1.2.4 Caractéristiques socio-économique de la population

NATIONALITES

Le quartier d'étude reprenait une proportion significative de populations étrangères en 2009, puisque celles-ci représentaient environ 18% de la population de ces trois quartiers contre 10% à l'échelle communale. Ce chiffre est en recul de presque 3 points depuis 1991, mais en augmentation si on le considère en valeur absolue.
La population étrangère était en effet constituée de 624 individus en 1991 contre 662 en 2009. Il est intéressant de remarquer qu'à l'instar des dynamiques relevées à l'échelon communal, le nombre d'étrangers issus de l'UE est en diminution depuis 1991 (-81 personnes) ; à l'inverse le nombre d'étrangers non issus de l'UE est en

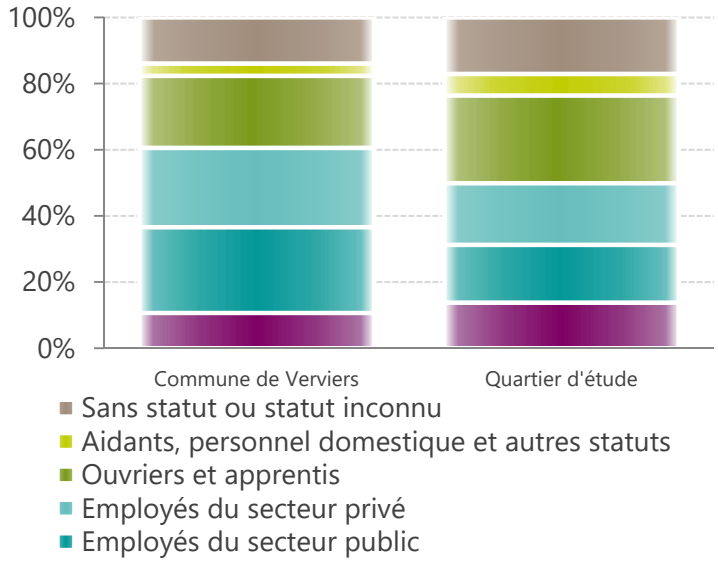
augmentation (+119 personnes).[4]



Part de la population étrangère par rapport à la population totale
Exp. données Gédap

LE STATUT PROFESSIONNEL

En ce qui concerne le statut professionnel de la population, on observe dans le quartier d'étude deux éléments intéressants : tout d'abord, on remarque une plus forte proportion de profils socioprofessionnels moins aisés (ouvriers, apprentis, aidants, personnel domestique, …) mais également une légère surreprésentation des chefs d'entreprises et indépendants.



opulation active occupée en fonction du statut professionnel
INS, 2001

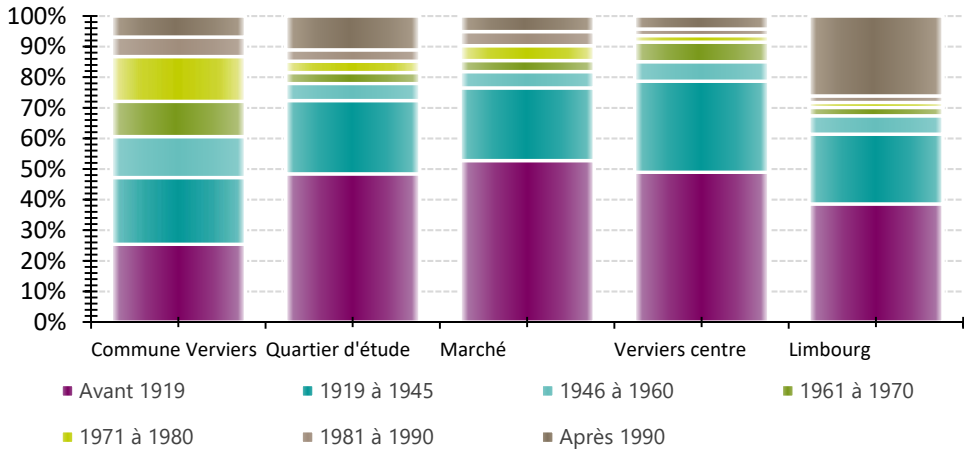
[4] *Soulignons que ces chiffres ne prennent pas en considération la naturalisation des étrangers, ce qui crée bien évidemment un biais dans l'analyse.*

Le premier phénomène s'explique vraisemblablement par la présence d'une population sensiblement moins favorisée que la moyenne communale ; le second, par une économie de quartier orientée vers les secteurs de l'horeca et du commerce de détails, ce qui induit la présence de chefs d'entreprise et d'indépendants.

2.1.2.5 Caractérisation du logement

Comme réalisé à l'échelle communale, nous allons tenter de dégager ici les caractéristiques liées à l'âge, à la configuration et à la superficie du logement existant en 2001 dans le quartier d'étude.

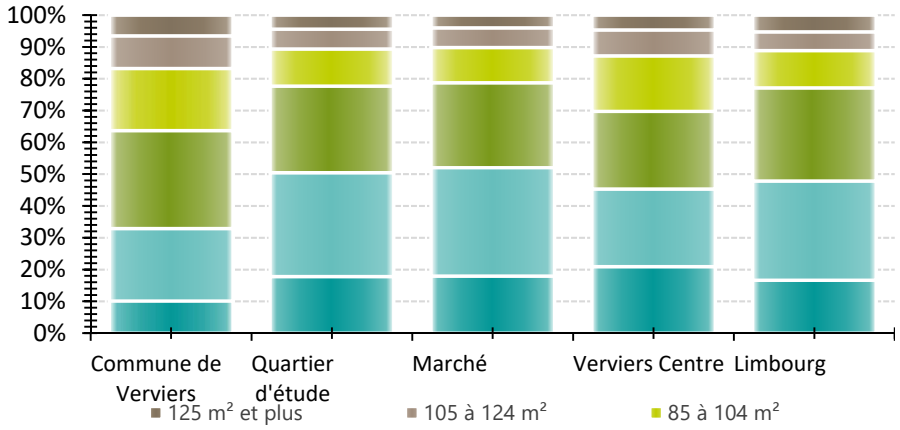
En ce qui concerne l'âge du bâti, on remarque sans surprise que l'agrégat a un parc de logement plus ancien qu'au niveau communal, hormis au quartier du Limbourg où on peut pointer une proportion relativement plus importante des logements bâtis après 1990.



Période de construction des logements
INS, 2001

En termes de typologie, le quartier d'étude concentre presque exclusivement des **appartements et studios**, ce qui contraste fortement avec la part de cette typologie au niveau communal (72% au niveau de l'agrégat contre 39% au niveau communal). De fait, la part des maisons dans le quartier est nettement réduite.

Si l'on considère enfin la superficie des logements, on observe que le parc résidentiel de l'agrégat se caractérise – comparativement au niveau communal- par **des logements moins spacieux et surreprésentés par des unités de moins de 35m² (18%) ou de 35 à 54m² (33%)**. Relevons également que **la part de logements loués** atteint entre 64% et 75% dans le quartier d'étude, contre 40% au niveau communal.



Répartition du parc résidentiel en fonction de la superficie des logements

2.2 LE PERIMETRE DU RCUP VIEILLE VILLE DANS LA STRUCTURE DU TERRITOIRE COMMUNAL[5]

L'industrie textile qui s'est développée à Verviers dès les 16ème et 17ème siècles a propulsé cette modeste localité vers une ville au rayonnement international : une ville animée par de multiples ateliers, une ville où « cohabitent » alors riches industriels et multitudes de 'petites' gens, une ville riche d'un patrimoine exceptionnel.

Ce développement spectaculaire porté par l'industrie textile a initié d'importantes transformations urbaines.
A l'origine, Verviers est une modeste localité. Le quartier Vieille Ville est le berceau de ce noyau villageois logé en bordure de Vesdre.
Au fur et à mesure des premiers développements, trois axes historiques se dessinent. Ils structurent encore le centre-ville de nos jours. D'abord deux axes se croisant à hauteur de la place du Marché : l'axe Crapaurue - Thier Mère Dieu - Sècheval (tracé de la route de Liège à Limbourg) et celui établi perpendiculairement à la rivière : l'axe Heusy - Mont du Moulin - Renier (route de Theux à Maastricht). A ces deux axes, un troisième viendra s'ajouter : l'axe Collège - Raines. L'actuel quartier autour de la rue des Raines était alors traversé par le canal des Usines (dérivation de la Vesdre) et le ruisseau de Sècheval.
Une enceinte a été construite. Elle n'existât certes que durant une très brève période (1674-1676 !). Il reste néanmoins de cette forme d'organisation spatiale une série de « portes » qui existent toujours aujourd'hui –du moins pour partie- (Sommeleville, Heusy, ruelle Mangay, Ensival, Brou, Hodimont, Mezelles, Pont de l'hôpital nouveau, Grandes Rames). Elles restent des éléments déterminants de la structure spatiale du centre-ville.
La révolution industrielle amenant de nouvelles technologies, engendre aussi des mutations territoriales : construction d'imposantes demeures d'industriels dans le centre (rue des Raines notamment), puis consécutivement à l'arrivée du chemin de fer (1843), le développement de nouveaux quartiers et, ensuite, les extensions urbaines Sud que connaitra Verviers dès la deuxième moitié du 19ème siècle (plan Besme, quartier des boulevards qui accueillera les riches industriels désirant un cadre de vie à l'écart du centre industriel maintenu dans le cœur de la ville.)

Direction générale de l'Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie
Cartes de Vander Maelen 1850



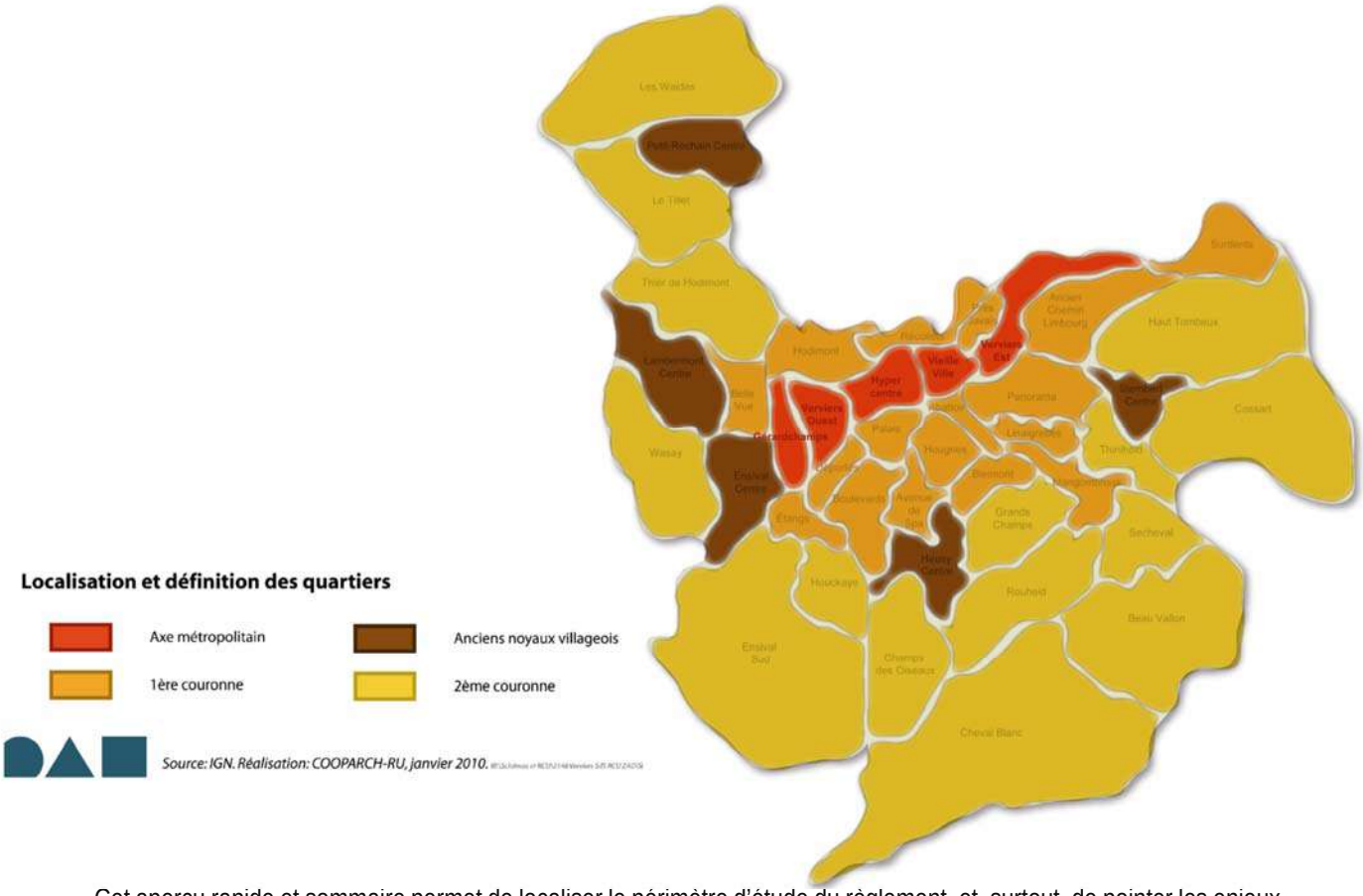
Les dé ntielle domina

Direction générale de l'Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Jambes

Ce document n'a pas de valeur juridique. L'information contenue est donnée à titre indicatif.
Fond de plan: © Institut Géographique National © PLI-SPW-DGO4

[5] *Sources : Histoire de Verviers, JF Potelle – 2010*
La rue des Raines à Verviers, PJ Rensonnet

Le schéma ci-après (source : schéma de structure) montre de manière simple et très lisible la structure territoriale fondamentale de Verviers se composant de quartiers centraux, d'une première couronne et d'une deuxième couronne ; ces dernières ayant englobé petit à petit les noyaux villageois.



Cet aperçu rapide et sommaire permet de localiser le périmètre d'étude du règlement, et, surtout, de pointer les enjeux historiques, patrimoniaux et symboliques de ce quartier.

Aujourd'hui, les divers quartiers centraux de Verviers montrent des physionomies et vocations très différentes. Les enjeux de développement sont donc à nuancer.
L'hypercentre a connu des transformations urbanistiques et de multiples interventions dans le courant du 20ème siècle (avant et après-guerre). De multiples architectures s'y côtoient, le tissu y est plus hétérogène. Ce tissu est pourtant amené à évoluer fondamentalement : poursuite des aménagements d'espaces publics, développement commercial ou, encore, la « conquête » des intérieurs d'îlot qui peut donner à ce vaste quartier une extraordinaire plus-value urbaine.
Le quartier de la Vieille Ville présente quant à lui un tissu mieux préservé, plus homogène bien que diversifié. Il présente aussi, en son sein ou à proximité directe, de vastes espaces appelant un développement urbain exemplaire. On pense bien entendu au quartier Sècheval qui s'est vu en bonne partie déstructuré par l'opération de rénovation urbaine inachevée, la façade inexistante le long de la « percée routière » rue des Fripiers, mais aussi la porte de Sommeleville dont l'enjeu de restructuration n'est plus à démontrer.
La Vesdre est le fil conducteur de ces territoires et doit être valorisé dans cette fonction urbaine et symbolique.

Le schéma de structure d'abord et le masterplan ensuite ont bien pointé l'enjeu que représentent la valorisation et le redéploiement des quartiers centraux et le rôle majeur de la Vesdre.

