

Projet financé par l'Union Européenne et par la Wallonie
La Wallonie et le Fonds Européen de Développement Régional investissent dans votre avenir

PLAN QUALITE DU POLE TOURISTIQUE DE MALMEDY (20 juillet 2011)



PHASE 3
FICHES-ACTIONS

LES FICHES-ACTIONS

L'élaboration des fiches-actions du plan qualité du pôle touristique de Malmedy répond à deux volontés. Tout d'abord, les fiches-actions sont conçues en tant qu'outil à long terme pour la ville de Malmedy. Ensuite, les fiches-actions répondent à un objectif clair d'amélioration de certains espaces-clés de la ville : la place Albert 1^{er}, le Chemin-Rue et la place de Cochem et la place Saint-Géréon.

Pour répondre à ces objectifs, les fiches-actions qui sont présentées dans le présent document sont de deux types :

- Des fiches-actions générales
- Des fiches-actions appliquées aux périmètres d'intervention

L'objectif des premières fiches-actions est de fixer des principes généraux d'intervention applicables à chaque espace, quel qu'il soit. Ces principes touchent à des thèmes tels que l'embellissement architectural, l'intégration des enseignes, des terrasses HORECA mais aussi à la végétalisation et au fleurissement.

Ensuite, l'étude des périmètres d'intervention s'appuie sur ces principes généraux tout en les adaptant et en les précisant selon les caractéristiques propres de chaque lieu.

L'intérêt de ce document est sa capacité d'usage à long terme. Si dans un premier temps, les fiches-actions générales s'appliquent à trois espaces-clés, elles peuvent à l'avenir être appliquées au périmètre d'étude complet.

P°6

FICHE 1.1 : SIGNALÉTIQUE ET SIGNALISATION - PARCAGE

- Objectifs

P°10

FICHE 1.2 : RENOVATION DES FACADES

- Objectifs
- Actions
- Montage financier
- Coût

P°15

FICHE 1.3 : INTEGRATION DES ENSEIGNES

- Objectifs
- Actions
- Montage financier
- Coût

P°23

FICHE 1.4 : VEGETALISATION ET FLEURISSEMENT

- Objectifs
- Actions
- Montage financier
- Coût

P°27

FICHE 1.5 : INTEGRATION ET STRUCTURATION DES TERRASSES

- Objectifs
- Actions
- Montage financier
- Coût

P°32

FICHE 1.6 : MOBILIER URBAIN – ECLAIRAGE PUBLIC

- Objectifs
- Coût

P°38

LES FICHES-ACTIONS APPLIQUEES AUX PERIMETRES D'INTERVENTION

FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE

- A. Embellissement des façades
- B. Requalification du sol
- C. Coût

P°52

FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE ET PLACE DE COCHEM, ENTrees DU CŒUR DE LA VILLE

- A. Embellissement des façades
- B. Requalification du sol
- C. Place de Cochem
- D. Coût

P°65

FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON, CALME AU CŒUR DE LA VILLE

- A. Embellissement des façades
- B. Requalification du sol
- C. Projet mixte logements et halle couverte entre la place Albert 1er et la place Saint-Géréon
- D. Coût

1. FICHES GENERALES

A. Aqualis



Cette fiche-action est coordonnée avec AQUALIS, société intercommunale, désignée pour la mise en place d'une signalétique destinée à concourir:

- à une meilleure information du visiteur...qu'il se présente comme un « touriste » ou comme un « client » via l'amélioration de la mobilité, la pertinence et la qualité de l'information;
- à un renforcement de l'identité propre de la Ville via le renforcement de la spécificité de l'offre touristique et de sa charte graphique.

La mission d'Aqualis a pour objet l'élaboration d'un schéma directeur de signalétique tenant compte des éléments suivants :

- signalétique pour trafic automobile pour les flux majeurs d'entrée et de sortie et les flux de transit coordonnée avec la signalétique pour trafic lent en flux interne
- rationalisation de la signalétique des parkings
- limitation des signalétiques industrielle, commerciale, HoReCa
- unité graphique de la signalétique locale
- remplacement de la signalétique des portes de la Ville
- sélection des sites à signaler, signalétiques fixe et directionnelle

B. Parcage

Le parcage est organisé en centre-ville sous forme de différents parkings payant et gratuit. La ville ne souffre pas, en période ordinaire, d'un manque de places. Toutefois, le parcage dans les rues et sur les places occasionne une occupation importante des espaces publics qui devraient pouvoir être dédiés à des activités touristiques, commerciales et conviviales. C'est surtout le cas dans Chemin-rue où se concentrent à la fois des voitures en circulation et en stationnement, ne laissant que peu de place pour le « lèche vitrine ».

Afin de diminuer l'impact visuel négatif des voitures dans le centre-ville, une solution serait de construire un parking souterrain sous la place Saint-Géréon. Cette place représente en effet un potentiel important de construction d'un parking semi-enterré du fait de la différence de niveau qui la sépare de la rue de la Tannerie: les rampes d'accès au parking peuvent être de faible longueur. Une pré-étude de ce parking permet d'envisager la création de 125 places de parking sur un niveau semi-enterré (cfr. Fiche 2.3 – pl. Saint Géréon).



C. RAVeL

La présence du RAVeL aux abords du centre-ville de Malmédy est un point important à considérer dans l'étude de la signalétique relative aux modes doux. L'asbl « Chemins du Rail » a étudié différentes possibilités d'accès entre le RAVeL et le centre de Malmédy.

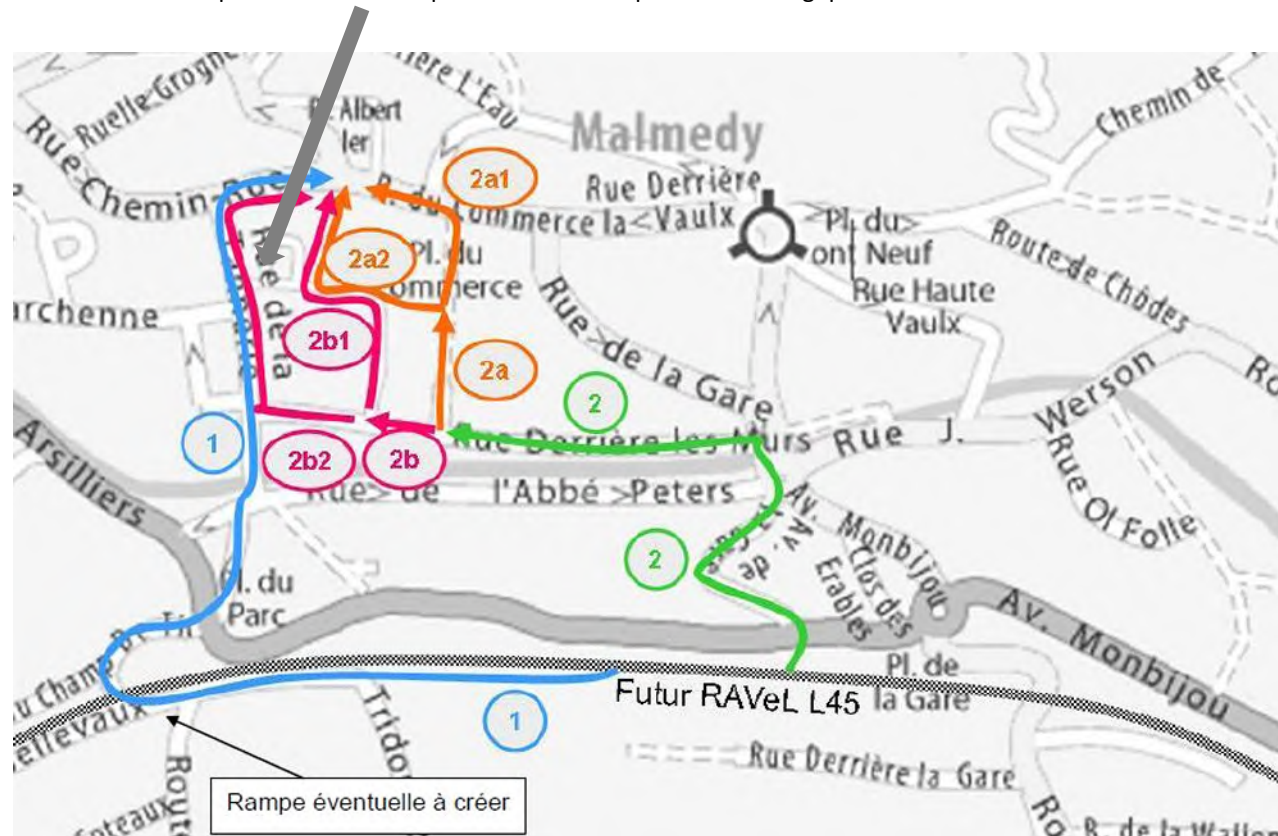
1 : Sortie du RAVeL côté Sud, descente vers la rue Bellevaux, passage sous la ligne 45, accès au centre via la place du Parc et la rue de la Tannerie.

2 : Sortie du RAVeL à côté de l'ancienne gare, descente de l'avenue de la gare, passage sur la Warchenne, rue Derrière-les-Murs. Ensuite, deux branches possibles :

2a : via la ruelle des Capucins

2b : via l'avenue de la Centenaire

L'îlot contenant la place Saint-Géréon prend donc une importance stratégique dans ces divers cheminements.



L'objectif de cette action est l'amélioration générale de la qualité visuelle du bâti délimitant l'espace public. Elle s'applique aux façades dans leur totalité mais accorde une attention particulière à la qualité des compositions des rez-de-chaussée commerciaux.

Cette fiche concerne tout le centre ville.

A. La façade



La façade doit être lisible comme une entité individuelle. D'une part, chaque matériau de parement composant la façade, à chaque niveau, doit être lisible. D'autre part, la composition de façade du rez-de-chaussée commercial doit s'intégrer dans la façade complète du bâtiment. Souvent, une rupture se marque entre le rez-de-chaussée et les étages (voir simulations). Une articulation doit être mise en place par l'utilisation de matériaux de qualité (ex. pierre) et par une harmonisation des teintes.

Les façades inachevées ou comprenant un matériau de parement médiocre doivent être revêtues par des matériaux de qualité. Cette opération peut être accompagnée d'une isolation thermique de la façade.

