

SERVICE: Urbanisme

Visa du Service:

Visa de Mme. la Directrice générale f.f.:

PROJET DE DELIBERATION - CONSEIL COMMUNAL DU 24 juin 2019

SEANCE PUBLIQUE

N° *- URBANISME - Etude urbanistique sur la préservation des villas remarquables – Adoption – Avis de la section Développement Territorial

LE CONSEIL,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.) ;

Vu le Schéma de développement Communal (anciennement schéma de structure communal) adopté par le Conseil communal en sa séance du 6 septembre 2010 et entré en vigueur en date du 26 février 2011;

Vu le décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, abrogeant les articles 1er à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement Territorial (CoDT) ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016, formant la partie réglementaire du Code du Développement Territorial ;

Considérant que le CoDT, Code du Développement Territorial est entré en vigueur le 1er juin 2017;

Considérant que le Schéma de développement communal préconise la protection et la mise en valeur du patrimoine historique ;

Considérant la Mesure 4.1.2. : Reconnaître et valoriser les ensembles architecturaux et notamment le quartier des boulevards : *« Ce quartier - typique du XIXe siècle - se caractérise par de larges artères bordées de maisons mitoyennes souvent précédées d'un jardin délimité par des ferronneries. Certaines rues abritent de belles villas entourées de jardins présentant quelques essences remarquables. De nombreuses rues sont scandées par des plantations d'arbres. A noter parmi les problématiques du quartier, la transformation des larges trottoirs arborés en parkings ; une utilisation nouvelle qui pénalise le confort des piétons et qui peut occasionner une dégradation du végétal. Certains tronçons de rue présentent des ensembles, homogènes et remarquables d'esprit néoclassique. D'autres se caractérisent par une succession de bâtiments éclectiques ou de style cottage. On remarquera par ailleurs que les arbres à hautes tiges participent de manière importante au charme de ce quartier. Ce type d'arbres doit être privilégié, par rapport à des essences de plus petite taille.*

Ou encore la place Général Jacques

« Beau square du quartier des Minières, la place Général Jacques est un espace remarquable au sein d'un des plus beaux quartiers de la ville. Entourée d'un bâti de qualité, elle se situe dans un axe

de composition fermé par l'Eglise Sainte-Julienne. La rénovation de certaines maisons pourrait être envisagée.

Considérant la mesure 4.1.3. : Valoriser les quartiers identitaires et le patrimoine villageois, « L'identité de Verviers se fonde sur la reconnaissance d'un statut urbain composé de ses divers quartiers. La diversité des quartiers verviétois s'appuie à la fois sur les quartiers historiques du cœur de l'agglomération et sur les anciens villages fusionnés, aujourd'hui pleinement intégrés dans la trame urbaine. Les anciens villages et les quartiers identitaires participent à l'identité de Verviers. La reconnaissance et la valorisation du patrimoine villageois maintiennent et consolident l'identité verviétoise.

Comme anciens noyaux villageois, on identifie : Petit-Rechain, Lambermont, Ensival, Heusy et Stembert.

En quartiers identitaires, on identifie : Mangombroux (« Vallon entre Heusy et Stembert »), Hodimont (« Le quartier multiculturel »), Boulevards (« Grandes avenues et maisons de maîtres »), Vieux Verviers (« Le cœur historique ») et Pré-Javais (« Le quartier populaire »).

Les quartiers identitaires sont des portions de ville qui représentent une cohérence certaine tant d'un point de vue territorial (forme urbaine, typologie, limite claire...) qu'à travers la population qui l'habite et s'y identifie. En quelque sorte, il s'agit d'un « village » dans la ville. »

Considérant de même, dans le chapitre qui précise les affectations du Plan de Secteur, que le schéma de développement communal énonce, pour la zone d'habitat de seconde couronne :

« Concernant les grandes villas remarquables : une étude devrait être menée pour éviter leur démolition et la perte de la surface dédiée à l'espace vert qui en résulterait. Lorsque l'affectation en maisons unifamiliales n'est plus souhaitée, il s'agira d'étudier les reconversions possibles en appartements duplex ou triplex, bureau, etc. » ;