2.3 CARACTERISTIQUES DU BATI ET DU NON BATI

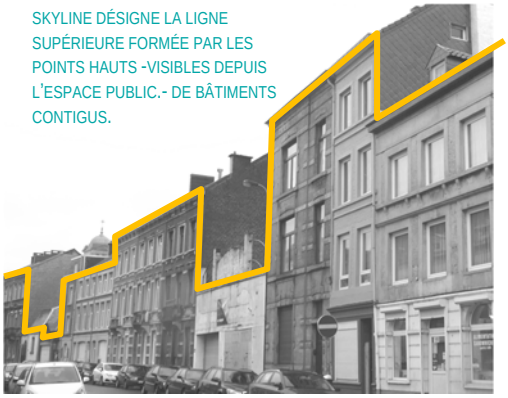
L'analyse des caractéristiques du bâti et du non bâti de la Vieille Ville est réalisée sur base de 6 cartes thématiques : carte des gabarits et skylines, carte des affectations, carte des typologies architecturales, carte des valeurs patrimoniales, carte de l'état du bâti et carte des espaces non bâtis.

REMARQUE GÉNÉRALE POUR L'ENSEMBLE DE LA CARTOGRAPHIE :

La cartographie est réalisée sur base de visites de terrain, et sur base de l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique. L'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés a également servi de référence.
Les différents critères sont appréciés sur base de ce que l'on peut voir depuis l'espace public. Les constructions et annexes souvent présentes en façade arrière n'ont pu dès lors être évaluées. Il en est de même pour tous les bâtiments non visibles depuis l'espace public. Par ailleurs, le fond de plan disponible (PLI) ne permet pas la distinction entre le volume principal / initial et les extensions ultérieures.

2.3.1 CARTE 1 : GABARITS ET SKYLINES

Cette carte est réalisée sur base de visites de terrain.
L'analyse s'effectue à la fois à l'échelle de la parcelle et à l'échelle des ensembles bâtis.
A l'échelle de la parcelle, on repère les gabarits estimés 'trop hauts', 'trop bas' et les ruptures de gabarit 'inadéquates'. Le caractère 'trop haut' ou 'trop bas' est défini à partir d'une différence de un niveau minimum entre un ou les deux bâtiment(s) contigu(s) selon les cas. Cette évaluation tient compte aussi du caractère plus ou moins homogène de l'ensemble. La rupture de gabarit est estimée inadéquate lorsque la différence de hauteur génère des pignons aveugles très visibles depuis l'espace public et dommageables pour la cohérence de l'ensemble bâti.



SKYLINE DÉSIGNE LA LIGNE SUPÉRIEURE FORMÉE PAR LES POINTS HAUTS -VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.- DE BÂTIMENTS CONTIGUS.

À l'échelle des ensembles bâtis, c'est l'homogénéité du skyline qui est évaluée. Le skyline (ou ligne d'horizon) désigne la ligne supérieure formée par les points hauts -visibles depuis l'espace public- de bâtiments contigus. Le skyline définit la limite supérieure de l'enveloppe visuelle des ensembles bâtis. Dans un contexte bâti, ce sont les corniches qui configurent le skyline.
A noter que ces évaluations de gabarits ne tiennent pas compte de la fonction et du caractère symbolique du bâtiment qui peut justifier cette différence de gabarit, elles ne constituent donc pas un 'jugement de valeur' du bien.

Gabarits et skylines

Légende	Descriptif
Bâtiment de hauteur supérieure	Bâtiment de hauteur sous corniche supérieure de un niveau et plus par rapport au(x) bâtiment(s) contigu(s).
Bâtiment de hauteur inférieure	Bâtiment de hauteur sous corniche inférieure de un niveau et plus par rapport au(x) bâtiment(s) contigu(s)
Bâtiment d'emprise au sol importante	Bâtiment d'emprise au sol largement supérieure au bâti de la rue, de l'îlot ou du contexte
Rupture de gabarit	La rupture de gabarit est estimée inadéquate lorsque la différence de hauteur génère des pignons aveugles très visibles depuis l'espace public et dommageables pour la cohérence de l'ensemble bâti.


GABARIT TROP HAUT


GABARIT TROP BAS


RUPTURE DE GABARIT INADÉQUATE

Skyline homogène	L'évaluation du caractère homogène du skyline se fait compte tenu du contexte de la place, de la rue ou de la séquence de rue. Un skyline est estimé homogène lorsque les gabarits ne varient guère au sein de l'ensemble bâti considéré (place, rue ou séquence de rue)
Skyline variable	L'évaluation du caractère variable du skyline se fait compte tenu du contexte de la place, de la rue ou de la séquence de rue. A contrario du caractère homogène, le skyline est estimé variable lorsque les gabarits varient, au sein de l'ensemble bâti considéré (place, rue ou séquence de rue), sans toutefois que cela puisse être considéré comme « skyline à structurer ». Il s'agit dans la plupart des cas de rues présentant des architectures diverses.
Skyline à structurer	Il s'agit de rues ou de séquences de rue où le skyline doit être structuré, soit parce qu'il est inexistant, soit parce qu'il est particulièrement hétéroclite. Un enjeu de structuration urbanistique y est pointé.


SKYLINE HOMOGÈNE


SKYLINE À STRUCTURER

La carte des gabarits et skylines montre :

- Des îlots déstructurés où la variation des gabarits est importante et le skyline déstructuré, tels les îlots Sommeleville / Sainte Anne / Saint Remacle, Sècheval/Quai de la Batte ou Sècheval / Pont.
- Des parties d'îlots où le bâti présente de fortes variations des gabarits et un skyline déstructurés telles les rues des Sottais, Coronmeuse, Souris, partie Ouest de la rue des Hospices.
- Des rues ou séquences de rues où une variation des gabarits s'observe sans aboutir nécessairement à un skyline déstructuré telle le côté Sud de la rue des Alliés.
- Des rues où la variation des gabarits est faible et le skyline homogène telles la rue de Raines, place du Marché et le côté Nord de la rue des Alliés.

L'homogénéité du skyline contribue à la qualité de l'ensemble bâti et il est de nature à qualifier la configuration de l'espace public.

Ce relevé s'effectue sur base de visites de terrain

Affectations

Légende

- Logement
- Équipement :
  - école
  - administration
  - autre
- Culture
- Culte
- Commerce
- Horeca
- PME
- Garage/entrepôt
- Affectations mixtes :
  - commerce/habitat
  - équipement/habitat
  - horeca/habitat
  - autre
- Vide (non affecté)





La carte des affectations montre :

- Les **équipements** sont très présents dans le périmètre : écoles, administrations et autres.
- La **fonction commerciale** est bien représentée dans l'axe Crapaurue – Thier Mère Dieu, le logement y occupe les étages. La partie d'îlot formée des rues du Limbourg et Sainte Anne est exclusivement occupée par la fonction commerciale.
- Les bâtiments en **affectations mixtes** présentant du logement à l'étage sont assez nombreux et disséminés sur l'ensemble du périmètre.
  A noter qu'il serait intéressant d'effectuer un relevé systématique des bâtiments autrefois affectés en commerces au rez-de-chaussée, aujourd'hui affectés au logement (au mieux !) avec un aménagement souvent sommaire. Ce relevé confirmerait l'axe commerçant Crapaurue – Thier Mère Dieu jusque la rue du Pont, mais également une série d'autres anciens commerces disséminés dans le périmètre.
- Des îlots où la fonction **logement est largement minoritaire**, au profit des équipements ou commerces.



FONCTION COMMERCIALE RUE DU LIMBOURG



FONCTION COMMERCIALE ET LOGEMENT RUE THIER MERE DIEU

2.3.3 CARTE 3 : TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Cette carte vise à qualifier les différentes typologies architecturales présentes dans le périmètre.
Notons toutefois que ce **relevé est effectué à des fins urbanistiques et non d'histoire de l'art**, même si les disciplines sont complémentaires et indissociables ; particulièrement dans un périmètre d'étude tel que celui-ci. Dès lors, le lecteur averti en la matière serait sans doute tenté de nuancer le classement proposé, par exemple en distinguant davantage (par période et par style) les bâtiments repris en « architecture urbaine résidentielle de grand intérêt historique, architectural et patrimonial » et en « architecture urbaine résidentielle d'intérêt architectural ».
La finalité de ce relevé est de servir de base pour par la suite (dans le règlement) pour aider à la définition **des lignes directrices quant au type de travaux à admettre/refuser et leur degré de contraintes**. Une question centrale du règlement est en effet de pouvoir « doser » les interventions à admettre en fonction de la valeur architecturale du bien ; allant de la restauration avec maintien en l'état et cadrage strict des transformations qui y seraient admises pour les biens de grande valeur patrimoniale, à un panel plus large d'interventions et la possibilité de démolition/reconstruction là où la valeur architecturale est moins présente.
Cette carte est à lire en parallèle avec celle de la carte des valeurs patrimoniales (Carte 4).

Ce relevé est effectué sur base des visites de terrain.
Rappelons que les typologies architecturales sont appréciées sur base de ce que l'on peut voir depuis l'espace public. Les constructions et annexes souvent présentes en façade arrière n'ont pu dès lors être évaluées. Par ailleurs, le fond de plan disponible (PLI) ne permet pas la distinction entre le volume principal / initial et les extensions ultérieures.

Typologies architecturales

Légende	Descriptif
Edifice religieux	Il s'agit de l'église Saint Remacle et de la chapelle Sainte Anne. Ces deux édifices présentent une grande valeur architecturale
Architecture civile	Les bâtiments concernés présentent une architecture civile, généralement de type monumental. Les styles peuvent différer mais présentent tous une valeur architecturale certaine.
Architecture à pans de bois	Il s'agit des bâtiments à pans de bois, apparents depuis l'espace public, ou connus par le service patrimoine de la Commune. Il est probable que d'autres bâtiments dans le périmètre possèdent encore ce mode constructif, mais non apparent ou non connu.


ÉDIFICE RELIGIEUX


ARCHITECTURE CIVILE


ARCHITECTURE À PANS DE BOIS

Architecture urbaine résidentielle :
de grand intérêt historique, architectural et patrimonial



Cette catégorie reprend les bâtiments classés, hormis ceux repris dans la catégorie « architecture à pans de bois », ainsi que les bâtiments repris à l'IPM et d'autres biens estimés de grand intérêt sur le plan urbanistique et architectural.

Ces biens datent du 19ème siècle ou sont antérieurs pour certains.

Il s'agit pour bon nombre de grosses bâtisses ou hôtels d'industriels. A l'origine, ateliers et logements se côtoyaient ; aujourd'hui, ils sont pour bon nombre affectés uniquement au logement.

Ces biens présentent une diversité et une richesse de styles (Louis XIII, style éclectique…). L'intérêt réside pour bon nombre dans les formes et techniques des baies et linteaux, ainsi que des châssis entre autres.

Les matériaux récurrents sont la brique, parfois badigeonnée de blanc, la pierre bleue en soubassement et apports (linteaux, seuils, soubassements) ainsi que l'enduit de teinte claire variant du blanc, blanc cassé au beige.

Architecture urbaine résidentielle :
d'intérêt architectural



Cette catégorie reprend des biens dont l'aspect justifie un intérêt architectural (mais non repris à l'IPM).

Nombre de ces biens ont été érigés postérieurement à la catégorie précédente.

Ils ont pour certains vocation de logement dès leur origine, parfois (pour les biens les plus tardifs de la catégorie) conçus en bien de rapport.

Bien que les styles architecturaux soient assez diversifiés dans cette catégorie, bon nombre de bâtiments présentent une architecture de type néo-classique avec un soubassement en pierre, façade enduite de teinte claire variant du blanc, crème, beige au gris clair, avec un rez commercial, balcon au 1er étage, gabarit R+2+T.

Malgré la diversité des styles, on peut néanmoins pointer, dans le langage architectural, une récurrence de verticalité avec bandeaux horizontaux en pierre soulignant les étages.

Les bâtiments repris dans cette catégorie, ont souvent une valeur d'accompagnement urbanistique et contribuent à former des ensembles homogènes d'intérêt architectural.

Architecture urbaine résidentielle :
de faible intérêt architectural



Les biens repris dans cette catégorie ont généralement été érigés postérieurement à la catégorie précédente. Ils présentent un aspect moins soigné et témoignent d'une moins grande richesse et attention architecturale, (sans nécessairement constituer une balafre urbaine).

La brique est souvent le matériau utilisé.

Architecture industrielle de type dépôts, commerces de grande surface	Il s'agit de grands volumes destinés au dépôt ou au commerce. Ces biens ne présentent pas de valeur architecturale.
Architecture de type art-déco et art nouveau	Quelques bâtiments seulement sont repris dans cette catégorie. Ils ont pour la plupart un gabarit plus imposant. Outre le style architectural (caractérisé notamment par sa géométrie, les « appliques » de béton pour l'art déco), ces bâtiments sont caractérisés par l'emploi de la brique, et/ou de l'enduit de teinte claire
Architecture moderne et post-moderne	Quelques bâtiments seulement sont repris dans cette catégorie : les bâtiments tels l'administration communale rue Pont Sommeleville, le centre culturel, l'école communale du centre rue Ortmans-Hauzeur sont assez typiques de l'architecture moderniste. Les logements construits dans le cadre de la rénovation urbaine quai de la Batte sont eux typiques du mouvement post-moderne.
Architecture contemporaine	Quelques bâtiments d'architecture contemporaine sont présents dans le périmètre de manière éparse. Sous le vocable « architecture contemporaine », se cache néanmoins une diversité assez grande de styles architecturaux. On ne peut distinguer en effet de ligne commune à ces diverses interventions.
Architecture particulière d'intérêt architectural	Il s'agit d'architectures diverses qui ne peuvent être classées dans une catégorie particulière. Ces bâtiments témoignent d'un intérêt architectural.
Architecture particulière sans intérêt architectural	Il s'agit également d'architectures diverses qui ne peuvent être classées dans une catégorie particulière. Au contraire de la catégorie précédente, ces biens ne présentent aucun intérêt architectural.


ARCHITECTURE INDUSTRIELLE DE TYPE DEPOTS, COMMERCES DE GRANDE SURFACE


ARCHITECTURE ART DECO


ARCHITECTURE CONTEMPORAINE


ARCHITECTURE MODERNE


ARCHITECTURE PARTICULIÈRE D'INTÉRÊT

La carte des typologies architecturales montre l'indéniable richesse, l'extraordinaire variété et la concentration de biens de valeur architecturale dans la Vieille Ville. On notera tout particulièrement le secteur Raines / place du Marché / Saint Remacle. On notera également les architectures civiles qui donnent une plus-value à chaque quartier dans lesquelles elles sont implantées.
Cependant, il faut aussi pointer certaines architectures qui présentent peu de valeur architecturale et qui constituent dès lors des ruptures.

Valeurs patrimoniales

Légende	Descriptif
Bâtiment de grande valeur patrimoniale bâtiment classé 	Cette catégorie repend les bâtiments classés.
Bâtiment de grande valeur patrimoniale bâtiment repris à l'inventaire 	Cette catégorie reprend les bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine monumental.
Bâtiment de grande valeur patrimoniale autre bâtiment méritant protection et attention particulière 	Cette catégorie reprend d'autres bâtiments présentant une valeur patrimoniale, méritant une protection et une attention particulière.
Bâtiment à valeur d'accompagnement 	Cette catégorie concerne des bâtiments ayant un intérêt patrimonial, qu'ils soient isolés ou sous forme d'ensemble. La valeur d'accompagnement fait aussi référence à des ensembles de biens qui présentent une cohérence urbanistique.
Bâtiment de faible valeur patrimoniale 	Cette catégorie repend des bâtiments de faible valeur patrimoniale. Généralement, cette faible valeur patrimoniale n'est toutefois pas synonyme de rupture ou de « balafre » dans le tissu.
Bâtiment sans valeur patrimoniale 	Cette catégorie reprend une série de bâtiments ne présentant aucune valeur patrimoniale et étant, dans certains cas, en rupture avec le paysage bâti.
Petit patrimoine civil ou religieux	Petit patrimoine civil ou religieux.