La mise en couleur des façades ainsi que leur nettoyage sont des moyens d'augmenter l'attractivité de la rue, d'amener de la luminosité.

B. La vitrine

La vitrine doit aussi être composée pour répondre à l'objectif de lisibilité de la façade. Pour cela, elle ne doit pas être encombrée par des artifices dont l'impact visuel est important (autocollants, publicités, affiches, ...).

La vitrine doit être valorisée afin d'améliorer l'image globale de la rue tout en mettant encore mieux en valeur les produits présentés. Il s'agit donc d'en améliorer l'architecture extérieure mais aussi la qualité commerciale qui doit être attractive par l'agencement intérieur.



AVANT

- rupture nette entre les rez-de-chaussée et les étages
- matériaux de parement médiocres qui dévalorisent l'ensemble de la rue
- couleurs artificielles au rez-de-chaussée
- encadrements de couleur qui attirent l'œil mais qui cachent l'architecture



APRES

- façades restructurées, repeintes , bardées ou enduites, avec isolant
- parement en pierre, par exemple, aux rez-de-chaussée
- châssis rythmés en accord avec la façade
- enseignes intégrées
- valorisation de la rue dans son ensemble

FICHE 1.2 : RENOVATION DES FACADES

1. POUR CHAQUE RUE : Répertoire des biens à transformer

2. POUR CHAQUE FACADE : Evaluation de l'importance des transformations

- > un embellissement de la façade avec des aménagements légers (nettoyage et/ou mise en peinture et/ou enduit et/ou isolation thermique)
- > un embellissement de la façade avec des aménagements structurels (nouvel habillage de la façade, restructuration des baies, remplacement des châssis, recomposition du rez-de-chaussée commercial, entrée séparée pour logements aux étages)

3. Réalisation d'une brochure de présentation et de sensibilisation pour les particuliers

rénovation avec aménagement léger



AVANT

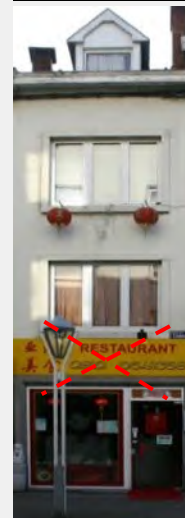
- façade lisible globalement
- façade en briques de faible qualité
- enseigne unique, discrète qui ne cache pas le matériau de façade (lettres détachées)



APRES

- façade enduite (et éventuellement isolée)
- enseigne conservée
- façade fleurie

rénovation avec aménagement structurel



AVANT

- rupture nette entre le rez et l'étage
- enseigne sur support couvrant la largeur totale de la façade
- pas de lisibilité d'ensemble
- enseigne de mauvaise qualité



APRES

- liaison du rez et des étages
- baies du rez en accord avec les baies des étages
- enseigne visible sans cacher la façade
- façade fleurie

Pour mener à bien ces opérations de rénovation, différentes opérations peuvent être mises en place:

A l'initiative du privé avec l'aide du public

- Rénovation menée par le privé sous l'impulsion des primes communales et régionales déjà existantes (embellissement, réhabilitation, doubles vitrages, restructuration, énergie,) et, pour les bâtiments classés, sous l'impulsion des subsides de la Région, service du patrimoine.

- Mise en place d'une cellule d'assistance architecturale confiée à des spécialistes expérimentés permettant aux particuliers d'obtenir tous renseignements afin d'introduire facilement leurs demandes de permis et de primes.

- Création d'une nouvelle prime communale s'appliquant aux immeubles comprenant un rez-de-chaussée commercial. Elle peut être demandée par le propriétaire ou l'exploitant.

Elle concerne le ravalement de la façade et de la vitrine : réparations, restitution des trumeaux, pose d'un nouvel enduit, mise en couleur, remplacement des châssis, l'aménagement intérieur des parties commerciales, les travaux pour rendre les unités résidentielles habitables : aménagement d'escaliers ou d'accès indépendants et travaux intérieurs .

Cette prime permet d'encourager simultanément l'amélioration et du rez commercial et des logements aux étages.

Le montant est un pourcentage du coût des travaux avec un maximum déterminé suivant qu'il s'agit d'une action sur le commerce ou sur les logements. Une majoration peut être prévue pour des travaux améliorant l'isolation thermique du bâtiment.

Exemple: prime de la ville de Gand où le pourcentage d'intervention est de 30% (40% si isolation thermique) avec un max de 10.000 € pour la façade, 5.000 € pour l'aménagement intérieur du commerce et 12.000 € pour l'aménagement des logements. Actuellement, les aides se chiffrent en moyenne à 8.500 € par immeuble.

Comme cette prime peut être cumulée avec les aides régionales s'il s'agit d'une demande du propriétaire, on pourrait envisager d'en réduire le montant maximum dans ce cas. Cette prime pourrait également ne s'appliquer qu'à certains périmètres prioritaires (par exemple les périmètres d'intervention de la présente étude).

Pour mener à bien ces opérations de rénovation, différents montages peuvent être mis en place:

A l'initiative du public

- Rénovation financée par la Ville sur base d'une servitude gratuite d'aspect architectural au nom de la Ville. Les propriétaires sont encouragés individuellement à signer une convention dans laquelle ils acceptent que la façade de leur immeuble soit rénovée dans le cadre d'un projet global pris en charge par la Ville (études, demandes, permis, travaux). L'intervention de la Ville se justifie par un souci de cohérence de l'ensemble des interventions et par la nécessité d'être le réceptacle public des subsides provenant de la Wallonie (du Patrimoine pour les monuments classés, du Service Public de Wallonie-DGO4, du Commissariat général au Tourisme, ...) et de l'Europe. Il s'agit d'une servitude où les travaux définis en accord avec le propriétaire sont pris en charge dans un premier temps par la Ville, le propriétaire ayant l'obligation de maintenir la façade dans son état après rénovation, de l'entretenir et de la réparer durant une certaine période (10 ans). Le solde du coût des travaux, après réception des primes et aides et majoré des intérêts de l'emprunt, peut être remboursé par le propriétaire à la Ville, par exemple sous forme d'une taxe urbaine annuelle fixée sur un nombre d'années à déterminer.

Exemple: procédure en cours sur l'espace de la Grand Place à Mons,
procédure dans le périmètre 'Cœur de Ville' à Tournai

- Rénovation déléguée par les propriétaires à la Ville par contrat. C'est la Ville qui prend en charge tout l'aspect technique de la réalisation des travaux: analyse historique et technique, information aux propriétaires et exploitants, communication, études au cas par cas en accord avec le propriétaire, désignation des entreprises (marchés publics), chantier. Dans ce cas, les propriétaires prennent en charge le solde du coût des travaux, subsides et frais divers déduits mais restent chargés de l'entretien ultérieur.

Exemple: procédure en cours sur l'espace de la place Saint-Pierre à Tournai.

- Si la ville ne compte pas en interne un service ou les ressources humaines pour prendre en charge la réalisation de ces montages, désignation d'un bureau extérieur pour mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Exemple: procédure en cours sur l'espace de la Grand Place à Mons.

Désignation des travaux	Prix/M ²
AMENAGEMENT LEGER	
Nettoyage seul	70 €/m ²
Nett., rejoint., mise en peinture	135 €/m ²
Isolation+ Enduit	200 €/m ²
Isolation + Bardage ardoises	225 €/m ²
Isolation + Bardage bois	250 €/m ²
AMENAGEMENT STRUCTUREL	
Aménagement léger	Voir ci-dessus
Nouvelle composition de façade du rez commercial (vitrine comprise)	1000 €/m ²
Remplacement des châssis des étages	800 €/m ²

Dans les centres anciens protégés, des primes à l'embellissement peuvent être obtenues. Le montant s'élève à 50 % du montant des travaux subsidiés (hors TVA). L'aide est plafonnée à 5000 €, voire 7500 € pour les aménagements de façades pour les besoins commerciaux et qui comprennent un accès au logement distinct des locaux non destinés au logement.

Des subsides pour les bâtiments classés peuvent être octroyés. Ceux-ci s'élèvent à environ 60 %.

Ces estimations sont établies sur base de prix moyens du marché en 2011 sans tenir compte de cas particuliers qui pourraient apparaître suite à une étude spécifique de chaque immeuble.

Ces estimations comprennent le coût des échafaudages, la TVA de 21% et les frais d'études (levé, architecte, ingénieur, coordinateur) estimés à 25%.

Pour une façade de taille moyenne, le coût de rénovation représente:

- 20.000 € pour un aménagement léger
- 54.000 € pour un aménagement structurel

Afin de répondre aux objectifs d'embellissement des façades et des rues, une action doit être menée au niveau des enseignes dont le rôle sur l'aspect des façades et sur la rue en général est considérable.

Cette action se traduit par l'adoption d'une charte sur les enseignes à mettre en place avec les exploitants. Cette charte complète la législation existante en y apportant des compléments et des précisions.

L'objectif est d'améliorer la cohérence urbaine dans les rues commerçantes. Les enseignes doivent être visibles pour le chaland mais ne doivent pas former un avant-plan superposé aux façades des immeubles.

Cette opération joue également un rôle économique. L'amélioration visuelle des commerces et des vitrines tend à augmenter l'attrait commercial du centre-ville. L'embellissement des rez-de-chaussée commerciaux est également propice à augmenter le niveau de qualité des commerces qui s'installent et donc propice au succès touristique et commercial du lieu.

ACTIONS



La charte est réalisée en collaboration avec les exploitants de manière à sensibiliser et à conscientiser ceux-ci mais aussi de manière à développer un esprit commun dans les options choisies. Une identité forte peut ainsi être générée au sein de la ville tout en respectant la personnalité de chaque espace public et de chaque commerce.

La mise en place d'une charte sur les enseignes complète la législation existante dont les règles doivent être respectées :

CWATUPE, Art. 401 Règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées en matière d'urbanisme

L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à l'approbation par l'Exécutif du périmètre délimité conformément aux annexes du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure. Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble .

CWATUPE, Art. 439. Règlement général relatif aux enseignes et dispositifs de publicité (articles 431 à 442)

Les enseignes peuvent être établies :

1° sur les pignons ou façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante ;

2° sur les versants des toitures visibles depuis la voie publique, pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas le niveau du faite ;

3° (sur les toitures plates, pour autant que leur hauteur n'excède pas un sixième de la hauteur de la façade et au maximum 3 mètres ; ce maximum est de 6 mètres lorsqu'elles sont réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneaux de fond – AERW du 6 septembre 1991, art. 1^{er}) ;

4° (au sol, pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas 5,50 mètres ; ce maximum est de 18 mètres lorsqu'elles se situent dans les zones visées aux articles 172 et 174 (lire articles 28 et 30) – AERW du 6 septembre 1991, art. 2).

CWATUPE Livre III Législation spécifique aux monuments classés

Règlement communal (Ville de Malmedy) sur les panneaux d'affichage, les enseignes et autres modes de publicité (extrait) :

Les enseignes ou réclames ne peuvent être placées que sur le linteau du rez-de-chaussée ou sur l'allège qui le surmonte éventuellement, sans débordement sur l'arête inférieure du linteau et sur la limite supérieure de l'allège ou du linteau lorsqu'il n'y a pas d'allège.

Les paramètres à définir dans la charte portent sur le TYPE d'enseigne, la COULEUR, les PROPORTIONS, la POSITION sur la façade, le NOMBRE, l'ECLAIRAGE. La charte décrit également les éléments de type STORES.

Exemple de paramètres à intégrer dans la charte :



- L'enseigne ne cache pas les matériaux de façade, elle est réalisée en lettres ajourées dont les teintes sont définies.

- L'enseigne peut être appliquée sur un élément perpendiculaire à la façade en respectant des dimensions maximales, un matériau, un type de fixation et des teintes à définir. Cette enseigne perpendiculaire est de taille identique pour chaque commerce mais personnalisable.

- Afin de conserver une lecture de la façade, la taille de l'enseigne ne peut dépasser certaines dimensions à déterminer selon la largeur et la hauteur de la façade.

- Une seule enseigne au nom de l'établissement est autorisée par commerce ou HORECA. Celle-ci ne peut dépasser l'espace compris entre le bord supérieur du linteau des baies du rez-de-chaussée et le bord inférieur des seuils de fenêtres du 1^{er} étage. Lorsque le linteau est suffisamment haut, l'enseigne y est inscrite.

- Les enseignes publicitaires (autres que le nom du commerce ou de l'établissement) sont interdites ainsi que les autocollants. Seuls des panneaux publicitaires sont autorisés derrière la vitrine en respectant des dimensions maximales à fixer par rapport aux dimensions de la vitrine.

- L'éclairage de l'enseigne est généralisé pour tous les commerces afin de générer une cohérence d'ensemble au sein de la rue (exemple : spots identiques fixés à la façade). Les éclairages sont discrets et de teintes légères, neutres. L'éclairage doit se faire dans le respect du bâti et dans un esprit de mise en valeur de l'architecture. Les éclairages de couleur ne sont pas admis.

On veillera à étudier des installations peu énergivores.

FICHE 1.3 : INTEGRATION DES ENSEIGNES

L'enseigne ne peut cacher les matériaux de façade. Elle doit être réalisée en lettres détachées. Elle doit être fixée de manière discrète sur le matériau de parement et non sur un support supplémentaire.



LES ENSEIGNES CACHENT LA FACADE



LES ENSEIGNES SONT EN LETTRES DETACHEES



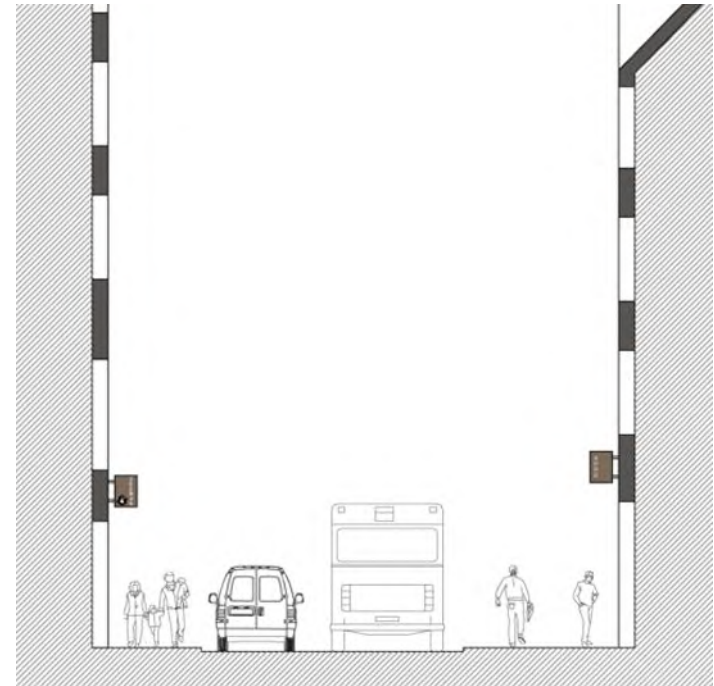
Une seule enseigne au nom de l'établissement est autorisée par commerce ou HORECA. Celle-ci ne peut dépasser l'espace compris entre le bord supérieur du linteau des baies du rez-de-chaussée et le bord inférieur des seuils de fenêtres du 1^{er} étage. Lorsque le linteau est suffisamment haut, l'enseigne y est inscrite.

FICHE 1.3 : INTEGRATION DES ENSEIGNES



A condition d'être de taille réduite et d'être placées sous le seuil des baies du 1^{er} étage, les enseignes perpendiculaires sont autorisées et utilisées comme élément de personnalisation du commerce.

Elles permettent une localisation du commerce en vue perspective (intéressant pour les rues étroites). Un logo, une forme ou un dessin peut y être inscrit tout en restant dans un cadre déterminé afin de garantir la cohérence au sein de la rue.





FICHE 1.3 : INTEGRATION DES ENSEIGNES

Pour mener à bien cette opération, un travail par phase est mis en place :

Information et concertation des exploitants par la Ville

- Réunir les associations de commerçants et les informer
- Créer un comité de commerçants pour réviser le règlement communal (ou l'abroger)
- Rédiger une charte qui pourrait être spécifique à certains espaces publics
- Concevoir une petite brochure illustrée de sensibilisation explicative à distribuer aux commerçants (exemple de Bruxelles)
- Nommer un « coach » indépendant ou faisant partie du personnel communal qui aura des contacts privilégiés avec les exploitants (exemple: ville de Gand)

Taxes et primes communales

- Adapter les taxes aux espaces publics (exonérer certains espaces en transformation ou spécifiques)
- Créer une prime pour le remplacement des enseignes tenant compte de la déductibilité fiscale

Contrôle

- Mettre en place une période transitoire de mise en ordre
- Exiger des propriétaires le démontage des enseignes si le commerce n'existe plus
- Régulariser les situations sans permis
- Exiger des exploitants le démontage des enseignes non régularisables (poursuite judiciaire éventuelle)

Exemple: Rue de Brabant à Bruxelles

Un modèle d'enseigne simple et déclinable a été conçu par un graphiste qui a travaillé en dialogue permanent avec les exploitants. Il s'agit d'une enseigne perpendiculaire en métal éclairé par des Led. L'exemple est motivant pour tous les commerçants de la rue puisque ces nouvelles enseignes améliorent la lisibilité de l'offre commerciale, embellissent le quartier et réduisent les consommations énergétiques.

Désignation des travaux	Prix/enseigne de 9 lettres
Lettres détachées en alu, hauteur 35 cm, ensemble de 9 lettres posées avec écarteurs	1210 €

OBJECTIFS

A. L'espace public

FICHE 1.4 : VEGETALISATION ET FLEURISSEMENT

La végétalisation et le fleurissement contribuent de manière importante à la qualité des espaces publics. Malheureusement, à Malmedy, ceux-ci ne sont fleuris qu'en été. Le restant de l'année, les bacs à plantes sont souvent vides et finalement garnis d'ordures et de mégots. L'impact négatif sur l'espace public est considérable.

C'est la raison pour laquelle la végétalisation doit être assurée tout au long de l'année. Les plantations communales doivent intégrer cet objectif par la mise en place d'un système de rotation entre plantes persistantes et fleurs annuelles d'été.

Le choix des supports de plantes est un élément important pour assurer l'effet positif du fleurissement. Les supports doivent être homogènes, ordonnés et donc limités dans leurs formes. Le concept de fleurissement doit privilégier la qualité à la quantité.

La position des bacs à plantes doit s'intégrer à l'aménagement de l'espace public et contribuer à sa qualité. Elle peut dans certains cas mettre en valeur ou signaler un élément, un édifice ou encore l'entrée d'un bâtiment public.

À condition d'être bien gérée, la plantation d'arbres, lorsque cela est possible, peut être un bon moyen de verduriser la ville.

Une manière d'intégrer de la végétation dans les rues étroites peut être la plantation d'arbres à des endroits stratégiques ou la mise en place de plantes grimpantes sur les façades.



Bacs vides en hiver, Chemin-rue



Exemples de plantes vivaces résistantes
Nandina fire power/Viburnum de David/Graminée
Pittosporum/Photinia

OBJECTIFS

B. Les rez-de-chaussée commerciaux/HORECA

FICHE 1.4 : VEGETALISATION ET FLEURISSEMENT

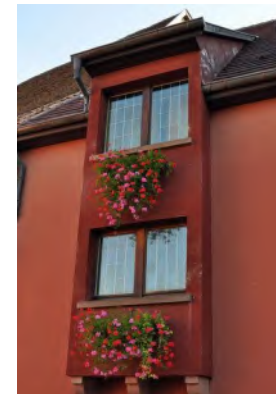
La végétalisation peut jouer un double rôle. Outre l'impact positif sur l'espace public, la mise en place homogène de bacs à plantes devant chaque commerce contribue à leur mise en valeur ou leur signalement. La végétation peut également jouer un rôle d'espace tampon entre deux établissements ou de mise à distance par rapport à la rue pour les terrasses HORECA.



La végétation valorise les commerces et les HORECA

C. Les façades

La végétalisation au sol peut être accompagnée d'un fleurissement des façades. L'utilisation des éléments architecturaux de façades en tant que support de végétation est à privilégier. Les appuis de fenêtres constituent des opportunités de fleurissement, notamment dans les rues étroites.