Considérant que ces villas, manoirs ou châtelets sont les témoins du prestige de la ville ;
Que ce patrimoine est aujourd'hui l'objet d'un enjeu urbain de densification ;
Que le devenir de ces villas doit dès lors être balisé ;

Vu sa décision du 28 octobre 2013 décidant :

d'approuver le cahier spécial des charges relatif à la réalisation d'une étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables et le montant estimé du marché soit 30.000€ T.V.A. comprise ;

de choisir la procédure négociée sans publicité préalable comme mode de passation du marché ;

de financer cette dépense par le crédit inscrit au budget ordinaire de l'exercice 2013, article 930/733-60 ;

Vu la décision n°6033 du Collège communal du 20 décembre 2013, décidant d'attribuer le marché au soumissionnaire ayant remis l'offre régulière la plus avantageuse, soit le CREAT place du Levant n°1 – Bât Vinci à 1348 Louvain-la-Neuve (UCL) pour un montant d'offre contrôlée de 29.228,46 euros tva comprise ;

Considérant que le périmètre de l'étude tel que libellé au cahier spécial des charges s'étend sur les anciennes communes de Verviers et Heusy, du quartier des Boulevards aux quartiers entourant l'ancien noyau villageois heusytois ;

Considérant toutefois que la question centrale de cette étude porte sur les villas remarquables et leur parcelle et qu'elle est destinée à produire un outil de stratégie de mutation urbanistique assorti de recommandations ; cet 'outil' étant amené à être utilisé par la suite pour toute autre situation similaire dans la commune, il est proposé de concentrer le périmètre sur : les quartiers du 19ème siècle des boulevards où se concentre la grande majorité de villas et le cœur d'Heusy et les extensions où se situe une série de vastes propriétés soumises à pression ;

Vu la décision du Collège communal en sa séance du 11 avril 2014 d'approuver le rapport relatif à la phase 1 de ladite étude et le périmètre recalé ;

Vu la décision du Collège communal en sa séance du 20 janvier 2015 refusant d'approuver le rapport relatif à la phase 2 et sollicitant l'apport de modifications ;

Vu la décision du Collège communal en sa séance du 18 août 2015, décidant de stater la présente étude ;

Considérant que la reprise n'a jamais été notifiée officiellement mais que le bureau CREAT et le Service technique de l'Aménagement du Territoire ont poursuivi les échanges en vue de finaliser le rapport relatif à la phase 2 ;

Vu la décision n°1265 du Collège communal en sa séance du 30 mars 2018 d'approuver le rapport relatif à la phase 2 de l'étude ;

Vu la décision n°4559 du Collège communal en sa séance du 26 octobre 2018 d'approuver le rapport relatif à la phase 3 de l'étude ;

Considérant que tel que prévu au Cahier spécial des charges qui régit le présent marché, la concertation du public a été organisée le 18 mars 2019 ;

Que l'étude telle que présentée a fait l'objet d'un large consensus ;

Considérant que le cahier spécial des charges prévoit l'adoption de l'étude (texte et carte des catégories) par le Conseil communal ;

Considérant que la présente étude est un outil d'aide à la décision ;

Vu la décision n°... du Collège communal en sa séance du 11 juin 2019 2018 de notamment
- soumettre au Conseil communal du 24 juin 2019, pour adoption, « l'étude sur la préservation des Villas remarquables" après avis de la section Développement Territorial (Urbanisme, logement et patrimoine privé) ;

- communiquer au CREAT, chargé de l'élaboration du Guide communal la présente décision en vue d'intégrer les recommandations de la présente étude au Guide ;

- rendre accessible l'étude finalisée, les cartes et la brochure résumée sur le site internet de la Ville ;

- faire référence à l'étude pour les biens y identifiés dans les demandes de renseignements urbanistiques.

Vu l'avis émis par la Section "Développement territorial (Urbanisme, logement et patrimoine privé)" en sa séance du 19 juin 2019;

Par * voix contre * et * abstentions,

DECIDE

Art. 1.- D'adopter "l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables".

Art. 2.- De transmettre la présente délibération, pour information,

- au bureau CREAT ;

- à la DGO4-DAL, rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 Jambes (Namur)

- à la DGO4, Direction extérieure de Liège 2, services de Madame la Fonctionnaire déléguée.