La carte des valeurs patrimoniales est réalisée grâce aux inventaires du Patrimoine monumental (IPM) et aux observations de terrain.
La carte corrobore assez logiquement la carte des typologies architecturales. Les commentaires peuvent donc se répéter ici : **la richesse du patrimoine de la Vieille Ville, tant en qualité qu'en concentration est indéniable**. Cette richesse est déjà largement reconnue au travers du classement et de l'inventaire patrimonial. Cette richesse devra être préservée à l'avenir. La carte montre également, outre ces éléments, **les bâtiments à valeur d'accompagnement en nombre important**. Cette valeur d'ensemble est, sur le plan urbanistique, tout aussi primordiale à conserver sur le court et le long terme.

LISTE DES SITES ET MONUMENTS CLASSÉS

Dénomination	Adresse	Nature du classement	Date du classement
Hôtel de Ville	Place du Marché, n°1	monument	15/03/1934
Fontaine et perron	Place du Marché	monument	15/03/1934
Maison Moulan	Crapaurue n°39	monument	08/07/1942
Maison Lambrette (façades et toitures)	Rue des Raines n°86	monument	13/05/1970
Ancien hôtel Raymond Biolley	Place Sommeleville n°28-34	monument	28/05/1973
Eglise Saint Remacle	Place Saint Remacle	monument	30/10/1974
Maison « Vivroux » (façade principale et toiture)	Rue des Raines n°17	monument	04/10/1974
Maison Cornet (musée communal) Maison actuellement musée (façades et toitures)	Rue des Raines n°42	monument	04/10/1974
Hôtel (façades et toitures du bâtiment principal)	Rue Thier Mère Dieu n°18	monument	04/10/1974
Maison	Rue Bouxhate n°12	monument	17/12/1974
Maison	Rue des Raines n°50-52	monument	01/10/1976
Maison (façades et toitures)	Rue des Raines 80	monument	01/10/1976
Maison (façades et toitures)	Place Sommeleville n°6	monument	01/10/1976
Chapelle Sainte-Anne	Rue de Limbourg n°19	monument	06/12/1976
Maison (façade et toitures)	Rue Sècheval n°61	monument	13/01/1977
Maison	Place Sommeleville n°4	monument	17/10/1977
Immeuble	Rue Bouxhate n°3	monument	28/01/1981
Maison Edouard Biolley	Place Sommeleville n°8	monument	12/02/1981
Maison	Place du Marché n°7	monument	16/02/1981
Maison du médecin Guillaume Godart Façades et toitures	Rue des Raines n°72	monument	24/02/1981
Statue de la Vierge et niche	Place Sommeleville (proximité n°42)	monument	24/02/1981
Pont d'Al Côte	Rue Renier	site	29/10/1981
Ensemble formé par le crucifix, grillage et bouquet d'arbres	Rue des Grandes Rames	site	27/07/1983
Hôtel Franquinet (façades et toitures)	Rue des Raines n°44, 46-48	monument	12/10/1983
Hôtel H. Simonis, puis maison décanale de Saint Remacle Façades et toitures de l'ensemble formé par la maison sise rue des Raines n°6, les bâtiments ayant façade sur la cour intérieure et le bâtiment contigu de la rue des Alliés n°13	Rue des Raines n°6 –Alliés n°13	monument	19/10/1984

2.3.5 CARTE 5 : ÉTAT DU BÂTI

La remarque préalable quant aux limites du relevé est pour ce thème d'autant plus importante à prendre en considération. En effet, **l'état du bâti est évalué sur base uniquement de ce qui se donne à voir depuis l'espace public**. Aucune donnée ne permet de connaître l'état de l'intérieur des bâtiments ou des bâtiments annexes en intérieur d'îlot, ni de la qualité de la structure et de la toiture. Or, il est fort probable qu'une série de bâtiments, de bon aspect extérieur, sont en réalité dans un état tout à fait médiocre. Cela peut notamment se présenter pour les bâtiments subdivisés, notamment lorsque cette division n'a pas été encadrée par un permis d'urbanisme.
Notons aussi que pour ce thème particulièrement, la distinction entre deux catégories est parfois sujette à caution, notamment au regard de la remarque qui précède. L'objectif de ce relevé est de donner un aperçu général de l'état du bâti dans les différentes parties du périmètre. On qualifie davantage le paysage urbain que la structure des bâtiments.

État du bâti

Légende	Descriptif
Bon état	L'état du bâti est dit « supposé » lorsqu'on a une vision partielle du bien.
Bon état supposé	
Etat moyen	
Etat moyen supposé	
Mauvais état	
Mauvais état supposé	
Chancre	
Chantier	

La carte montre un cadre bâti globalement en bon état. Les **bâtiments manifestement en mauvais état sont relativement peu nombreux**. Toutefois, il est important de mentionner que nombre de bâtiments repris sous le vocable « bon état » ou « état moyen » n'ont **probablement et visiblement pas été rénovés depuis longtemps**. Le bâti peut en effet paraître vétuste sans pour autant être en mauvais état.
La qualité constructive d'un grand nombre de bâtiments a permis jusqu'à ce jour le maintien d'un cadre bâti de qualité apparente.

2.3.6 CARTE 6 : ESPACES NON-BÂTIS

L'espace public est analysé selon deux critères : le cadre bâti d'une part et l'aménagement de l'espace non-bâti d'autre part. Ces deux critères d'appréciation sont indissociables pour évaluer la qualité de l'espace public. Le cadre bâti fait référence au paysage perçu par l'usager ; l'aménagement de l'espace public fait plutôt référence au confort et au design de l'espace en tant que tel. Ces deux critères permettent in fine d'évaluer les aménités des espaces publics de la Vieille Ville.

2.3.6.1 Carte 6a : Appréciation de l'espace public selon la qualité du cadre bâti

Appréciation de l'espace public selon la qualité du cadre bâti

Légende	Descriptif
Espace public de grande valeur	Le bâti constituant le cadre de l'espace public pointé présente une grande qualité, tant par la présence d'éléments de valeur patrimoniale et/ou architecturale que par la valeur d'ensemble des séquences bâties.
Espace public de valeur secondaire	La qualité du cadre bâti est, certes, de moindre qualité comparativement à la catégorie précédente, mais présente cependant une certaine homogénéité au sein des différentes séquences bâties.
Espace public déstructuré	Le cadre bâti est hétérogène, de piètre qualité, voire inexistant. L'espace public n'est pas ou peu contenu.

La carte montre plusieurs espaces publics intéressants :

- l'axe patrimonial Raines-Saint Remacle, ponctué de part et d'autre par 2 monuments importants ;
- la place du Marché ;
- la place Sommeleville ;
- les rues Renier et Hombiet en amont des ponts enjambant la Vesdre.

La carte montre également des espaces déstructurés au niveau de la place Devaux, rue des Souris/ quai de la Batte, percée routière rue des Fripiers et la rue de Limbourg au-delà de la place Sommeleville.



L'AXE PATRIMONIAL RAINES –SAINT REMACLE





2.3.6.2 Carte 6b : Appréciation de l'espace public selon la qualité de son aménagement

Appréciation de l'espace public selon la qualité de son aménagement

Légende	Descriptif
Aménagement de qualité	Cette catégorie concerne les rues qui bénéficient d'un aménagement de qualité (généralement récent)
Aménagement satisfaisant	Cette catégorie concerne les rues et places dont l'aménagement est satisfaisant en termes de gestion des flux et de sécurité. L'aménagement reste néanmoins limité à une conception fonctionnelle de l'espace public et s'avère assez peu qualitatif.
Aménagement insatisfaisant	Cette catégorie concerne les rues et places dont l'aménagement s'avère insatisfaisant, soit par manque de fonctionnalité, de confort des déplacements et d'esthétique, soit par sous-qualification de l'espace public au regard du cadre bâti de qualité ; l'aménagement médiocre dévalorisant dans ce cas le cadre bâti.
Aménagement très insatisfaisant	Cette catégorie concerne les rues et places dont l'aménagement est en piètre état, rendant le lieu inconfortable, peu attirant, voire dangereux. La piètre qualité de l'espace public déforce, dénature le cadre bâti. Un aménagement s'y avère urgent.

Cette carte montre une dépréciation générale de l'espace public et une faible qualité d'aménagements, hormis quelques exemples.
La qualité médiocre des aménagements déforce la qualité du cadre bâti de la Vieille Ville.
Des aménagements sont à effectuer avec une certaine urgence. L'aménagement de la place du Marché est programmé, l'aménagement de la place Sommeleville est esquissé. Un aménagement de qualité au droit de ces deux espaces donnera une plus-value certaine au quartier.
A l'instar de la carte précédente, cette carte met en évidence les espaces déstructurés au niveau de la place Devaux, la place Sommeleville, la percée routière rue des Fripiers et la rue de Limbourg.

La combinaison des cartes d'appréciation de l'espace public montre aussi des espaces publics à haut potentiel structurant aujourd'hui non valorisés ; la rue des Raines et place Saint Remacle, ainsi que la place Sommeleville en sont les meilleurs exemples.


PLACE DU


MARCHÉ


RUE HOMBIET


RUE DE LA TUILERIE

L'équipement de l'espace public

Par équipement de l'espace public, on entend l'ensemble des éléments de mobilier et des luminaires.
Les visites de terrain permettent d'observer un manque d'équipement, tant quantitatif que qualitatif. Les équipements présents, outre leur nombre insuffisant, sont hétérogènes, peu adaptés à l'usage spécifique des divers espaces.


RUE DES RAINES





CREAT

CARTE 1. GABARITS ET SKYLINES

CREAT - mars 2014

- bâtiment de hauteur supérieure de 1 niveau et plus par rapport au bâti contigu
- bâtiment de hauteur inférieure de 1 niveau et plus par rapport au bâti contigu
- bâtiment d'emprise au sol importante
- rupture de gabarit

- skyline homogène
- skyline variable
- skyline à structurer

- périmètre du RCUp

CARTE 2. AFFECTATIONS

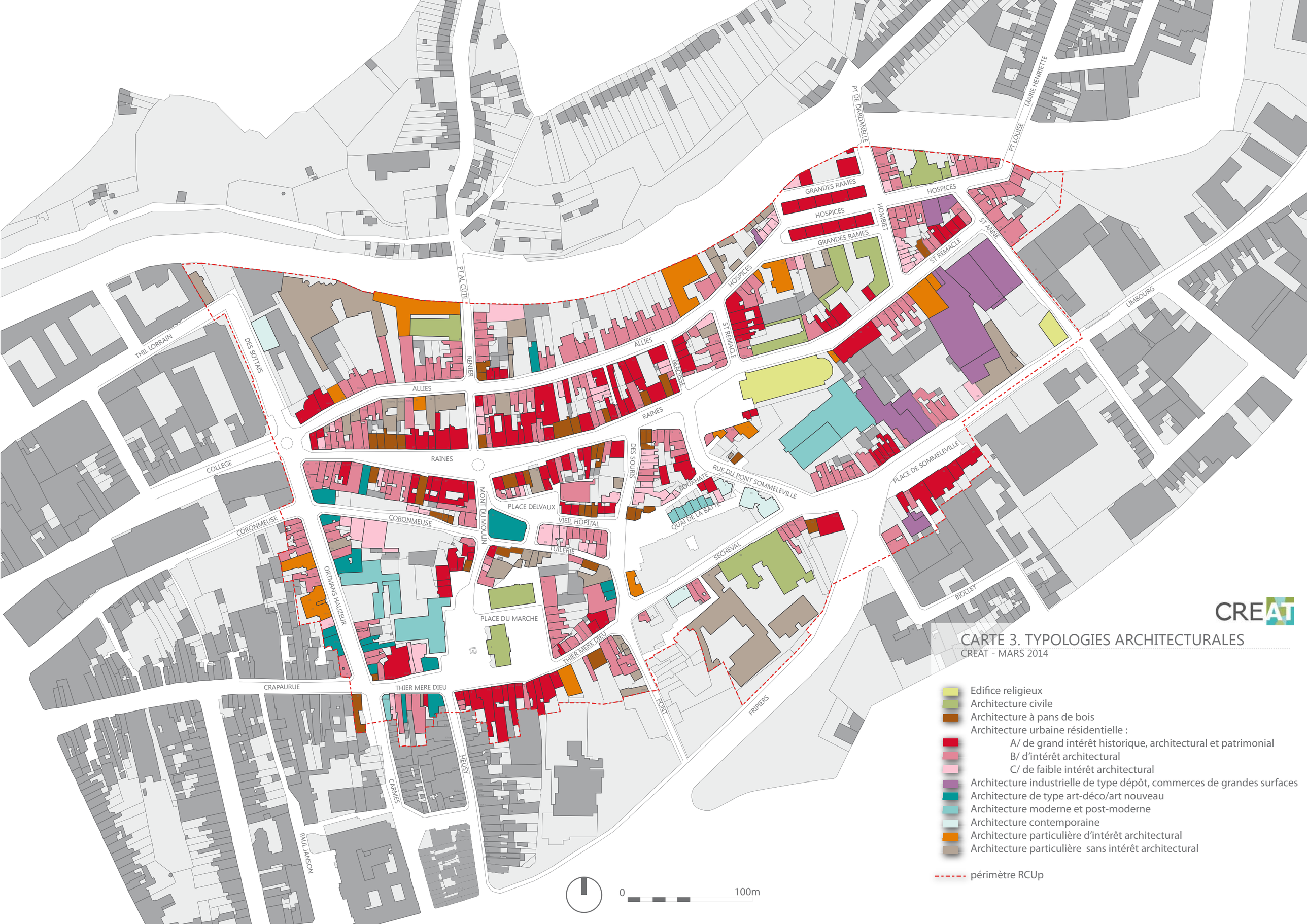
CREAT - MARS 2014

CREAT

- logement
- équipement
  - - école
  - - administration
  - - autre
- culture
- culte
- commerce
- horeca
- PME
- garage/entrepôt
- affectation mixte
  - -commerce/logement
  - -équipement/logement
  - -horeca/logement
  - -autre
- vide (non affecté)