Les concours « façades fleuries » précédemment organisés à Malmédy permettent un fleurissement des rues tout en contribuant à la conscientisation des habitants vis à vis de leur environnement. L'avantage de ce type d'action est la stimulation des habitants à embellir leur lieu de vie. Les commerces et les bâtiments publics peuvent aussi être embellis par l'organisation d'un concours qui leur est propre.

- Mise en place d'une charte, d'un guide pratique sur le fleurissement communal et sur le fleurissement des devantures de magasins et HORECA (en collaboration avec les commerçants)
- Rotation des plantations communales avec alternance de plantes persistantes et plantes annuelles. Stockage en été des plantes persistantes
- Réalisation de plans d'implantation des supports de plantes et des fosses pour plantes grimpantes en concordance avec les caractéristiques propres de chaque rue et de chaque place
- Organisation annuelle par la ville d'un concours « façades fleuries »
- Aide aux commerçants et aux habitants pour l'achat ou la location de jardinière ou de plantes à intégrer dans le trottoir (avec soutien de la commune pour création de la fosse)
- Création d'un comité de fleurissement sous la responsabilité de la commune
- Organisation annuelle d'un concours « façades fleuries »



Désignation des travaux	Prix/façade ou établissement TVAC
Jardinière 80 cm avec 16 plants sur 6 baies de façade (sur la façade)	720 € /façade
Pot carré avec buis pyramidal de 70-80 cm (au sol)	120 € / pot / commerce

Compte tenu de la situation existante caractérisée par un manque d'homogénéité des équipements de terrasses au sein des espaces publics de Malmedy, l'objectif prioritaire est de tendre vers plus de cohérence. Pour cela, l'implantation des terrasses dans l'espace public doit être revue et une sélection de mobilier de terrasse doit être faite.

L'harmonisation des terrasses répond également aux objectifs d'embellissement des façades et des espaces publics en général qui doivent être au maximum débarrassés d'éléments superflus, tant au sol qu'en façade.

Cette action vise le renforcement de l'attrait touristique de la ville, tout en permettant la valorisation de celle-ci en lui donnant une identité propre. Pour cela, l'harmonie des mobiliers s'obtiendra à la suite d'une réflexion particulière sur les teintes, les matériaux, sur l'éventuelle utilisation d'un logo commun.

Outre le but esthétique de l'opération, l'intégration des terrasses dans l'espace public doit être réfléchie en fonction des lieux et de leurs contraintes afin d'augmenter leur attractivité.



Manque de cohérence, de simplicité et d'harmonisation des terrasses de Malmedy. Encombrement de l'espace public.



1



2



3



4

Bons exemples en Belgique et à l'étranger: Mons (1) / Avignon (2) / Perpignan (3) / Maastricht (4)

Mise en place d'une charte sur les équipements et mobiliers de terrasses.

Sur base du principe d'harmonisation par espace public, elle définit :

- un type de mobilier (imposition d'une forme, d'un matériau et/ou d'une gamme de teintes)
- un modèle unique de parasols tout en permettant l'utilisation de plusieurs dimensions
- un modèle unique et discret (transparence) d'éléments de séparation entre établissements ou la suppression de ceux-ci
- la suppression des insertions publicitaires

Structuration des terrasses espace par espace.

Les lieux pour lesquels la charte est d'application doivent faire l'objet d'un plan de structuration des terrasses.

Selon les cas :

- soit l'implantation des terrasses est dictée par une zone limitée au sol
- soit la zone de terrasses est déterminée par un ancrage fixe des parasols qui délimite une zone couverte appropriable
- soit la combinaison des deux solutions

Des aménagements spécifiques sont étudiés dans les rues où les trottoirs sont étroits afin d'éviter la présence de terrasses coincées entre deux emplacements de parking.

L'ancrage au sol des parasols est une solution pour définir subtilement une zone de terrasse.



FICHE 1.5 : INTEGRATION ET STRUCTURATION DES TERRASSES



Description	Spécifications	Garanties
Forme de la toile :	Carré	
Finition de la toile :	Polyester	
Couleur fabricant de la toile :		
Surface de la toile (m²) :	9M² (3000x3000)	
Mouvement :	Aucun	
Système Ouverture/Fermeture :	Poulie	
Nombre de baleines :	8	
Finition du mât :	Aluminium	
Couleur fabricant du mât :		
Qualité anti-vent :	Moyen	
Type de volant :	Aucun	
Nombre de couleurs :	Unicolore	
Couleur :		
Taille de la toile :	Standard	
Modèle :	Classique	
Forme du mât :	Cercle	
Finition des baleines :	Aluminium	
Diamètre du mât :	50	
Marque :	Solero	
Origine :	Europe	
Gamme :	Café et Restaurant	
Fonctions ajoutées :	Anti-UV, Waterproof	
Nombre de couverts :	6 couverts	
Hauteur maximale du parasol (mm) :	2500	
Hauteur du sol aux baleines OUVERT (mm) :	2100	

FICHE 1.5 : INTEGRATION ET STRUCTURATION DES TERRASSES



Ex. Courtrai





Les espaces où la charte est d'application doivent faire l'objet d'un plan d'implantation des terrasses. Par exemple, l'implantation des terrasses de Chemin-Rue doit être réfléchi en même temps que l'aménagement général de l'espace public pour éviter que les terrasses soient aménagées dans des « boîtes » entre deux places de parking : « terrasse parkuée ».



Information et concertation des exploitants par la Ville

- Réunir les associations de commerçants et les informer
- Créer un comité de commerçants pour rédiger une charte par espace public, divers degrés dans les règles peuvent être envisagés afin d'harmoniser les installations
- Concevoir une brochure illustrée explicative à distribuer aux commerçants
- Concevoir un plan d'implantation des terrasses qui hiérarchise, structure et donne une lecture globale de l'ensemble HoReCa installé dans l'espace public existant ou revu, plan qui sera soumis et discuté avec les exploitants
- Nommer un « coach HoReCa » indépendant ou faisant partie du personnel communal qui aura des contacts privilégiés avec les exploitants (exemple: ville de Gand)
- Régler le calendrier de sortie des terrasses (toute l'année ou en bonne saison?)
- Régler la problématique de l'entreposage du mobilier en hiver et de l'entretien-nettoyage

Organisation et subvention de l'opération par la Ville

- Réviser et/ou exonérer des taxes pour occupation de certains espaces publics stratégiques où les changements sont demandés aux commerçants . En 2011, la taxe annuelle à Malmedy est de 11.25 €/m² (<25 m²), de 16.75 €/m² (26 à 50 m²), de 22,50 € (à partir de 51 m²)

Variante 1

- Acheter de manière groupée (via la Ville éventuellement) le mobilier (chaises, tables , parasols, auvents, coupe-vent,...) de manière à obtenir des meilleures conditions pour un modèle commun

Exemple de Mons :

C'est l'ASBL de gestion du Centre Ville qui a joué le rôle de centrale d'achat du mobilier spécialement dessiné pour le site de la Grand Place: même table, même parasol et même chaise (couleur différente des chaises par établissement).

Même si on peut considérer au bout de 5 années d'expérience que le mobilier des tables et chaises était coûteux et peu pratique, il est intéressant d'examiner le choix du parasol : modèle ordinaire, carré, de teinte écu et surtout fixé dans le sol permettant ainsi de structurer l'implantation des terrasses sur la place. Leur entretien est inclus dans le coût de la vente et ils sont entreposés en hiver par l'ASBL.

Afin de compenser l'obligation d'achat du nouveau mobilier par les commerçants, une déduction d'impôt et la suspension de la taxe sur les terrasses (40 €/m²) pendant 5 ans ont été appliqués. Le coût pour les exploitants a été quasi nul. Au terme des 5ans, cependant, le mobilier doit être remplacé.



Variante 2

- Rédiger un règlement souple présenté dans un folder à distribuer largement (exemple de Bruxelles)
- Créer une commission à qui est présenté tout projet de terrasse
- Nommer un « coach HoReCa » indépendant ou faisant partie du personnel communal qui aura des contacts privilégiés avec les exploitants (exemple : ville de Gand)

Exemple de Gand:

Les exploitants doivent effectuer une demande d'autorisation d'occupation de l'espace public sur base d'un dossier présentant le type de mobilier qu'ils souhaitent installer. L'autorité, sur analyse de ses services administratifs au sein d'une commission, décide de l'octroi ou du refus sur base de trois grands critères: beauté esthétique, durabilité et respect d'un ensemble de règles comme aucune publicité, un seul pied aux parasols, gamme de 5 coloris, inscription dans un périmètre défini au sol, paravents de modèle unique, aucun élément mobile. Les bacs de plantation ne sont autorisés que s'ils peuvent être déplacés par une seule personne.

Les commerçants ont un délai de 3 ans pour se mettre en ordre par rapport à ces règles.

Le montant de la taxe annuelle est de 30.5 €/m²

Exemple de Bruxelles:

La brochure illustrée met en avant 3 grands principes pour un HoReCa attractif:

- Un partage harmonieux et une meilleure accessibilité de l'espace public
- Des commerces de plus grande qualité à l'image attrayante
- Un paysage urbain mis en valeur

Elle précise les règles en vigueur et donne des conseils

Contrôle

- Mettre en place une période transitoire de mise en ordre

Prix indicatifs pour mobilier de terrasse

Désignation des travaux	Prix TVAC
Coût du mobilier de terrasse à Mons	292 €/m ²
Parasol carré 500 x 500 cm	2.300 €/pièce
Auvent L = 500 cm, deux versants de 150cm Sur deux poteaux	4.500 €/pièce
Parasol carré 300 x 300 cm	725 €/pièce
Table aluminium 60 x 60 cm	100 €/pièce
Chaise ordinaire	60 €/pièce

SOIT
232 €/m²

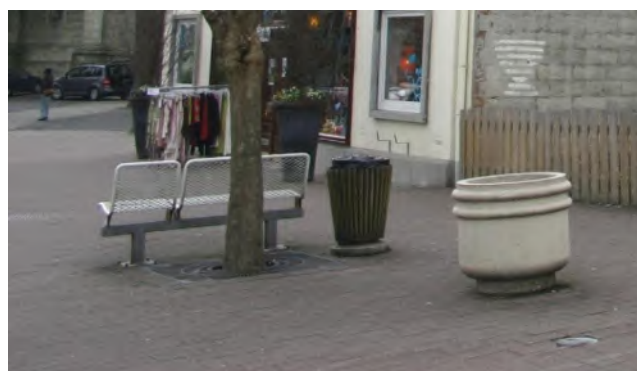
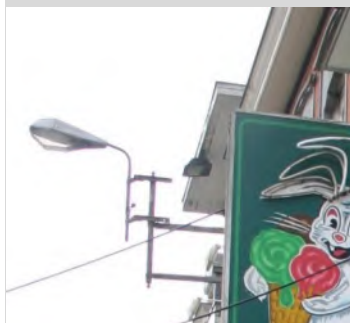
Dans les rues de Malmedy, le mobilier urbain est souvent vétuste et dépareillé. De manière générale, les espaces publics de Malmedy manquent de poubelles et de bancs. C'est surtout dans Chemin-rue que le manque de bancs est le plus évident. Mais lorsque ces éléments sont présents, ils sont souvent mal implantés et encomrent l'espace.

Les supports à vélos sont également peu présents : il n'y en a pas sur la place Albert 1^{er}.

L'éclairage public est homogène mais les luminaires actuels sont devenus vétustes. Un éclairage spécifique pourrait également être mis en place afin de mettre en valeur certains bâtiments tels que la maison Villers.

Dans les rues étroites (ex. Chemin-Rue), les luminaires doivent être sélectionnés de manière à réduire leur impact au sol. Les mâts doivent être adaptés à la mobilité des PMR. L'utilisation de luminaires suspendus par des câbles perpendiculaires aux façades de part et d'autre de la voirie permet un impact nul au sol.

Une modernisation de l'ensemble du mobilier urbain est à prévoir afin de valoriser les espaces publics.

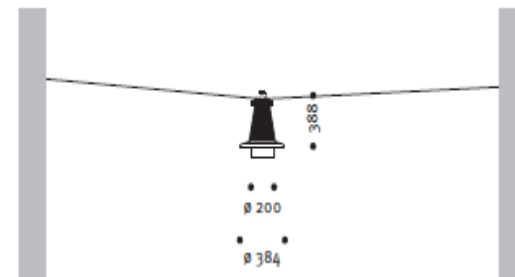




OBJECTIFS

FICHE 1.6 : MOBILIER URBAIN – ECLAIRAGE PUBLIC - PROPOSITIONS





Mobilier urbain:



L'ensemble de la Ville doit faire l'objet d'un renouvellement du mobilier (bancs et poubelles) actuellement disparate et mal implanté. Des éléments pour parquage des vélos doivent également être installés dans l'ensemble de la Ville: actuellement il n'y en a aucun.

Prix indicatif à l'unité:

Banc : 900 € HTVA

Poubelle : 500 € HTVA

Fixation vélo: 210 € HTVA

Eclairage public:

Les luminaires sur mats doivent être remplacés dans l'ensemble du centre de la Ville. Ce remplacement doit être coordonné avec le distributeur chargé de l'éclairage public.

Les façades doivent être dégagées des anciens luminaires et des câbles et boîtiers inutiles. La refixation discrète des câbles et boîtiers utiles doit également être envisagée (voir avec les impétrants).



Prix indicatif à l'unité: 2400 € HTVA et hors réseau enterré (luminaire sur mât de 5 m)

2. FICHES APPLIQUEES AU PERIMETRE D'INTERVENTION

FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE



La place Albert 1^{er} est au centre de la ville. C'est vers elle que convergent la plupart des rues. C'est sur cette place que se trouve la Maison du Tourisme. On y trouve également de nombreux établissements HORECA, des commerces ainsi que des services. Cet espace central est donc prioritaire dans l'application des fiches générales.

A. EMBELLISSEMENT DES FACADES.



Les 4 façades bâties qui définissent la place Albert 1^{er} comprennent des immeubles aux caractéristiques diverses : typologies architecturales, matériaux, coloris... La majorité des immeubles comprennent un rez-de-chaussée commercial. Cela joue un rôle important dans la perception de l'espace du fait des multiples enseignes de tailles, de formes et couleurs différentes. Un manque d'homogénéité se dégage tout en générant une surcharge visuelle dans l'espace.

L'embellissement des façades ne concerne pas que les rez-de-chaussée. Aux étages très visibles, il est parfois nécessaire de restructurer les baies ou appliquer un enduit, bardage...

L'organisation d'un concours « façades fleuries » pourrait également jouer un rôle dans l'embellissement général des façades.



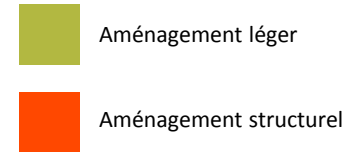
→ APPLICATION DE LA FICHE 1.2 « rénovation des façades » ET DE LA FICHE 1.3 « intégration des enseignes et des vitrines commerciales » :

répertoire des biens à transformer + évaluation des travaux à réaliser
façade par façade

→ APPLICATION DE LA FICHE 1.4 « végétalisation et fleurissement » :

Organisation d'un concours « façades fleuries »

FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE SUD



AVANT
APRES 3

19



FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE SUD



- Aménagement léger
- Aménagement structurel

Nom du commerce/ établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	Nouvelle enseigne	Fleurissement
3/4-Kitchen Shop	X		X	X
5-Logement	X			X
6-Centéa		X	X	X
7-Logement				X
8-Le Floréal		X	X	X
9-Delta Loyd	X		X	X
10-Logement	X			X
11-Le Scotch Inn	X		X	X
12-Start People	X		X	X
13-Mamma Mia	X		X	X
14-P&R Immo	X		X	X
15-L'Osmose	X		X	X
16-Logement	X			X
17-Commerce vide	X			X
18-Taverne Saint Pierre	X		X	X
TOTAL	12	2	10	15

FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE OUEST




20


AVANT
APRES



FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE OUEST



 Aménagement léger

 Aménagement structurel

Nom du commerce/ établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	Nouvelle enseigne	Fleurissement
20-FGTB	X		X	X
1-21 by Delvenne	X		X	X
Galerie Ponsart	X		X	X
Maroquinerie	X			X
TOTAL	4	0	3	4

FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD



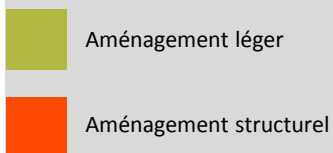
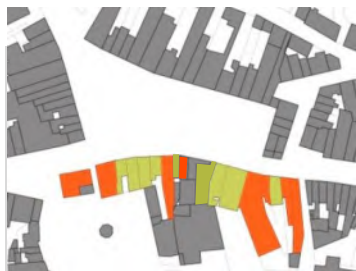
L'étude de la façade NORD de la place Albert 1^{er} intègre les premiers immeubles de Chemin-Rue (n°1 à 7) ainsi que les premiers immeubles de la rue du Commerce.

Par leur implantation, ceux-ci sont en lien direct avec la place Albert 1^{er}.

La maison du Tourisme est située sur cette face de la place Albert 1^{er}. Un projet de reconversion de l'ancien hall situé à l'arrière est proposé (fiche Saint-Géréon). Le porche servira également d'accès à la halle couverte que la ville de Malmedy projette de créer entre la place Albert 1^{er} et la place Saint-Géréon.



FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD



Nom du commerce	Aménagement léger	Aménagement structurel	Enseigne	Fleurissement
6-Pâtisserie jacob		X	X	X
Commerce vide		X		X
Ô temps d'or		X		X
2-Asia Délices		X	X	X
24-Pocco Pazzo		X	X	X
24-Au panier des Fagnes		X		X
26-Micha	X			X
27-Commerce vide	X			X
28-Solheid	X			X
29a-Maison du Tourisme	X			X
La Bouliniere	X		X	X
30-Baignez	X			X
31-Steffens Electro		X	X	X
32-Logement	X			X
33-Coiffure 3D	X		X	X
34-V. Pharma	X		X	X
35-Commerce	X			X
36-Le Centre	X		X	X
37-Mutualité		X	X	X
1-Pita chez Murat		X	X	X
3-Allo Telecom		X	X	X
5-Mobistar	X		X	X
7-Le Laure	X		X	X
TOTAL	13	10	13	23

FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE EST

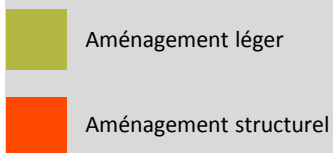
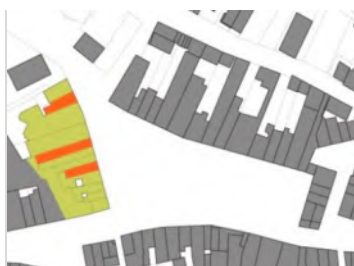