périmètre du RCUp

0 100m



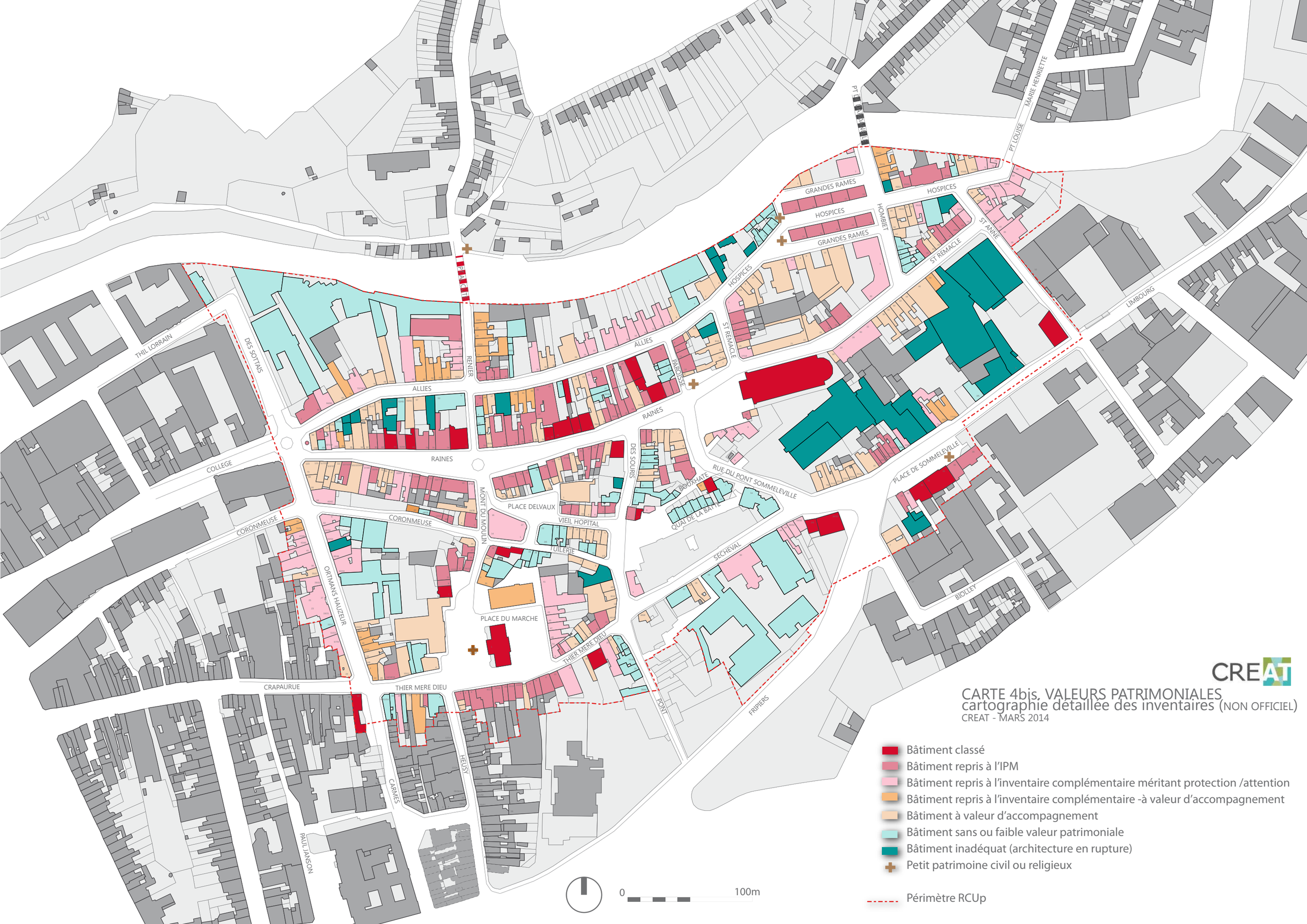
CREAT

CARTE 3. TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

CREAT - MARS 2014

- Edifice religieux
- Architecture civile
- Architecture à pans de bois
- Architecture urbaine résidentielle :
  - A/ de grand intérêt historique, architectural et patrimonial
  - B/ d'intérêt architectural
  - C/ de faible intérêt architectural
- Architecture industrielle de type dépôt, commerces de grandes surfaces
- Architecture de type art-déco/art nouveau
- Architecture moderne et post-moderne
- Architecture contemporaine
- Architecture particulière d'intérêt architectural
- Architecture particulière sans intérêt architectural

périmètre RCUp



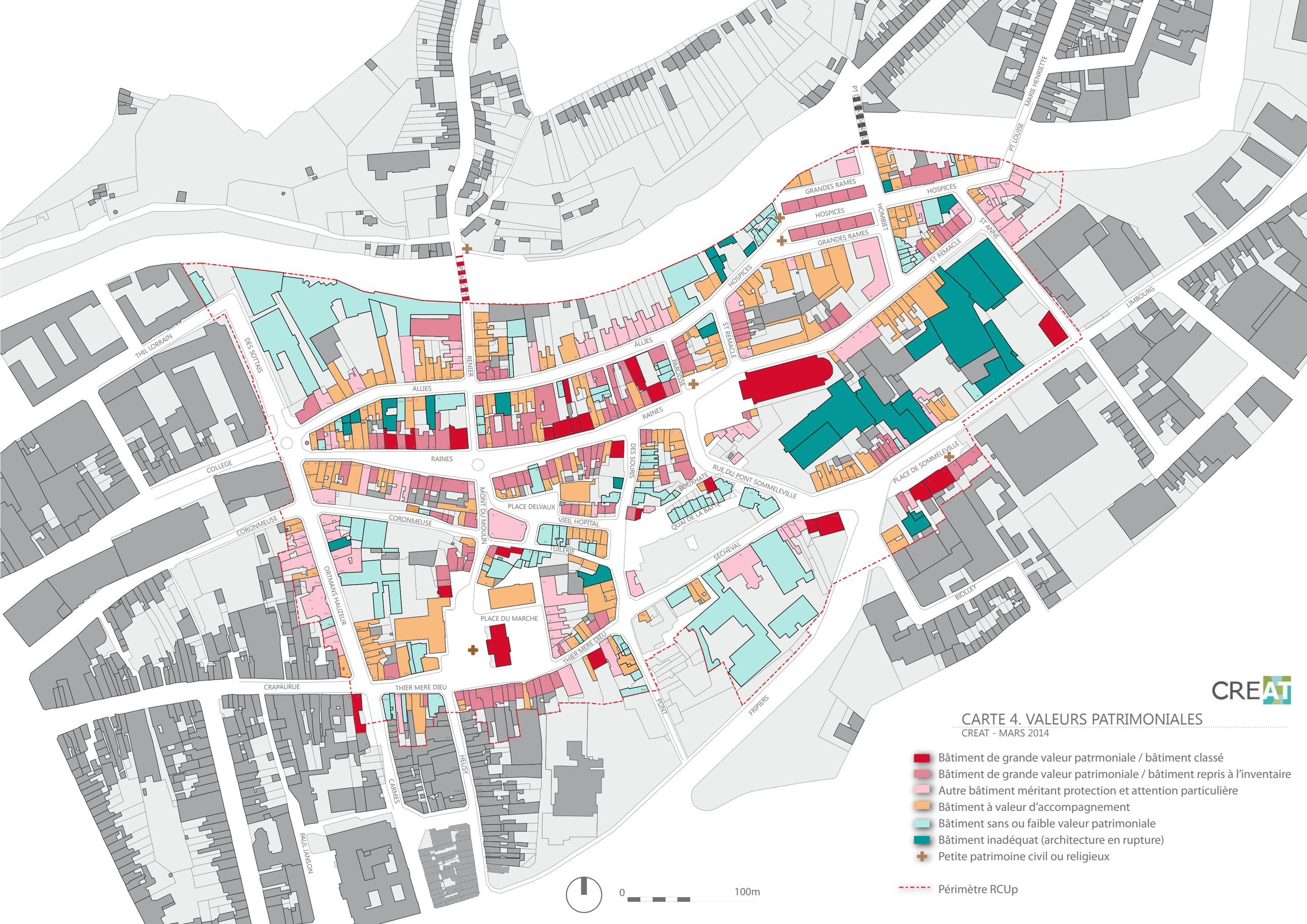
CREAT

CARTE 4bis. VALEURS PATRIMONIALES
cartographie détaillée des inventaires (NON OFFICIEL)

CREAT - MARS 2014

- Bâtiment classé
- Bâtiment repris à l'IPM
- Bâtiment repris à l'inventaire complémentaire méritant protection /attention
- Bâtiment repris à l'inventaire complémentaire -à valeur d'accompagnement
- Bâtiment à valeur d'accompagnement
- Bâtiment sans ou faible valeur patrimoniale
- Bâtiment inadéquat (architecture en rupture)
- Petit patrimoine civil ou religieux

- Périmètre RCUp



CREAT

CARTE 4. VALEURS PATRIMONIALES

CREAT - MARS 2014

- Bâtiment de grande valeur patrmoniale / bâtiment classé
- Bâtiment de grande valeur patrimoniale / bâtiment repris à l'inventaire
- Autre bâtiment méritant protection et attention particulière
- Bâtiment à valeur d'accompagnement
- Bâtiment sans ou faible valeur patrimoniale
- Bâtiment inadéquat (architecture en rupture)
- Petite patrimoine civil ou religieux

- Périmètre RCUp

PT AL CUTE
RENIER
ALLIES
THIL LORRAIN
DES SOTTAIS
COLLEGE
RAINES
PAROISSE
HOSPICES
GRANDES RAMES
HOSPICES
HOMBIET
ST REMACLE
ST ANNE
PT DE DARDANELLE
PT LOUISE
MARIE HENRIETTE
LIMBOURG
DES SOURS
MONT DU MOULIN
PLACE DELVAUX
VIEIL HOPITAL
TUILERIE
CORONMEUSE
ORTMANS HAUZEUR
PLACE DU MARCHE
THIER MERE DIEU
CRAPAURUE
CARMES
HEUSY
PAUL JANSON
BOUXHATE
QUAI DE LA BATTE
RUE DU PONT SOMMELEVILLE
PLACE DE SOMMELEVILLE
SECHEVAL
PONT
FRIPIERS
BIOLLEY

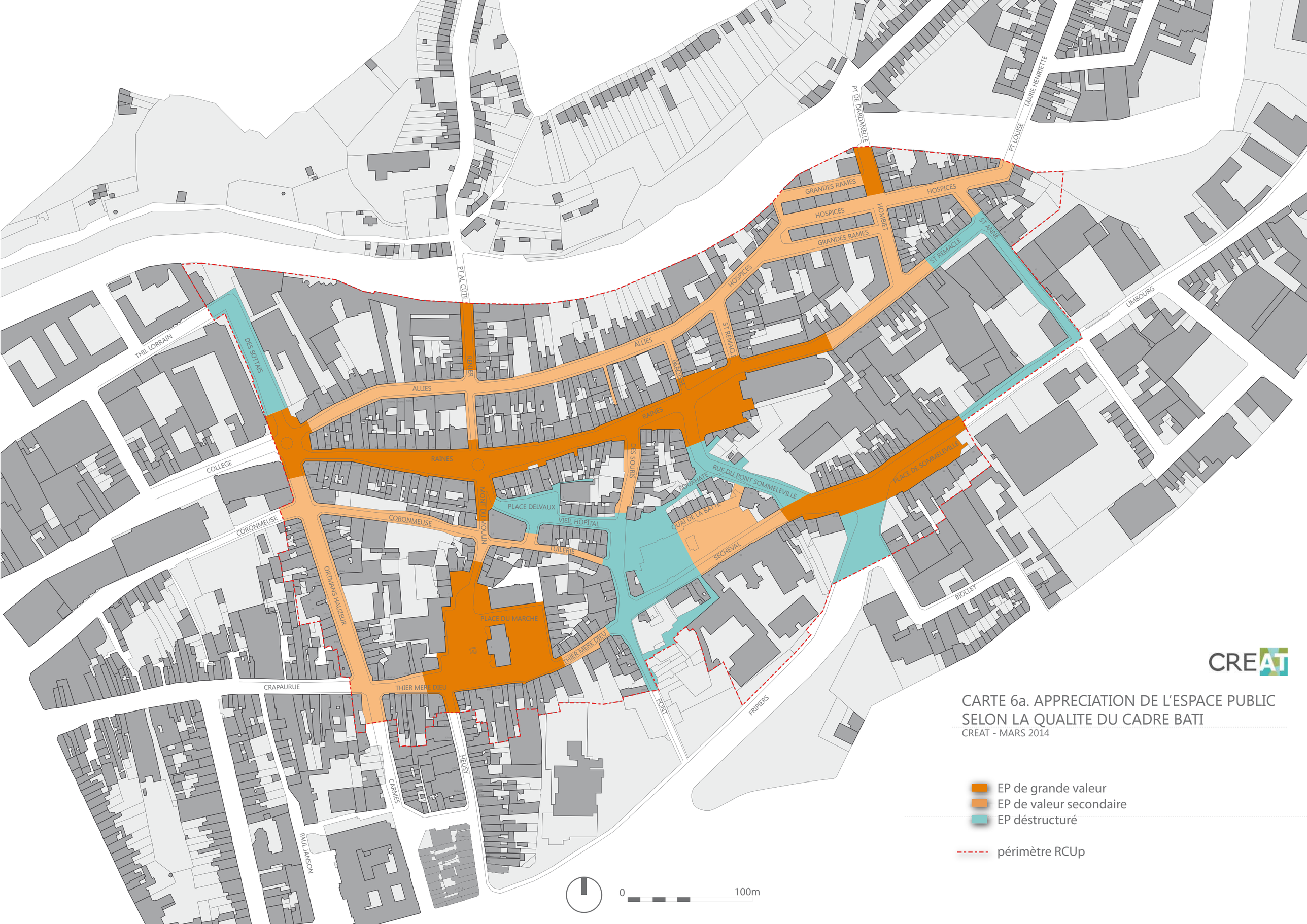
0 100m

CARTE 5. ETAT DU BATI

CREAT - MARS 2014

- Bon état
- Etat moyen
- Mauvais état
- Etat moyen supposé
- Mauvais état supposé
- Chantier
- Chancre

périmètre RCUp

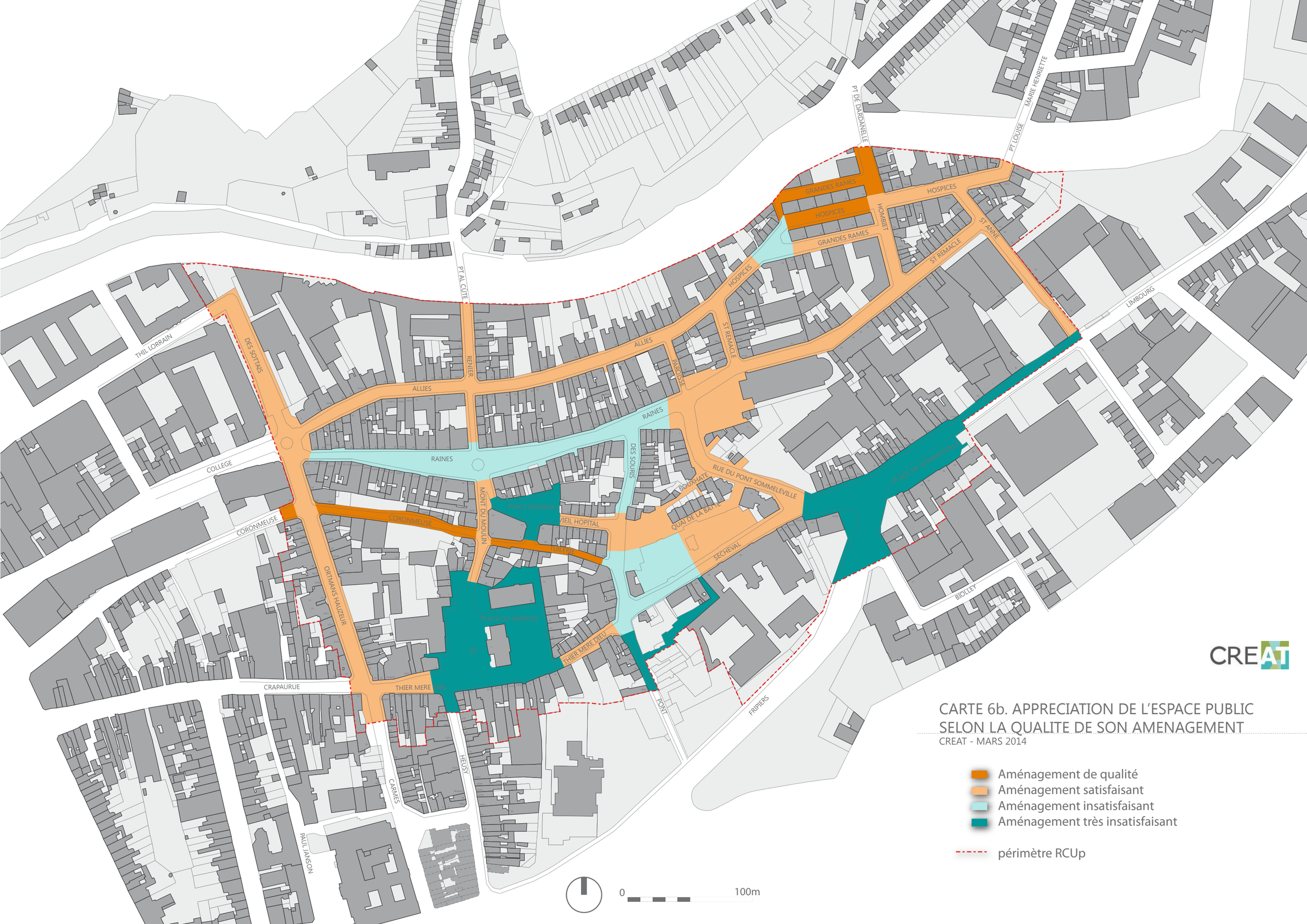


CREAT

CARTE 6a. APPRECIATION DE L'ESPACE PUBLIC SELON LA QUALITE DU CADRE BATI

CREAT - MARS 2014

- EP de grande valeur
- EP de valeur secondaire
- EP déstructuré
- périmètre RCUp