AVANT
38
APRES

49

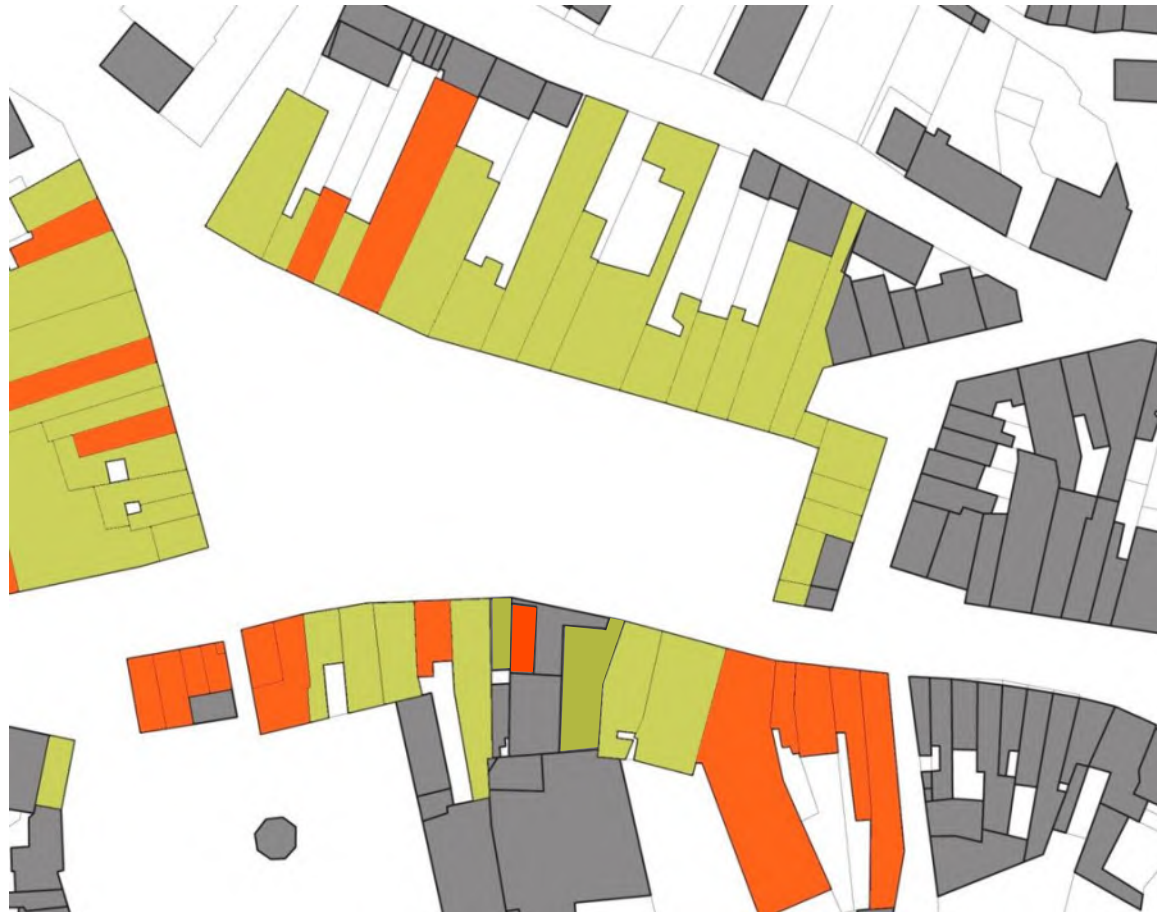


FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE EST



Nom du commerce/ établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	Nouvelle enseigne	Fleurissement
38-Le Grill	X		X	X
39-Le Bistrot	X		X	X
40-Albert 1 ^{er}	X		X	X
41-A Vi Mam'Di	X		X	X
42-Casa Caira		X	X	X
43-Record	X		X	X
44-Optique Poncin	X		X	X
45		X		X
46-ING	X		X	X
47-BNP Paribas Fortis	X		X	X
48-Elitek		X		X
49-Flours, Plantes, Décorations,...	X			X
TOTAL	9	3	9	12

FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DES FACADES



TOTAL DES BIENS A TRANSFORMER

Rénovation (légère/structurelle)

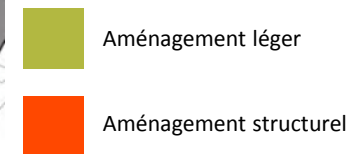
Aménagement léger	Aménagement structurel
38	15

Enseigne

Remplacement de l'enseigne
35

Fleurissement

Fleurissement
54





FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE

B.REQUALIFICATION DU SOL.

L'espace au sol sur la place Albert 1^{er} est morcelé. D'une part, la circulation automobile la traverse et le parking se l'approprie. D'autre part, l'espace piéton occupe les trottoirs longeant les vitrines, l'espace occupé par les terrasses HORECA. Enfin, l'espace entourant l'obélisque est difficilement utilisé. Ces multiples usages tendent à encombrer et à diminuer les espaces libres appropriables.

Les terrasses HORECA sont implantées au départ de manière ordonnée, souvent devenue anarchique. Les dispositifs de séparation entre établissements se multiplient ainsi que les modèles de parasols et de mobiliers. Tout cela nuit à la qualité esthétique de la place.

Les fleurs envahissent l'espace en été. Cette floraison est positive mais la mise en place des fleurs et de leurs supports manquent de cohérence. Il y a trop de supports différents et leur position est arbitraire. Il faut également soulever que l'absence de végétation en hiver diminue grandement la qualité de l'espace. L'espace est gris et morne.

Or, la place Albert 1^{er} est une carte de visite pour les touristes qui se rendent à la maison du Tourisme. La position de celle-ci au sein d'un espace peu lisible et encombré réduit sa visibilité tout en nuisant à la qualité de l'accueil touristique.

➔ PROPOSITION DE RESTRUCTURATION GENERALE DE L'ESPACE AU SOL

Mise en scène de la Maison du Tourisme
Gestion du parcage des motos et des vélos

INTEGRATION DE LA FICHE 1.4 « végétalisation et fleurissement »

Proposition de support à plantes homogènes
Proposition de repositionnement des bacs à plantes

INTEGRATION DE LA FICHE 1.5 « intégration et structuration des terrasses »

Proposition d'implantation structurante des terrasses

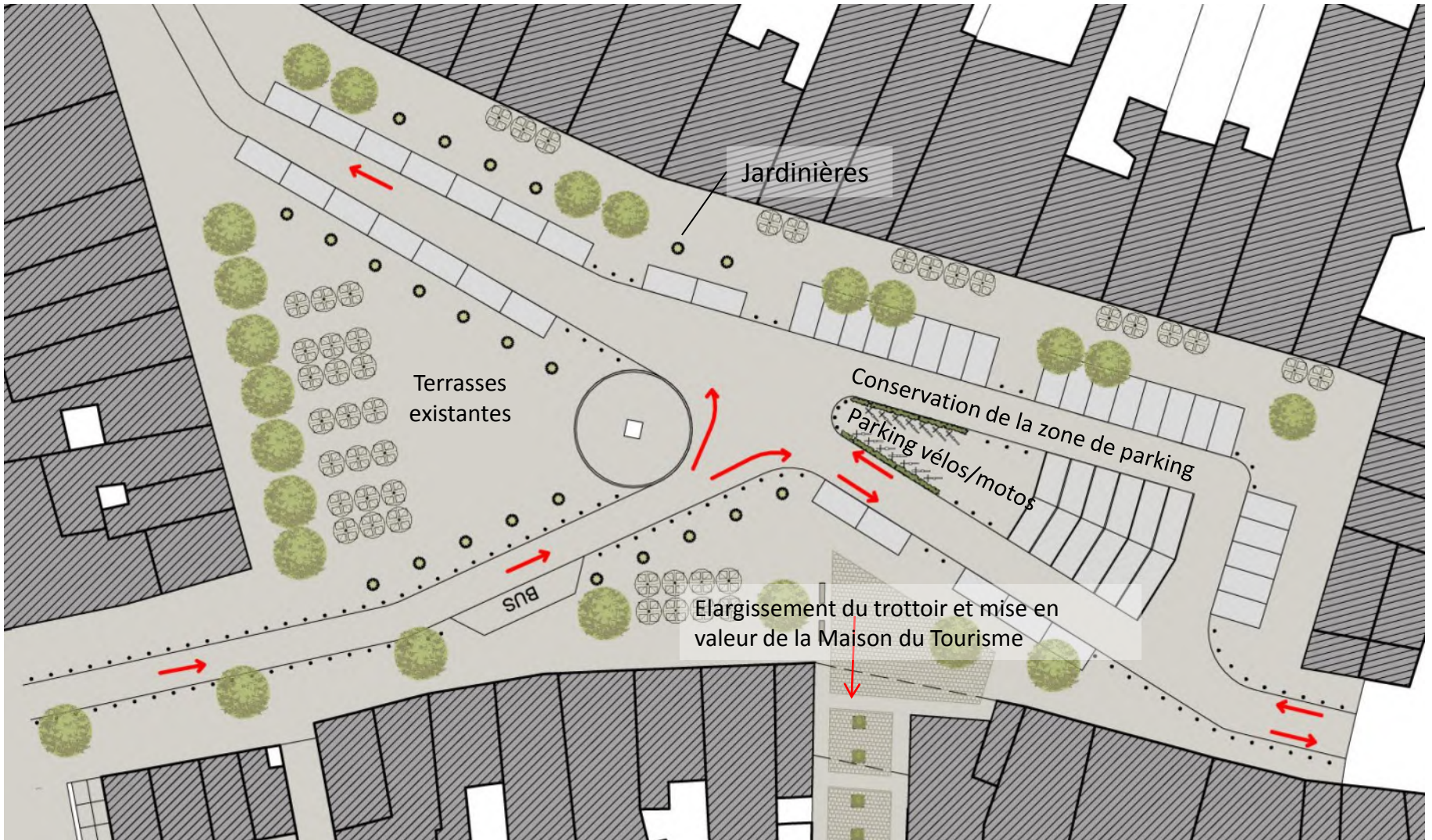
FICHE 2.1 : PLACE ALBERT 1^{er}, CŒUR DE LA VILLE – SITUATION EXISTANTE





PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- Création d'un espace partagé (trottoirs et voirie au même niveau)
- Redéfinition des axes de circulation de manière à créer deux grands espaces piétonnier
- Création de ces espaces piétonniers à l'extrémité de Chemin-rue favorisant l'arrêt et la détente sur la place
- Valorisation de la Maison du Tourisme – mise en valeur de son entrée par la création d'un espace piétonnier (cet espace sera aussi en lien direct avec la halle couverte projetée)
- Restructuration des emplacements de parking (conservation de 54 places – au lieu de 52 places actuellement) et création d'un parking à motos et à vélos (+/- 15 emplacements au total)
- Plantation d'arbres complémentaires à ceux existants, implantation de grands bacs végétaux devant la Maison du Tourisme
- Structuration des bacs à plantes
- Réservation d'espace pour des animations
- Structuration des terrasses par un emplacement fixe des parasols



Estimation du coût

Désignation des travaux	Prix unitaire	Prix TVAC
-------------------------	---------------	-----------

A. EMBELLISSEMENT DES FACADES

Embellissement des façades « aménagement léger » :	38 façades	20.000 €	760.000 €
Embellissement des façades « aménagement structurel » :	15 façades	54.000 €	810.000 €
Remplacement de l'enseigne :	35 façades	1.210 €	42.350 €
Fleurissement :	54 façades	720 €	38.880 €

B. REQUALIFICATION DU SOL

Requalification du sol :	3085 m ²	270 €/m ²	832.950 €
Intégration et structuration des terrasses :	457 m ²	232 €/m ²	106.024 €
Végétalisation:	7 arbres 23 jardinières	500 €/arbre ?	3.500 € ?
Remplacement du mobilier urbain :	???poubelles ??? bancs ??? fix. vélos		
Remplacement des luminaires :	??? pièces		
TOTAL			

FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE ET PLACE DE COCHEM, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE



Chemin-rue est une rue commerçante étroite. Fortement traversée par des flux automobiles, elle est toutefois l'artère commerçante la plus importante du centre-ville et mène à la place Albert 1^{er}.

A. EMBELLISSEMENT DES FACADES.

Du fait de son étroitesse, les façades qui bordent Chemin-rue referment donc l'espace public et influencent grandement la perception de la rue.

Il est capital d'intervenir sur ces façades qui sont actuellement peu valorisées ou peu valorisantes. Comme pour la place Albert 1^{er}, les rez-de-chaussée commerciaux génèrent une présence d'enseignes et de publicités en abondance, peu discrètes qui nuisent à la cohérence et à l'harmonie de la rue.

Certaines façades semblent inachevées. Des parements de faible qualité sont visibles et nuisent à l'image globale de la rue.

Dans cette rue étroite, les façades doivent être valorisées au maximum. La mise en place de bacs à fleurs aux étages ou la plantation de plantes grimpantes sont des solutions particulièrement adaptées.



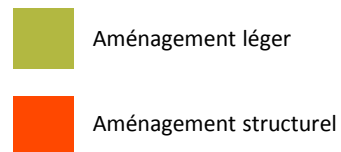
→ APPLICATION DE LA FICHE 1.2 « rénovation des façades » ET DE LA FICHE 1.3 « intégration des enseignes et des vitrines commerciales » :

répertoire des biens à transformer + évaluation des travaux à réaliser façade par façade

→ APPLICATION DE LA FICHE 1.4 « végétalisation et fleurissement » :

Organisation d'un concours « façades fleuries »

FICHE 2.2: CHEMIN-RUE, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DES FACADES SUD ET OUEST



AVANT
APRES



4



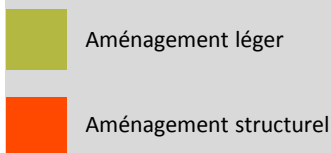


AVANT 24
APRES

32



FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DES FACADES SUD ET OUEST



Nom du commerce/ établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	Nouvelle enseigne	Fleurissement
46-L'Esprit Sain	X			X
44-Commerce vide	X			X
42-Au Piano Blanc		X	X	X
40-Dexia	X		X	X
38-Tentations	X			X
36-Karango		X	X	X
34-CBC	X		X	X
32-Solheid		X	X	X
30- 2G		X	X	X
28-		X		X
24-Phone for you	X		X	X
22-Jardin Secret	X			X
20-Commerce vide		X		X
18-O Mil Délices		X		X
16-	X			X
14-Au Fil d'Ariane		X		X
12-France Dombret		X	X	X
10-Horeca		X		X
4-Les p'tits mômes	X			X
4-Oxfam	X			X
4-Cris style	X			X
TOTAL	11	10	8	21

FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE EST

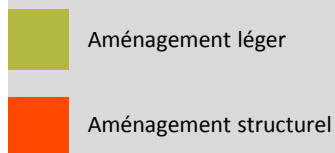


AVANT
APRES 31

61



FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE EST



Nom du commerce/ établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	Nouvelle enseigne	Fleurissement
31-Or Argent	X		X	X
33-Salamander		X	X	X
35-Fleurs		X		X
37-Aussi Près		X		X
39-Omnimut		X	X	X
41-Planet Vidéo		X	X	X
43-Domino		X	X	X
45-Au Pré Fleuri	X			X
47-Au Pré Fleuri	X			X
49-Cunibert	X			X
51-Poissonnerie		X	X	X
53-Solidaris		X	X	X
55-Gilon	X			X
57-Ton sur Tons		X	X	X
59-La Clé des Champs	X			X
61-Pierre-Louis	X			X
1-Multipharma	X		X	X
TOTAL	8	9	9	17

FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD



Cet ensemble de façades comprend la [Maison Villers](#), seul bâtiment rescapé des bombardements destructeurs de 1944.

S'agissant du seul exemple malmédien d'architecture patricienne du début du XVIII^{ème} siècle, une recherche historique devrait être menée pour envisager d'enduire ou de badigeonner la façade en briques.

La Maison Villers sera bientôt visitable en tant que musée, tant pour sa richesse intérieure qu'extérieure.



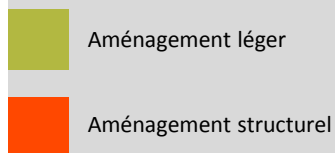
AVANT
APRES

9

29



FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DE LA FACADE NORD



Nom du commerce/ établissement	Aménagement léger	Aménagement structurel	Nouvelle Enseigne	Fleurissement
9-La Maison de Charlotte	X			X
11-Maison Villers	BATIMENT CLASSE			X
13-La Pause		X	X	X
15-Aux Délices		X	X	X
17-Fantaisies		X	X	X
19-Commerce vide		X		X
21-Sainte-Célien		X	X	X
23-Anne Couture	X		X	X
25-Kruidvat	X		X	X
27-Commerce vide	X			X
29-Commerce vide	X			X
TOTAL	5	5	6	11

FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE ET PLACE DE COCHEM, ENTREES DUCŒUR DE LA VILLE – EMBELLISSEMENT DES FACADES



TOTAL DES BIENS A TRANSFORMER

Rénovation (légère/structurelle)

Aménagement léger	Aménagement structurel
24	24

Enseigne

Remplacement de l'enseigne
23

Fleurissement

Fleurissement
49

- Aménagement léger
- Aménagement structurel



FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE ET PLACE DE COCHEM, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE



B. REQUALIFICATION DU SOL

L'espace au sol est limité du fait de la faible largeur de la rue. Cet espace est en grande partie accordé aux voitures qui empruntent la rue et/ou qui stationnent.

Les piétons sillonnent la rue sur des trottoirs de faible largeur. Souvent, ceux-ci sont encombrés par des dispositifs publicitaires ou par des équipements commerciaux et HORECA.

Si le revêtement des trottoirs est en bon état, c'est loin d'être la cas pour la voirie. De nombreuses réparations en hydrocarboné sont visibles et peu esthétiques.

Les terrasses HORECA se ménagent des espaces sur le trottoir ou dans certains cas entre deux places de parking via l'utilisation de boîtes en bois surélevées.

La fleurissement est très présent en été mais comme pour la place Albert 1^{er}, le manque de végétation en hiver diminue la qualité de l'espace alors que des espèces vivaces résistantes pourraient être plantées. Cela permettrait d'égayer la rue tout en évitant l'utilisation des bacs à plantes vides comme cendriers.



- PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE CHEMIN-RUE
- INTEGRATION DE LA FICHE 1.4 « végétalisation et fleurissement »
- INTEGRATION DE LA FICHE 1.5 « intégration et structuration des terrasses »

FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE ET PLACE DE COCHEM, ENTREES DU CŒUR DE LA VILLE

C. PLACE DE COCHEM

La place de Cochem constitue un espace à l'écart de la circulation automobile et du bruit de Chemin-Rue. En outre, elle est un point de liaison vers le Parc (avec jeux d'enfants et mini-golf) et le RAVeL.

Le bâti est relativement homogène sur la place. La présence d'une façade aveugle peu esthétique dévalorise toutefois l'espace. Une intervention au niveau de cette façade est une priorité.

Les revêtements de sol sont de qualité, en bon état.

Le grand parterre fleuri au centre de la place apporte une touche verte à l'espace mais sans intégration à l'espace. La conception de ce parterre est peu naturelle et ne permet pas de répondre pleinement aux objectifs d'appropriation qu'une place devrait offrir à ses usagers.

—> HABILLAGE DE LA FACADE AVEUGLE PAR DE LA VEGETATION

INTEGRATION DE LA FICHE 1.4 « végétalisation et fleurissement »

—> PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA PLACE DE COCHEM



FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE ET PLACE DE COCHEM – PROPOSITION D'AMENAGEMENT



Chemin-Rue:

- Création d'un espace partagé (trottoirs et voirie au même niveau)
- Elargissement des trottoirs (protégés éventuellement par des potelets)
- Réduction de l'importance des places de parking, mises en stationnement de courte durée
- Zones de déchargement
- Création d'une connexion verte, forte, avec la Place de Cochem
- Encadrement de la Maison Villers par des arbres + éclairage de la façade
- Revêtement de sol différent aux endroits "stratégiques" pour créer un appel (place de Cochem, jonction Chemin-Rue/Place Cochem, et devant Maison Villers)

Place de Cochem:

- Habillage de la façade aveugle (plantes grimpantes sur structure métallique ou mur végétal, mixé éventuellement avec bardage bois)
- Plantation d'arbres en prolongement de la connexion avec Chemin-Rue; création de volume au centre; feuillage léger pour garder un espace lumineux; appel vers le Parc tout proche



FICHE 2.2 : CHEMIN-RUE ET PLACE DE COCHEM – PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT



0 10 20 30 40 50m

4 janvier 2011

Proposition
d'aménagement

MALMEDY
Rue Chemin-Rue

fh
urbanisme, géomatique,
architecture

Myriam AUQUIERE
Architecte Paysagiste
0498/07.43.89



Estimation du coût

Désignation des travaux	Prix unitaire	Prix TVAC
-------------------------	---------------	-----------

A. EMBELLISSEMENT DES FACADES

Embellissement des façades « aménagement léger » :	24 façades	20.000 €	480.000 €
Embellissement des façades « aménagement structurel » :	24 façades	54.000 €	1.296.000 €
Remplacement de l'enseigne :	23 façades	1.210 €	27.830 €
Fleurissement :	49 façades	720 €	35.280 €
	49 commerces	120 €	5.880 €

B. REQUALIFICATION DU SOL

Requalification du sol :	3609 m ²	270 €/m ²	974.430 €
Intégration et structuration des terrasses :	44 m ²	232 €/m ²	10.208 €
végétalisation :	24 arbres	500 €/arbre	12.000 €
Remplacement du mobilier urbain :	???poubelles ???? bancs ???? fix. vélos		
Remplacement des luminaires :	??? pièces		
TOTAL			

FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON, CALME AU CŒUR DE LA VILLE



Cette place occupée en son centre par un kiosque à musique semble délaissée dans les coulisses de la place Albert 1^{er}. Elle est occupée par un parking sauf le vendredi matin où elle abrite le marché hebdomadaire et lors de quelques manifestations musicales ponctuelles.