CREAT

CARTE 6b. APPRECIATION DE L'ESPACE PUBLIC SELON LA QUALITE DE SON AMENAGEMENT

CREAT - MARS 2014

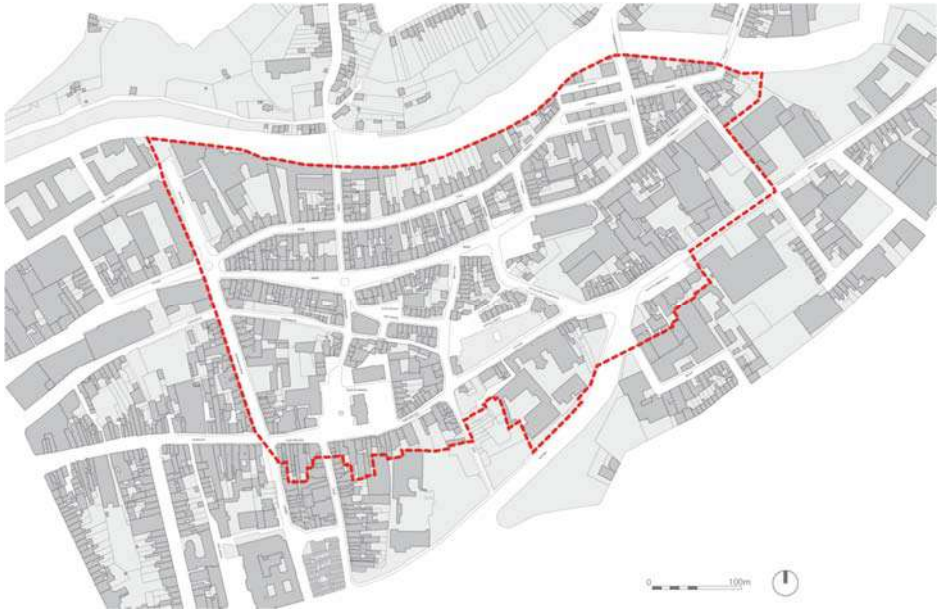
- Aménagement de qualité
- Aménagement satisfaisant
- Aménagement insatisfaisant
- Aménagement très insatisfaisant

- - - - périmètre RCUp

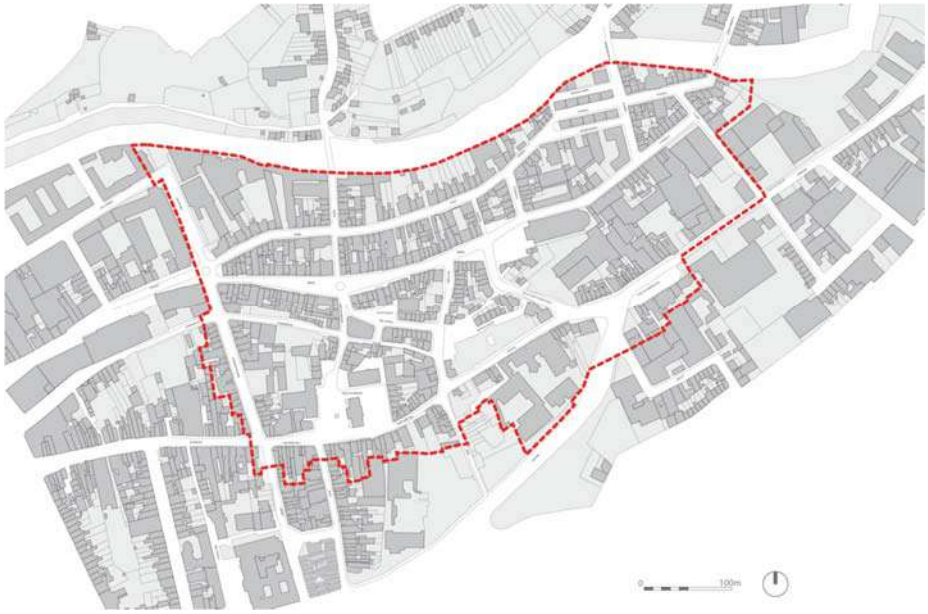
3 DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre tel que défini au cahier des charges est revu sur sa limite Ouest en vue d'intégrer les parcelles de part et d'autre de la rue Ortmans-Hauzeur. Il parait justifié que cette rue soit considérée comme limite entre l'hyper-centre et la Vieille Ville. Le principe adopté est de rechercher une cohérence optimale au sein d'un même ensemble visuel. Il est dès lors préférable d'appliquer les mêmes règles d'urbanisme de part et d'autre d'une même rue, sauf si celle-ci présente des fronts strictement différenciés comme c'est le cas de la rue de Limbourg ou Sainte-Anne par exemple.

PERIMETRE DU RCUP TEL QUE DEFINI AU CAHIER DES CHARGES



PERIMETRE DU RCUP REVU



4 ENJEUX URBANISTIQUES

Le schéma de structure communal a défini une série d'objectifs pour le territoire verviétois. Parmi ceux-ci, on peut pointer la volonté de réinvestir les quartiers anciens en vue d'infléchir la dynamique d'étalement urbain. Le défi est aussi de redonner une image positive et attractive aux quartiers centraux. Le SSC énonçait une série de moyens pour concrétiser ces objectifs : la rénovation urbaine et la remise sur le marché de logements vides, le réaménagement des espaces publics ou encore la restructuration et l'embellissement des quartiers.

Le RCUp « Vieille Ville » s'inscrit clairement dans les objectifs fondamentaux du SSC de réinvestissement des quartiers centraux. Le SSC énonçait à cet égard :

> « La Vieille Ville doit devenir un quartier urbain d'une certaine qualité résidentielle, tant par ses logements et ses commerces que ses espaces publics. Son caractère patrimonial doit être davantage reconnu et valorisé, pour garantir un cadre de qualité aux habitants du quartier, à l'ensemble des Verviétois et des visiteurs, y compris les touristes. »

Réinvestir les centres est une problématique à laquelle toutes les villes wallonnes font face. Une des clefs fondamentales de requalification des centres réside dans la faculté d'y redéfinir un cadre de vie hautement qualitatif. Un règlement d'urbanisme constitue à cet égard un outil (parmi d'autres) de concrétisation de cette stratégie de reconquête urbaine. La définition d'un cadre de vie de qualité dans la Vieille Ville de Verviers passe par la reconnaissance et la protection du patrimoine, l'assurance de lieux de vie de qualité, une mixité fonctionnelle au sein du quartier, l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics, la protection environnementale, mais aussi, dans le contexte spécifique de la Vieille Ville, par la recomposition urbanistique de certains sites.
Les enjeux urbanistiques sont sous-jacents à la réflexion accompagnant l'élaboration et l'application du règlement d'urbanisme. Il est toutefois important de rappeler qu'un règlement d'urbanisme constitue un outil pour encadrer les interventions sur le bâti existant et à concevoir et sur l'espace public, mais ne suffit pas à lui seul pour mener une politique urbaine globale et transversale sur les quartiers. Le règlement traite de l'enveloppe formelle et non de l'affectation. Il peut donc s'avérer intéressant de pouvoir accompagner le règlement d'urbanisme de la Vieille Ville de mesures complémentaires, notamment en matière de logement.

Les enjeux urbanistiques qui sous-tendent le règlement peuvent dès lors s'énoncer comme suit :

UN PATRIMOINE A VIVRE ET A LEGUER

La richesse patrimoniale de la Vieille Ville est importante et partiellement reconnue au travers d'arrêtés de classement ou de l'inventaire du patrimoine monumental. La carte dévolue à cette thématique pointe également une série d'autres biens méritant protection ou à tout le moins une attention particulière, ainsi que des bâtiments et ensembles ayant valeur d'accompagnement. Cette valeur d'ensemble est, sur le plan urbanistique, primordiale à conserver.

La question patrimoniale fait inévitablement appel à la question des actes et travaux à autoriser, à encadrer, à limiter ou à refuser. L'attitude architecturale à prendre devra dépendre de la valeur patrimoniale du bien en considérant le principe général suivant : plus la valeur patrimoniale d'un bien est élevée, plus le cadre d'intervention est restrictif.
Pour les biens de grande valeur patrimoniale, il sera dès lors important de pouvoir identifier les éléments constitutifs et particuliers du patrimoine du bien concerné afin de guider les interventions architecturales à autoriser ou refuser.

Pour tout projet, un juste équilibre doit être trouvé entre protection patrimoniale, habitabilité des lieux et protection environnementale en considérant que plus la valeur patrimoniale est élevée, plus le critère de protection acquiert en importance comparativement aux deux autres critères.

La question patrimoniale pose également la question du **patrimoine de demain à concevoir aujourd'hui**. Bien que la majeure partie des interventions concerne un patrimoine existant, un certain nombre de parcelles et de parties d'îlots seront concernées par de nouvelles interventions et de nouvelles architectures. Il sera essentiel d'**encadrer** ces dernières afin qu'une **cohérence urbanistique et patrimoniale** soit assurée. Dans un quartier patrimonial, l'architecture contemporaine doit venir « sublimer » les architectures anciennes. Là où la référence patrimoniale est moins présente, un panel plus large d'expressions architecturales s'ouvre.

La **question des extensions du bâti existant** sous forme de volumes secondaires et annexes en intérieur d'îlot est une autre facette de l'enjeu patrimonial. Bien que ne possédant pas de diagnostic détaillé en la matière (faute d'accès aux intérieurs d'îlots), on peut néanmoins supposer qu'un certain nombre de bâtiments de valeur patrimoniale ont été « détériorés » par des extensions non appropriées. Les interventions sur ces biens doivent viser la requalification du bien et le dégagement des intérieurs d'îlots. Il s'agira souvent d'épurer la composition pour gagner en lisibilité. A contrario, il existe aussi nombre de bâtiments en intérieur d'ilot présentant un intérêt patrimonial qu'il faut pouvoir préserver.

Enfin, **le petit patrimoine**, comme élément de l'histoire, de la symbologie du lieu, mais aussi comme élément constitutif de l'espace public, est important à **maintenir, mettre en valeur et entretenir**.

DES LIEUX HABITES

Réinvestir les centres villes et y redéfinir un cadre de vie de qualité passe inévitablement par une **qualité résidentielle à améliorer, à assurer pour un large panel de la population**. Bien que le retour en ville des classes moyennes soit un phénomène bel et bien amorcé dans certaines villes, il est loin d'être généralisé et uniforme. Cet enjeu reste très souvent un défi majeur auxquelles l'ensemble des politiques urbaines s'attache. C'est le cas pour Verviers. Les données socio-économiques corroborées aux observations de terrain nous montrent bien en effet que le quartier est un lieu de résidence, certes, mais également un lieu où la qualité résidentielle n'est manifestement pas optimale, voire probablement déplorable à certains endroits. **La question de la qualité des logements s'avère donc un enjeu important** pour la Vieille Ville. En cette matière, le RCUp pourra constituer un outil intéressant mais non suffisant pour agir sur cette thématique.

Les options du SSC relatives à la Vieille Ville stipule -à juste titre-, que hormis la (re)construction des dents creuses, la Vieille Ville n'a pas vocation à être densifiée.
Selon les données sociodémographiques, la densité résidentielle brute actuelle est voisine des 70 hab/ha, équivalent à quelque 36 log/ha[6]. Cette densité connait une répartition différenciée sur le périmètre avec alternance d'une densité élevée concentrée sur quelques îlots et une densité faible dans les ensembles peu voire non résidentiels.
En termes de densité résidentielle, **la Vieille Ville est davantage concernée par un enjeu de qualité du tissu accueillant cette densité qu'un enjeu quantitatif**. Cette densité « raisonnée » peut être calibrée principalement via la limitation des divisions d'immeubles -ce qui sera généralement le cas ici étant donné que la majorité des immeubles sont de taille importante.

Les données socio-économiques montrent une majorité de logements de petite, voire très petite taille. Ce déséquilibre dans l'offre devrait progressivement se résorber au profit de logements plus grands. Une **diversité de tailles de logements** est un enjeu. Le RCUp s'avère ici aussi un outil intéressant mais non suffisant pour agir sur cette diversité.

Pour **garantir la qualité des logements**, les critères, tels que les surfaces minimales par type de logement (hors RCU), les valeurs minimales d'éclairement ou un niveau minimal d'équipement pour les logements collectifs par exemple peuvent utilement être définis. La plupart de ces normes doivent être cependant cadrées par une politique du logement et non par un règlement d'urbanisme.

---

[6] *Calcul de densité basé sur les données démographiques : 3660 habitants pour les 3 secteurs statistiques, une superficie de 52,85 ha et une taille moyenne de ménage de 1.9 personnes.*

De nombreux rez-de-chaussée occupés en logement ont connu une affectation antérieure, souvent commerciale. Souvent ces rez-de-chaussée n'ont pas été transformés ou ne l'ont été que sommairement. La qualité de ces logements est souvent médiocre par manque d'intimité et de confort thermique notamment. Le RCUp devrait pouvoir guider ces interventions spécifiques pour une plus-value urbanistique, architecturale et résidentielle.

L'encadrement de la division des immeubles pose également la question des accès aux logements ainsi que la création et/ou la gestion des espaces en commun (espaces pour les vélos, poussettes, poubelles).
La question des accès aux logements se pose également lorsque le rez-de-chaussée est affecté à une autre fonction. Des accès distincts doivent pouvoir être assurés.

Enfin, parler de qualité de logement amène à considérer les espaces privatifs extérieurs tels les cours et jardins, terrasses et balcons. La présence d'un jardin, d'une cour ou d'une terrasse devient un critère de plus en plus important dans le choix résidentiel des ménages. Même s'il est difficilement pensable d'imaginer que chaque logement puisse bénéficier d'un espace privatif extérieur, motiver cette réalisation lors des permis d'urbanisme lorsque les conditions le permettent peut amener une vraie plus-value résidentielle. Les espaces extérieurs privatifs peuvent par ailleurs participer à l'embellissement de l'espace public, voire au maillage écologique. Il sera néanmoins important de cadrer l'aménagement de tels espaces pour garantir l'intimité des logements ainsi que pour assurer leur intégration urbanistique, architecturale et patrimoniale.
Le « curetage » d'îlot par démolition d'annexes vétustes par exemple, afin de libérer des espaces privatifs extérieurs et de bonifier en lumière les volumes principaux et secondaires est également un axe à suivre.

DES LIEUX DE MIXITE FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle est essentielle à maintenir, développer et diversifier. Elle constitue un élément crucial de centralité et d'attractivité urbaine, et est garante d'une animation des quartiers. L'hyper-centre et la Vieille Ville n'ont pas la même vocation fonctionnelle et sont amenés à garder leur distinction. Ainsi, le SSC stipule pour la Vieille Ville :

> La Vieille Ville accueille les équipements nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qui l'entourent. La Vieille Ville est un lieu privilégié pour l'implantation d'administrations, voire pour l'implantation d'un pôle administratif central. Les équipements culturels, touristiques et sociaux qui assurent le rayonnement au niveau communal et régional de Verviers peuvent s'implanter dans la Vieille Ville.
> (...)
> La Vieille Ville accueille préférentiellement l'activité d'artisanat et artistique, les activités économiques tertiaires, la petite industrie urbaine.
> (...)
> La Vieille Ville accueille préférentiellement le commerce de proximité et le commerce spécialisé, ainsi que le marché.

La mixité fonctionnelle prend aujourd'hui des formes différentes dans le périmètre de la Vieille Ville. La plupart des bâtiments mixtes sont occupés par des logements aux étages. Ces configurations engendrent plusieurs problématiques qui pourront être abordées dans le RCUp : la cohabitation des fonctions à assurer, notamment en matière d'accès différenciés, le traitement des cours et jardins (souvent délaissés au détriment des logements) ou encore la conception des rez-de-chaussée commerciaux et la reconversion du rez-de-chaussée lorsque l'activité cesse.
Un certain nombre de bâtiments abrite une fonction autre que le logement : équipement scolaire, administration, commerce de grande surface et autres activités économiques, ... Les bâtiments peuvent prendre des formes et des styles divers qui doivent cependant trouver cohérence avec le contexte bâti existant dans le quartier et plus particulièrement dans les rues et places concernées.

Les enseignes commerciales demandent, et ce, d'autant plus dans un quartier patrimonial, une attention toute particulière. La qualité d'intégration des enseignes dépend de la taille, de la pose, des couleurs employées, mais aussi de la qualité de la conception graphique.
La sobriété et la cohérence d'ensemble devraient guider la conception et le choix des enseignes et des éléments de mobilier .

UN CADRE DE VIE : DES ESPACES VERTS ET DES ESPACES PUBLICS

Un cadre de vie de qualité fait référence à la qualité des logements, à l'animation urbaine via une mixité fonctionnelle, mais il est aussi conditionné par les espaces de la collectivité : espaces verts et espaces publics.

La nature en ville est un facteur d'attractivité et de bien-être.
Le centre de Verviers dispose d'un atout extraordinaire trop peu mis en valeur. En effet, la ville tourne trop souvent le dos à la rivière.
Le schéma de structure dit à ce sujet :

> La Vesdre et ses berges doivent être replacées au centre d'un projet global d'aménagement qui en fasse une véritable colonne vertébrale autour de laquelle s'opère le redéploiement.

Le schéma directeur des bords de Vesdre pointe une série d'aménagements et de sites potentiels pour créer davantage de synergies entre la ville et sa rivière. Le RCUp doit bien entendu rentrer dans la logique globale, même s'il n'en constitue pas l'outil opérationnel.
Les rares espaces verts publics existants dans le périmètre (place Devaux, îlot Sècheval) doivent être aménagés au profit des usagers -habitants et autres- et d'une plus-value urbanistique.
La Vieille Ville est très clairement en déficit d'espaces verts. Il faut profiter des espaces de recomposition urbanistique pour créer de nouveaux lieux de verdure et de nature. Des plantations en voirie devraient également être réalisées. Ces divers espaces verts doivent être accompagnés d'un plan de gestion intégrée assurant leur usage adapté, leur caractère écologique et leur entretien adéquat.
La « nature en ville » se décline au travers des espaces verts publics, mais aussi des espaces verts privés : jardins, cours et terrasses plantées, végétalisées, … Cette verdurisation doit être encouragée et cadrée par des bonnes pratiques. Elle est facteur d'embellissement des quartiers, qualifie le cadre de vie et contribue au maillage écologique. Ici aussi « vider » les intérieurs d'îlot d'annexes vétustes et inexploitées au profit d'espaces de jardin est un axe à suivre.

Les observations de terrain ont montré que la Vieille Ville souffre d'un déficit important en matière d'espaces publics de qualité ; et ce, tant en termes de support de déplacement multimodal que de confort et d'aménité. Les enjeux en la matière sont nombreux :

- l'espace public est un lieu de vie et de convivialité ;
- l'espace public est un lieu multifonctionnel et polyvalent ; il accueille notamment le marché hebdomadaire ;
- l'espace public est le lieu de visibilité et d'observation du cadre patrimonial ; la qualité de son aménagement influence la perception de l'ensemble du quartier et peut jouer un grand rôle sur son attractivité. Dès lors, les équipements techniques privés tels les paraboles par exemple ne devraient pas être visibles depuis l'espace public.
- l'espace public est un espace de déplacements pour plusieurs modes ; chacun devant trouver sa juste place, un confort garanti et une sécurité optimale ;
- l'espace public est aussi un lieu de stationnement pour les véhicules motorisés et pour les vélos et un lieu de séjour pour les piétons ; ces occupations doivent être organisées, calibrées ; l'omniprésence du parcage automobile devant être évitée.

L'équipement de l'espace public -signalétique, mobilier (bancs, poubelles, bornes, …), éclairage– doit être conçu dans une vision cohérente et répondre de manière optimale à l'ensemble des fonctions qui leur sont assignées.

LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

Les enjeux de protection environnementale peuvent être abordés dans le RCUp au travers de la performance énergétique des bâtiments (isolation, panneaux solaire, matériaux), gestion des déchets et la gestion des eaux pluviales.

Combiner protection patrimoniale et performance énergétique n'est pas une chose aisée. Le choix d'une technique impactant l'aspect initial d'un bien devrait être évalué en fonction de la valeur patrimoniale du bien et de la visibilité des dispositifs. Ici aussi, le principe selon lequel plus la valeur patrimoniale d'un bien est importante, plus un cadre d'intervention restrictif sera d'application ; il sera complété par le principe selon lequel plus les dispositifs sont potentiellement visibles, plus un cadre d'intervention restrictif sera d'application.

La gestion des déchets dans les bâtiments collectifs peut utilement être traitée au travers du RCUp via l'aménagement d'un espace commun de dépôt temporaire des déchets.

Les eaux pluviales peuvent être gérées par une limitation de l'imperméabilisation des sols au droit des parcelles et des espaces publics, ainsi que par la récolte des eaux pluviales.

LES SITES DE RECOMPOSITION URBANISTIQUE

Une série de points fondamentaux nécessaires à la qualité d'un cadre de vie dans la Vieille Ville ont déjà été énoncés tels la reconnaissance et la protection du patrimoine, la mixité fonctionnelle au sein du quartier, l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics, la protection environnementale, mais aussi, dans le contexte spécifique de la Vieille Ville, la recomposition urbanistique de certains sites (répertoriés sur la carte de synthèse des enjeux urbanistiques).

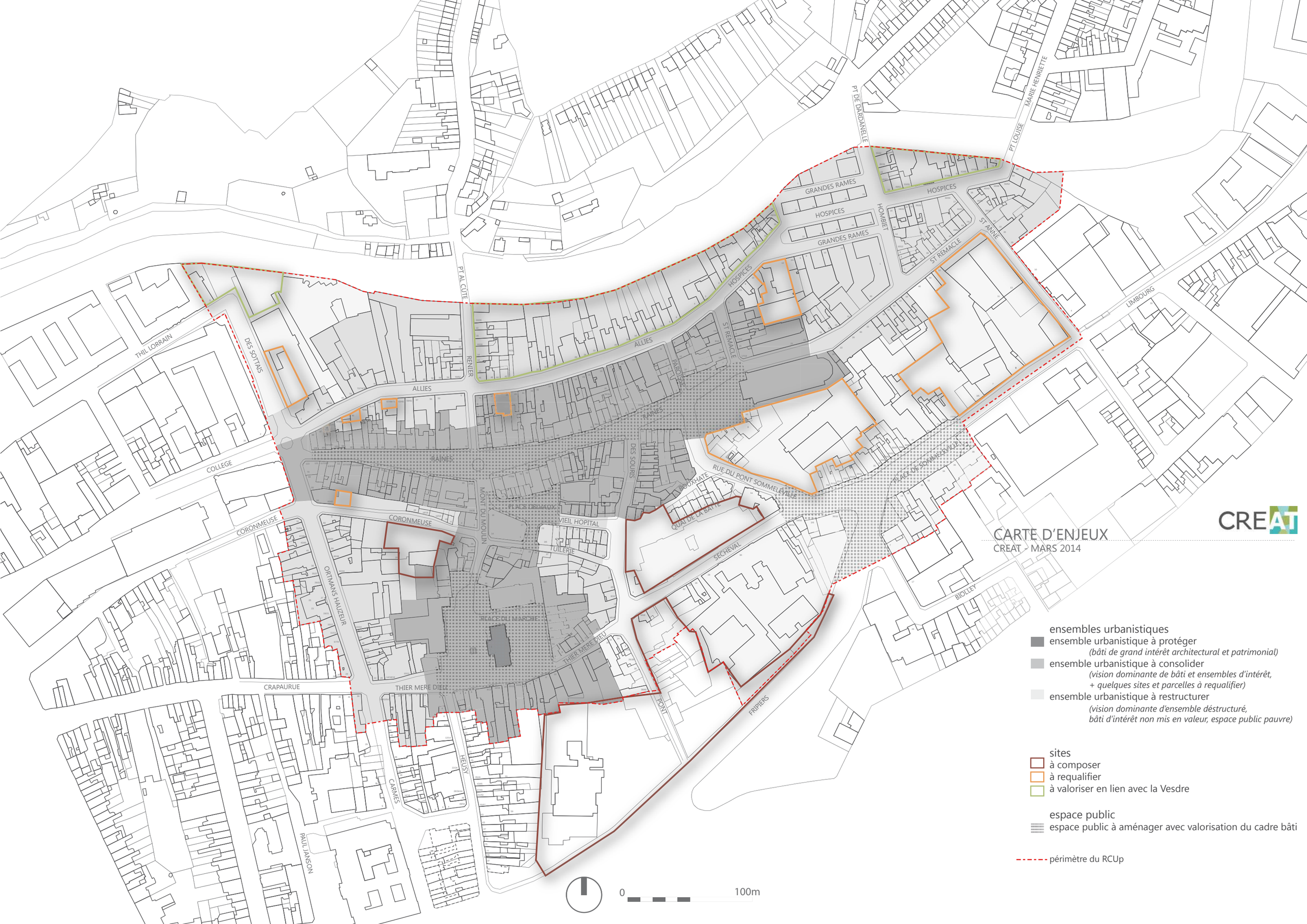
CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX URBANISTIQUES

La carte ci-après synthétise une série d'enjeux urbanistiques qui guident la conception et l'application du règlement. La carte distingue :

- 3 ensembles urbanistiques définis selon « l'attitude » générale à adopter :
  - Un ensemble urbanistique à protéger : il s'agit d'un ensemble présentant une concentration importante de bâti de grand intérêt patrimonial et architectural : rue des Raines, place du Marché. Une attitude de protection domine les interventions dans cet ensemble.
  - Un ensemble urbanistique à consolider : il s'agit, globalement des zones en partie Nord et Ouest du périmètre –notamment rue des Alliés et Ortmans-Hauzeur. Cet ensemble est caractérisé par un tissu plus diversifié présentant un bâti d'intérêt patrimonial et architectural fortement représenté mais également un bâti à requalifier. Les interventions sur le bâti existant ou à créer et sur l'espace public viseront à consolider les valeurs urbanistiques de cet ensemble.
  - Un ensemble urbanistique à restructurer : la vision dominante est ici l'aspect déstructuré de cet ensemble ; malgré des qualités patrimoniales indéniables. L'aménagement de l'espace public particulièrement médiocre et le manque de mise en valeur des éléments patrimoniaux. Les interventions sur le bâti existant ou à créer et sur l'espace public doivent permettre de restructurer cet ensemble.

La carte identifie également

- des sites à composer, à requalifier et à valoriser en lien avec la Vesdre.
- les espaces publics à aménager avec valorisation du cadre bâti : il s'agit des espaces publics majeurs à aménager : place Sommeleville, rue des Raines, place Devaux.



CARTE D'ENJEUX

CREAT - MARS 2014

CREAT

ensembles urbanistiques
- ensemble urbanistique à protéger
  (bâti de grand intérêt architectural et patrimonial)
- ensemble urbanistique à consolider
  (vision dominante de bâti et ensembles d'intérêt, + quelques sites et parcelles à requalifier)
- ensemble urbanistique à restructurer
  (vision dominante d'ensemble déstructuré, bâti d'intérêt non mis en valeur, espace public pauvre)

sites
- à composer
- à requalifier
- à valoriser en lien avec la Vesdre

espace public
- espace public à aménager avec valorisation du cadre bâti

périmètre du RCUp

5 CONTENU DU RÈGLEMENT

Le RCUp comporte des options urbanistiques et des prescriptions.

Le RCUp Vieille Ville aborde les thèmes suivants :

1. champ d'application et mesures transitoires
2. Dispositions règlementaires applicables aux équipements techniques : assainissement, eaux pluviales, équipements techniques en façade et toiture (dont panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques…)
3. Dispositions règlementaires applicables aux bâtiments
    - Démolition
    - Division parcellaire
    - Mode de groupement du bâti
    - Occupation de la parcelle - zone constructible
    - Implantation
    - Volumétrie
    - Aspects architecturaux
        - Composition de la façade, matériaux des façades, petit patrimoine et détails architecturaux
        - Composition de la toiture, matériaux de toiture
4. Dispositions règlementaires applicables à l'aménagement de la partie non bâtie de la parcelle

6 OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISME

Le Règlement Communal d'Urbanisme partiel vise la protection et la valorisation patrimoniale du quartier de la Vieille Ville de Verviers.
L'objectif patrimonial concourt à redonner une image positive et attractive des quartiers centraux de Verviers et à y créer un cadre de vie de qualité.

6.1 OBJECTIFS ET PRINCIPES URBANISTIQUES VISANT LA VALORISATION DES ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL ET GUIDANT LA CONCEPTION DU NOUVEAU BATI

6.1.1 DES ENSEMBLES BÂTIS HOMOGÈNES ET STRUCTURÉS

Le règlement d'urbanisme constitue un outil pour renforcer la qualité et la cohérence globale des ensembles urbanistiques. Il concourt à la protection, la valorisation et la requalification des ensembles bâtis.
Une lecture affinée de la Vieille Ville permet de pointer une diversité de situations urbanistiques et des architectures assez diversifiées et d'intérêt variable, et généralement de qualité. La majeure partie du périmètre présente des ensembles de grande qualité urbanistique, architecturale et patrimoniale qu'il faut conforter et valoriser. Toutefois, certaines parties sont davantage caractérisées par un tissu urbanistique déstructuré, mais possédant néanmoins des éléments bâtis d'intérêt dont il faut tirer parti.
L'objectif transversal dans tout le périmètre est d'y renforcer la valeur d'ensemble ancrée dans les qualités patrimoniales partout rencontrées, en agissant sur la protection et la valorisation des éléments architecturaux d'intérêt, et, à certains endroits, sur la possibilité de (re)structuration de certaines unités bâties et la nécessité d'une recomposition d'ensembles urbanistiques structurés et intégrés.

Il est apparu important, lors de l'élaboration du règlement, de spatialiser une série d'objectifs de 'structure urbanistique' afin d'ancrer le règlement dans un projet urbain.
Deux cartes de structure illustrent ce travail préalable au règlement : la carte 'PRINCIPES DE RECOMPOSITION DES SITES CLES' et la carte de 'STRUCTURE URBANISTIQUE DES ESPACES PUBLICS'. (voir ci-après)
Pour rappel, ces cartes ne sont pas règlementaires.

La carte de 'principes de recomposition des sites clés' reprend une série de principes de composition urbanistique qui sont, pour l'essentiel, inspirés du Masterplan, ainsi que d'autres éléments qu'il est apparu opportun de spatialiser tels des reconfigurations d'espaces publics et des mesures de restructuration du bâti en bordure de Vesdre.
La mise en valeur de la Vesdre est un axe important de valorisation du quartier de la Vielle Ville. Dans les limites conférées à l'outil, le Règlement d'Urbanisme contribue à cet objectif en permettant de renforcer des liens visuels entre la ville et la rivière, en cadrant la requalification des façades agencées côté Vesdre.
La carte de 'principes de recomposition des sites clés' montre une série de bâtiments qui constituent des repères urbanistiques devant être identifiés et valorisés comme tels. Il s'agit de bâtiments remarquables par leur dimension, leur valeur symbolique ou leur expression architecturale particulière. Ces éléments bâtis doivent rester 'dominants' dans le champ visuel. Les aménagements du bâti -existant et nouveau- et de l'espace public, réalisés dans le champ

visuel d'un bâtiment défini comme repère urbanistique, contribuent à renforcer le caractère remarquable du dit bâtiment, tant au niveau du gabarit, de l'emprise que de l'expression architecturale différenciée.

Cette carte constitue une illustration possible d'aménagement et peut être utile à la compréhension du règlement, elle est à tout le moins complémentaire à ce dernier. Elle ne constitue pas un plan d'aménagement et les aménagements qui y sont esquissés le sont à titre indicatif.



Ville de VERVIERS, RCUp Vieille Ville :
Diagnostic, enjeux, contenu, objectifs et principes généraux d'urbanisme
Partie NON REGLEMENTAIRE
CREAT, novembre 2016

6.1.2 LA PROTECTION DES BÂTIMENTS À VALEUR PATRIMONIALE

L'objectif de valorisation et de protection patrimoniale de la Vieille Ville passe par une meilleure (re)connaissance de la richesse et de la diversité patrimoniale du quartier. Les cartes du diagnostic constituent une base précieuse à cet effet, en complément d'autres inventaires.

Le patrimoine est considéré comme un héritage commun à léguer aux générations futures. La protection du patrimoine ne s'entend pas comme une préservation dogmatique des éléments du passé, mais plutôt comme un enrichissement progressif inscrit dans une continuité historique.

Le règlement vise la préservation des bâtiments à valeur patrimoniale, spécifiquement ceux repris à l'inventaire du patrimoine monumental, ceux repérés comme méritant protection et attention particulière et ceux repris en valeur d'accompagnement. Le petit patrimoine des façades fait également l'objet d'une attention particulière. Ces biens et éléments architecturaux constituent des éléments déterminants de l'identité du quartier.

Le langage architectural des transformations et rénovations des bâtiments existants trouve sa justesse par rapport aux caractéristiques architecturales et patrimoniales du bien et de l'ensemble bâti dans lequel il se situe. Il contribue à sa mise en valeur.
Les travaux de rénovation des biens de valeur patrimoniale sont conçus et mis en œuvre avec une grande finesse de conception, dans le respect des styles architecturaux, dans le respect et le savoir-faire quant aux matériaux et techniques traditionnels. Cette approche réfléchie de la rénovation des biens patrimoniaux concourt à la reconnaissance et la pérennité de cet héritage.
D'une manière générale, le maintien des menuiseries et châssis d'origine est privilégié à leur remplacement et sera fonction de leur état de conservation. Un double vitrage intérieur maintenant les caractéristiques stylistiques du châssis d'origine est autorisé, voire encouragé.

Le changement d'affectation d'un bâtiment n'a pas pour conséquence de modifier de manière irréversible l'aspect de la façade principale (élargissement de baie, peinture…). Les rez-de-chaussée ayant, jadis, subi des transformations pour accueillir une fonction commerciale et qui sont aujourd'hui désaffectés, sont restaurés.

L'objectif de valorisation et de protection patrimoniale de la Vieille Ville passe par une recherche d'équilibre entre :

- Le patrimoine, l'habitat de qualité et la densité résidentielle
- Le patrimoine et la mixité fonctionnelle
- Le patrimoine et la performance énergétique

6.1.3 LA CONCEPTION DU NOUVEAU BÂTI

L'objectif de valorisation et de protection patrimoniale de la Vieille Ville passe par un encadrement du nouveau bâti.

Le nouveau bâti est conçu en vue de constituer des ensembles cohérents et intégrés dans l'esprit de la Vieille Ville. Il est conçu de sorte à créer et/ou renforcer la continuité des fronts bâtis et structurer des îlots en ordre fermé.
Le rythme parcellaire, les gabarits et les tonalités de matériaux sont conçus et choisis en vue de renforcer la continuité et la cohérence urbanistique.

Le langage architectural des nouvelles constructions et transformations trouve sa justesse par rapport aux caractéristiques urbanistiques (rythme parcellaire et des façades), architecturales (style) et patrimoniales (éléments particuliers des façades) de l'ensemble bâti dans laquelle le bien se situe.

La qualité architecturale se traduit par le style devant s'affirmer dans la complémentarité des styles existants – notamment en matière de respect de la verticalité, des tonalités et de la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. De manière générale, la sobriété des 'gestes', des formes et des gammes de tonalités, la finesse des profils de châssis et des ferronneries ainsi que l'emploi de matériaux nobles sont des choix architecturaux retenus.

6.1.4 LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

La Ville de Verviers cherche à renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers centraux et à veiller à sa bonne adéquation avec le contexte bâti. Dès lors, le Règlement d'Urbanisme contribue, dans les limites conférées à l'outil, à la **qualité de l'habitat**, à **la mixité et la compatibilité des fonctions** ainsi qu'à une **densité résidentielle cohérente** par rapport à la capacité effective du bâti et du non bâti.

Le Règlement d'Urbanisme contribue à un « **mieux vivre ensemble** » tout en veillant au respect de l'espace privatif.

La **nature en ville** est un facteur d'attractivité et de bien-être. La verdurisation des espaces publics et privés est recherchée.
Les **intérieurs d'îlot** sont notamment visés. Ils constituent des **espaces verts privatifs** qui doivent être protégés et mis en valeur. Ils ne sont pas destinés au stationnement des véhicules. Sauf cas particuliers, seules les constructions de valeur patrimoniale y trouvent leur juste place. On cherche à **progressivement dégager les intérieurs d'îlots** en encourageant la démolition des annexes sans qualité architecturale, sans confort et/ou énergivores.

Dans le Règlement d'Urbanisme, on cherche à **éliminer** (ou du moins réduire fortement l'impact) des **éléments exerçant une dégradation du cadre visuel**. On sera particulièrement attentif à la qualité du cadre visuel perceptible depuis l'espace public. A cette fin, la plus grande attention est notamment donnée aux dispositifs de publicité et aux enseignes commerciales, ainsi qu'aux équipements tels panneaux solaires et antennes paraboliques.

La qualité des aménagements **des espaces publics** participent aussi grandement à l'amélioration du cadre de vie. (voir ci-dessous).

DIVISION DES IMMEUBLES

La question de la division des immeubles en plusieurs logements est une problématique majeure dans le quartier Vielle Ville. Le Règlement, en tant qu'outil d'urbanisme, est limité dans son champ d'actions pour réguler l'ensemble de cette thématique.
Toutefois, **les principes suivants peuvent aider la Commune dans cette régulation**. Ces principes sont énoncés à titre de guide et de référent.

1° La division d'un immeuble existant en vue d'y créer plusieurs logements n'est pas autorisée pour les immeubles présentant une largeur de façade principale inférieure à 5,00 mètres.

2° Une seule entrée par immeuble présentant :

- *une largeur de façade principale inférieure ou égale à 7,50 mètres ne peut desservir :*
  - *Plus de 2 logements aménagés dans un immeuble de gabarit R+1+toiture*
  - *Plus de 3 logements aménagés dans un immeuble de gabarit R+2+toiture*
  - *Plus de 4 logements aménagés dans un immeuble de gabarit R+3+toiture*
- *une largeur de façade principale comprise entre 7,50 mètres et 10,00 mètres ne peut desservir :*
  - *Plus de 3 logements aménagés dans un immeuble de gabarit R+1+toiture*
  - *Plus de 4 logements aménagés dans un immeuble de gabarit R+2+toiture*
  - *Plus de 5 logements aménagés dans un immeuble de gabarit R+3+toiture.*

Pour les immeubles présentant une largeur de façade principale supérieure à 10 mètres, le nombre de logements admissibles est majoré de une unité par 3 mètres de façade principale supplémentaire. L'immeuble comporte au minimum 2 portes d'entrée.
L'ensemble de ces normes est réduit de une unité lorsque le rez-de-chaussée est occupé par une fonction non résidentielle.
Pour les immeubles d'angle, c'est la façade principale la plus étroite qui est prise en compte (hormis la façade 'oblique de coin').

3° Il n'est pas autorisé d'aménager un logement dans le volume de la toiture. Le volume de la toiture peut toutefois être utilisé pour les logements duplex ou triplex ; l'espace de la toiture étant réservé aux espaces de nuit et local rangement.

4°*Les bâtiments ne présentent pas d'espace de vie (séjour, cuisine, chambre) ou d'activité enterré ou semi-enterré (rez bas ou cave).*

EQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Au même titre que la division d'immeubles en plusieurs logements, énoncer une série de principes liés à l'équipement de l'immeuble comportant plusieurs logements constitue une aide pour réguler la problématique résidentielle et encourager des aménagements qualitatifs dans la Vieille Ville.

1° Tout immeuble destiné à minimum 3 logements (immeuble neuf ou transformé) comporte un local fermé de minimum 5m² permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des poussettes pour enfants. Ce local est mis à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble. Il est aisé d'accès depuis l'espace public.

2° Hormis les immeubles non résidentiels, la zone de cour et jardin a une vocation résidentielle, en tout ou en partie, en fonction de l'activité exercée au rez-de-chaussée. Elle bénéficie à un ou plusieurs logements Elle est aménagée à ces fins.

IMMEUBLE MULTIFONCTIONNEL

Un immeuble multifonctionnel est un immeuble comportant une fonction non résidentielle au rez-de-chaussée (commerces, horeca, équipement…) et une autre fonction aux étages.
Les logements doivent être aménagés aux étages et bénéficier d'un accès distinct.
La zone de cour et jardins n'a pas pour vocation d'être un lieu de stockage ou d'entreposage des poubelles.

6.2 STRUCTURE, OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

L'objectif de valorisation et de protection patrimoniale de la Vieille Ville passe par la valorisation des espaces publics existants.

La définition de la structure urbanistique des espaces publics du quartier de la Vieille Ville constitue une étape préalable à la détermination des principes de mise en œuvre des composantes d'aménagement des espaces publics.

La structuration urbanistique s'appuie, dans un premier temps, sur la configuration existante et « projetée » des espaces publics de la Vieille Ville (tel qu'esquissée de manière indicative sur la carte de principe de recomposition des sites –clés). Dans un second temps, la structuration urbanistique de ces espaces publics s'attache à leur qualification en lien avec la valeur patrimoniale du cadre bâti.

6.2.1 LA STRUCTURE DES ESPACES PUBLICS

LA CONFIGURATION DES ESPACES PUBLICS

La configuration des espaces publics porte sur le 'dessin des vides', c'est-à-dire sur la prise en compte du 'contenu' tel que délimité par tout écran visuel et donc principalement par le bâti pour ce qui est des espaces publics de la Vieille Ville.
Le dessin des vides permet d'apprécier, d'une part, la morphologie des espaces publics et, d'autre part, les connexions entre espaces publics voisins et/ou contigus.

En ce qui concerne les espaces publics de la Vieille Ville, le dessin des vides permet de distinguer trois grands types de morphologies d'espaces publics :

- des espaces linéaires organiques, souvent liés à la présence actuelle ou passée de cours et/ou plans d'eau ;
- des espaces linéaires simples, conjointement liés à la topographie du site et à des modes d'urbanisation traditionnels en 'rues';
- des espaces de dilatations, généralement situés soit au droit d'articulations entre des espaces linéaires, soit en intérieur d'îlot, soit encore en accompagnement d'éléments naturels majeurs –tels que la promenade des Récollets qui longe la rive nord de la Vesdre.
  Pour ce qui est de l'îlot délimité par les rues Pont de Sommeleville, Sècheval, des Souris et Quai de la Batte, îlot aujourd'hui éventré, notons qu'il n'est pas repris comme espace de dilatation dans sa totalité, car il est appelé à accueillir de nouvelles constructions qui reconfigureront les espaces publics adjacents et leurs articulations.

Le dessin des vides met encore en évidence la faible configuration de certains espaces publics de la Vieille Ville et/ou de leur articulation. C'est le cas de la rue des Fripiers et de sa connexion avec la rue Pont de Sommeleville et la place Sommeleville. La situation constatée conduit à la proposition de recomposer cette articulation en définissant un nouveau front de bâtisse 'obligatoire' à l'angle de ces deux espaces. Pour ce qui est de la rue des Fripiers proprement dite, une reconfiguration urbanistique nécessiterait la construction de nouveaux fronts bâtis sur ses deux rives ou, à tout le moins, sur sa rive nord ; des plantations d'arbres de haute tige en alignement bilatéral de cette voie concourraient elles aussi à atténuer le défaut de configuration de cette voie.
Le dessin des vides pose aussi la question de la reconfiguration de certains îlots au travers de nouveaux projets –îlot Sècheval–, ainsi que les connexions à ménager entre de futurs espaces verts et les espaces publics voisins, dans le cas d'un aménagement d'espace vert sur le site actuel de l'administration communale par exemple.

En ce qui concerne les connexions entre espaces publics voisins et/ou contigus, le dessin des vides met notamment le doigt sur la faible accessibilité de certains espaces verts, ce qui conduit à proposer de renforcer la lisibilité des accès existants.

LA QUALITE DU CADRE BATI

L'implantation du cadre bâti constitue un élément essentiel de la configuration des espaces publics du quartier de la Vieille Ville, mais la qualité de ce cadre bâti contribue elle aussi à qualifier les espaces publics. Rappelons ici que le quartier de la Vieille Ville compte de nombreux **bâtiments d'intérêt patrimonial** –classés, repris à l'inventaire du patrimoine, repérés comme méritant protection ou attention particulière ou de valeur d'accompagnement.

STRUCTURE URBANISTIQUE DES ESPACES PUBLICS

La prise en compte combinée de la configuration et de la qualité patrimoniale du cadre bâti des espaces publics conduit à définir une structure urbanistique en trois niveaux. Les espaces publics de type espaces verts sont classés à part. La structure urbanistique des espaces publics est illustrée sur la carte y référant.

Remarquons que cette structure est indépendante de l'organisation des circulations et stationnements. Notons que, dans un contexte urbanistique tel que celui du quartier de la Vieille Ville, l'organisation des circulations et stationnements doit s'adapter aux morphologies et au cadre bâti des espaces publics.

- Les espaces publics repris en niveau primaire

  La plupart des espaces publics repris en **niveau primaire** sont des espaces intimement liés à la topographie du site (parallèles aux courbes de niveau) et, soit bordés d'un cadre bâti de grande qualité patrimoniale, soit liés à une composante naturelle majeure.

- Les espaces publics repris en niveau secondaire

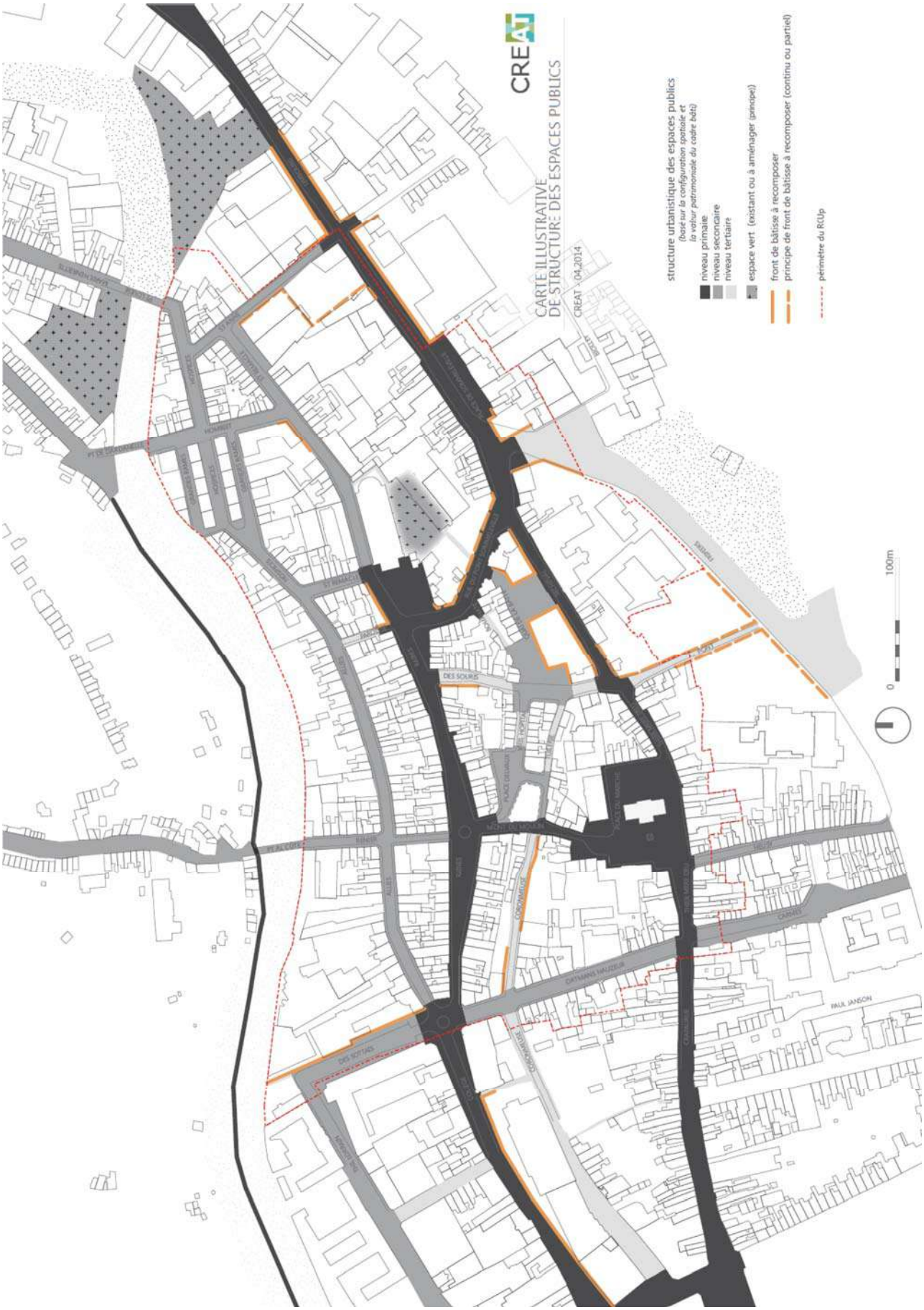
  Les espaces publics repris en **niveau secondaire** sont des espaces eux aussi intimement liés à la topographie du site (parallèles et perpendiculaires aux courbes de niveau) mais généralement bordés d'un cadre bâti de qualité patrimoniale d'accompagnement. Ce niveau reprend également de futurs espaces publics liés à des projets d'urbanisation à venir.

- Les espaces publics repris en niveau tertiaire

  Les espaces publics repris en **niveau tertiaire** sont des espaces publics densifiant le maillage de ceux des deux précédents niveaux et généralement bordés d'un cadre bâti de faible qualité patrimoniale.
  La rue des Fripiers, bien que d'une morphologie singulière car sans cadre bâti, est également reprise en niveau tertiaire.

- Les espaces verts

  Les **espaces verts** concernent trois espaces publics situés en intérieur d'îlots.
  Il est à noter que l'axe de la promenade des Récollets, étendu à la Vesdre et au versant boisé, peut, lui aussi, être apparenté à un espace public 'vert'.
  Les espaces verts sont à valoriser car ils sont peu nombreux au regard de la population –densité, niveau socio-économique- présente dans le quartier de la Vieille Ville.
  L'aspect quantitatif réduit des espaces verts publics appelle aussi à ce que des composantes végétales soient introduites dans certains espaces publics des niveaux secondaires et tertiaires notamment, les espaces publics du niveau primaire devant accorder la priorité à la mise en valeur du cadre bâti de grande qualité patrimoniale.



Ville de VERVIERS, RCUp Vieille Ville :
Diagnostic, enjeux, contenu, objectifs et principes généraux d'urbanisme
Partie NON REGLEMENTAIRE
CREAT, novembre 2016

6.2.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le Règlement d'Urbanisme vise des **aménagements d'espaces publics de qualité** tant en termes de **conception**, de choix et de mise en œuvre des **matériaux**, de choix et de la localisation des **équipements** et du **mobilier**. Les espaces publics sont aménagés avec la plus grande justesse possible par rapport aux **usages** du lieu.

Les espaces publics aménagés avec qualité **participent à la mise en valeur patrimoniale** de la Vieille Ville.
L'aménagement des espaces publics permet également la lisibilité et la mise en valeur des repères urbanistiques.

Les aménagements contribuent à la bonne lisibilité de **la structure des espaces publics**. On identifie à cet effet les éléments de structure du niveau primaire, secondaire et tertiaire selon **la configuration de l'espace non bâti et la qualité patrimoniale du cadre bâti**.

Les espaces publics de la Vieille Ville acquièrent plusieurs vocations : espaces de déplacements pour les différents modes, d'arrêt et de séjour, de rencontre, mais aussi espaces d'accueil du marché hebdomadaire et autres manifestations urbaines (culturelles ou festives). Les aménagements doivent **traduire avec justesse cette diversité des usages** et doivent dès lors permettre une **polyvalence**.

A titre de principe général valable pour l'ensemble des espaces publics du quartier de la Vieille Ville –à l'exception des rues de Limbourg et des Fripiers- l'accent est mis sur la **priorité à accorder aux besoins des piétons** tant en déplacements qu'à l'arrêt et en séjour.
Les espaces publics sont aménagés de sorte à permettre le déplacement et le séjour des piétons de manière sécurisée, confortable et agréable. Ils doivent offrir un lieu favorable à la vie sociale du quartier et à la rencontre entre ses habitants.

Une **verdurisation** adéquate des espaces publics est recherchée. Celle-ci est conçue et entretenue en adéquation avec les objectifs de valorisation patrimoniale et de mise en valeur de la Vesdre.

Les espaces publics sont aménagés avec **sobriété et durabilité**. Une cohérence d'ensemble pour chaque niveau de structure urbanistique –primaire, secondaire et tertiaire- est recherchée au niveau du type d'aménagement, des matériaux ou encore du mobilier.
Les espaces publics sont épurés. Ils sont débarrassés autant que possible des équipements constituant une dégradation du cadre visuel (publicité, signalisation excessive et inadéquate,…) et pouvant faire obstacle au bon usage des lieux.
La sobriété est également préférée pour l'éclairage et le mobilier public. Le design des éléments suit une même **ligne directrice** inscrite en cohérence avec celle adoptée au sein des quartiers adjacents.

6.2.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

LES ESPACES DE DEPLACEMENTS ET D'ARRETS

La largeur des espaces de déplacements piétons est apte à assurer le confort du piéton et est fonction du type d'espace et de l'intensité d'usage.

En plus d'espaces de déplacements, les piétons doivent également bénéficier d'**espaces d'arrêts et de séjour** dans les différents espaces publics du quartier de la Vieille Ville, voire dans chacun de ceux-ci.
Les espaces verts et les places des niveaux primaire et secondaire constituent des espaces privilégiés pour accueillir le séjour des piétons ; l'aménagement des autres espaces publics doit pouvoir leur proposer des espaces d'arrêt, en lien avec des éléments de mobilier notamment.

MATERIAUX DES REVETEMENT DE SOL

L'aménagement des espaces publics doit faire appel à des matériaux de revêtements de sol courants et adaptés aux usages, tant aux usages réguliers qu'aux usages plus exceptionnels. La recherche d'un confort

spécifique pour chaque type d'usager sera assurée, tels que des matériaux antidérapants et en pentes faibles pour les piétons, des matériaux non salissants pour les stationnements des véhicules motorisés. L'usage par les PMR est également assuré.
La nature et la gamme de teinte des matériaux doivent également être définies en s'adaptant au contexte bâti et/ou non bâti et donc à l'ambiance du quartier et en respectant les principes généraux suivants :

- assurer une cohérence et des continuités par ensembles d'espaces publics, notamment par ensembles d'espaces publics de niveaux primaires, secondaires et tertiaires,
- limiter le nombre de matériaux dans un même espace public, en préférant un calepinage des éléments modulaires par exemple,
- favoriser les parcours des piétons, parcours réservés et/ou partagés, par des matériaux spécifiques.

Les gammes de teintes de matériaux sont à décliner en différents matériaux pouvant être choisis en fonction des ambiances et des fonctionnalités des espaces.
Pour des aménagements spécifiques tels que ceux des espaces de cheminements des piétons et/ou des cyclistes et ceux des parcs de stationnement, des matériaux semi-stabilisés[7] seront privilégiés afin de limiter l'imperméabilisation des sols, tout en veillant au confort d'usage pour les PMR.

Une attention est portée au traitement des limites entre espaces et entre différents revêtements de sol, au traitement des bordures et filets d'eau. L'attention concerne le tracé, la lisibilité, la solidité et la qualité de mise en œuvre.

LES ELEMENTS DE MOBILIER PUBLIC

Par leur usage et leur fonction, les éléments de mobilier public doivent permettre une bonne appropriation des espaces publics par les habitants et les autres usagers. Ils seront définis de façon à participer à l'esprit et à l'ambiance du quartier, en lien avec le contexte bâti et naturel.

Par le choix des gammes, des couleurs, mais aussi des implantations, les différents éléments de mobilier public sont à coordonner pour contribuer à la qualité des espaces publics. Les mobiliers spécifiques à un aménagement seront réservés à certains espaces publics emblématiques ; ils devront, autant que possible, être dessinés en cohérence avec le mobilier existant dans les espaces publics voisins.

De façon générale, les éléments de mobilier public seront définis de façon coordonnée entre les maîtrises d'ouvrage différentes et de manière à :

- assurer les continuités dans les choix,
- s'harmoniser avec la dimension et l'usage des espaces publics,
- préférer les éléments solides, résistants aux chocs et pérennes,
- limiter la multiplication d'éléments de sécurité tels que les bornes.

LE MOBILIER HORECA

Les terrasses horeca –chaises, tables, parasols, coupe-vent, décoration végétale, …– participent à l'animation des espaces publics qui les accueillent et leur mobilier constitue une offre de séjour à destination des piétons.
L'implantation et le choix des éléments de mobilier doivent être adaptés aux caractéristiques de l'espace public.

L'ÉCLAIRAGE NOCTURNE

L'éclairage nocturne des espaces publics doit répondre à plusieurs objectifs :

[7] *Tels que la grave stabilisée, les dalles alvéolées, les pas japonais*

- définir un éclairage adapté aux dimensions et fonctions des espaces publics, pour lesquels différents types d'ambiances peuvent être recherchés,
- renforcer l'identité des lieux, le sentiment d'appropriation des usagers en mettant en valeur des éléments remarquables, bâtis ou naturels,
- participer au bon repérage et au jalonnement des parcours dans le quartier, tout en privilégiant un équilibre entre ombre et lumière,
- assurer la sécurité des biens et des personnes, et plus particulièrement celle des piétons,
- limiter la facture énergétique de la collectivité par le choix de dispositifs offrant conjointement un niveau d'éclairement adapté aux besoins, une bonne performance énergétique et une bonne résistance aux chocs,
- limiter la pollution lumineuse en choisissant des dispositifs orientés et en définissant des hauteurs de fixation adéquates.

Les dispositifs d'éclairage sont préférentiellement fixés sur les façades

LES ELEMENTS NATURELS

Les densités du bâti, de la population et des activités humaines dans le quartier de la Vieille Ville demandent à être accompagnées par l'inscription d'éléments naturels –végétation et eau–, d'autant que les espaces verts sont peu nombreux, que ce soit des espaces verts existants ou en projet.
Les éléments naturels participent à l'identité et à l'aménité des lieux.

VÉGÉTATION

L'intégration du végétal dans les espaces publics doit tenir compte de la morphologie, de la fonction et de l'échelle des espaces ainsi que des pratiques qui y sont menées. Si une diversification des essences est à encourager, tant d'un point de vue esthétique que de biodiversité, une essence dominante sera néanmoins privilégiée au sein d'un même espace public et/ou sur un axe et/ou dans un ensemble spécifique d'espaces publics.
Les conditions de plantations d'arbres doivent permettre leur bon développement ainsi que la pérennité des aménagements.

Outre les arbres, les éléments de végétation peuvent aussi concerner l'implantation de massifs en strate basse pour lesquels les conditions de gestion –piétinement, entretien, …– doivent être intégrées dès la conception de l'aménagement.

Les arbres sont plantés en pleine terre au niveau du sol.

La végétation grimpante sur le bâti environnant constitue elle aussi une façon d'introduire le végétal dans l'espace public.