Un projet de connexion entre la Maison du Tourisme et la place Saint-Géréon sous la forme d'une halle couverte et de logements est envisagé par la Ville.

Ce projet de halle couverte est une opportunité pour la place Saint-Géréon qui serait en relation plus directe avec la place Albert 1^{er} et qui bénéficierait d'une animation été comme hiver.



A. EMBELLISSEMENT DES FACADES.

La face orientée vers le Nord comporte une série d'immeubles jointifs dont un hôtel. La face orientée vers l'Est est en réalité la rue de la Tannerie composée de belles maisons anciennes située en contrebas.

Les deux autres faces sont constituées d'arrières de bâtiments, annexes et hangars, peu valorisants. A partir de cet espace, un cheminement permet d'accéder à d'autres parkings implantés en intérieur d'îlot. Cet espace pourrait cependant être traversé par les touristes empruntant le RAVeL.

→ APPLICATION DE LA FICHE 1.2 « rénovation des façades »
répertoire des biens à transformer + évaluation des travaux à réaliser façade par façade



FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON – EMBELLISSEMENT DES FACADES



TOTAL DES BIENS A TRANSFORMER

Rénovation (légère/structurelle)

Aménagement léger	Aménagement structurel
12	10

- Aménagement léger
- Aménagement structurel





FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON, CALME AU CŒUR DE LA VILLE

B. REQUALIFICATION DU SOL

L'espace au sol de la place Saint-Géréon est principalement affecté au parking. Un kiosque est présent au centre de la place. Entouré de voitures, celui-ci est peu accessible et peu mis en valeur.

Les arbres rescapés de tailles drastiques entourent le kiosque mais ne constituent pas un réel apport paysager.

Les usages sont limités en dehors du marché hebdomadaire qui a lieu le vendredi.

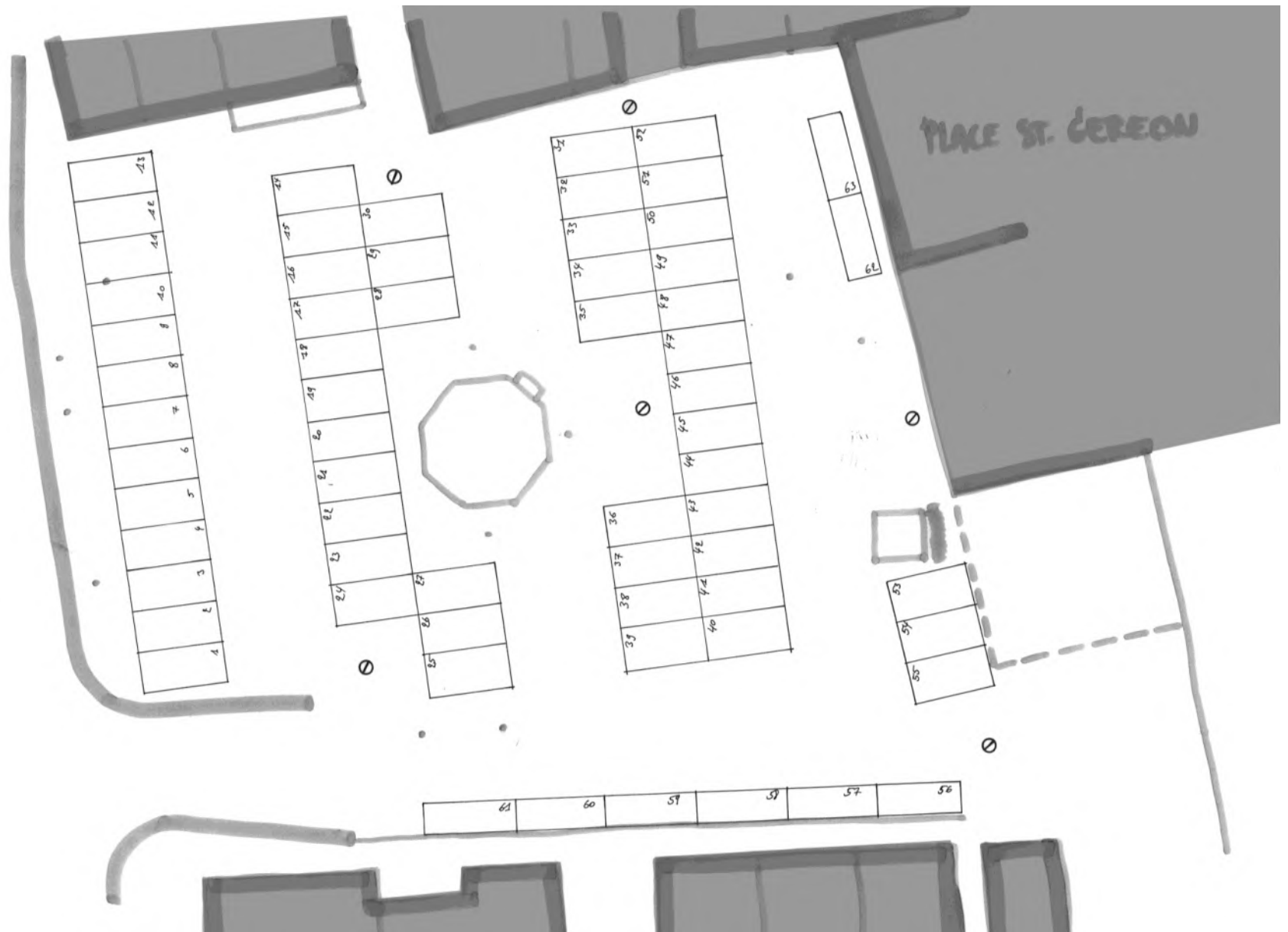
Sur l'ensemble de la place, le revêtement de sol est constitué d'hydrocarboné.

Une différence de niveau assez importante sépare la place Saint-Géréon de la rue de la Tannerie. Ce dénivelé devrait être valorisé.



→ Proposition d'aménagement de la place Saint-Géréon en lien avec le projet de halle couverte entre la place Albert 1^{er} et la place Saint-Géréon

FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON, CALME AU CŒUR DE LA VILLE – SITUATION EXISTANTE



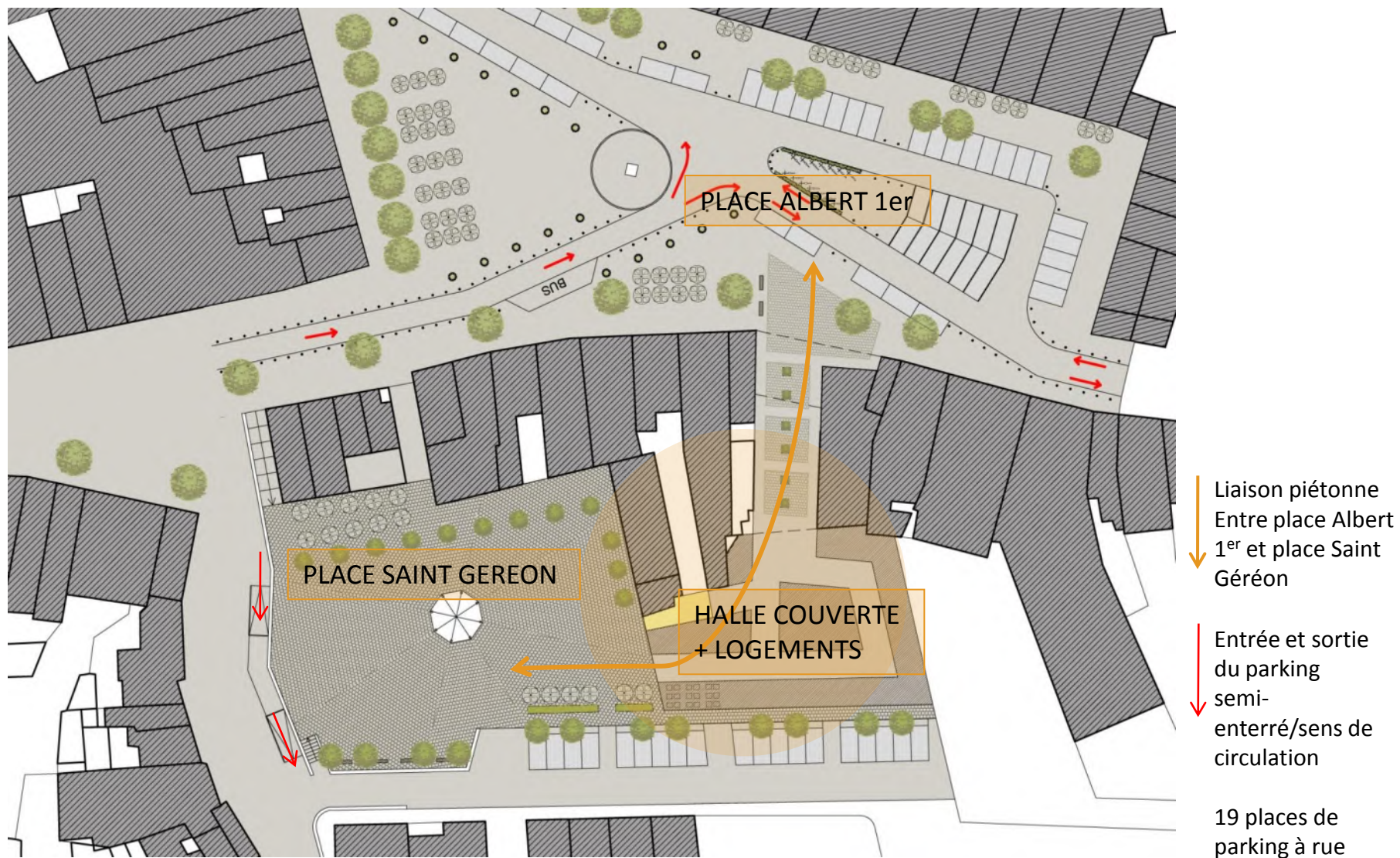


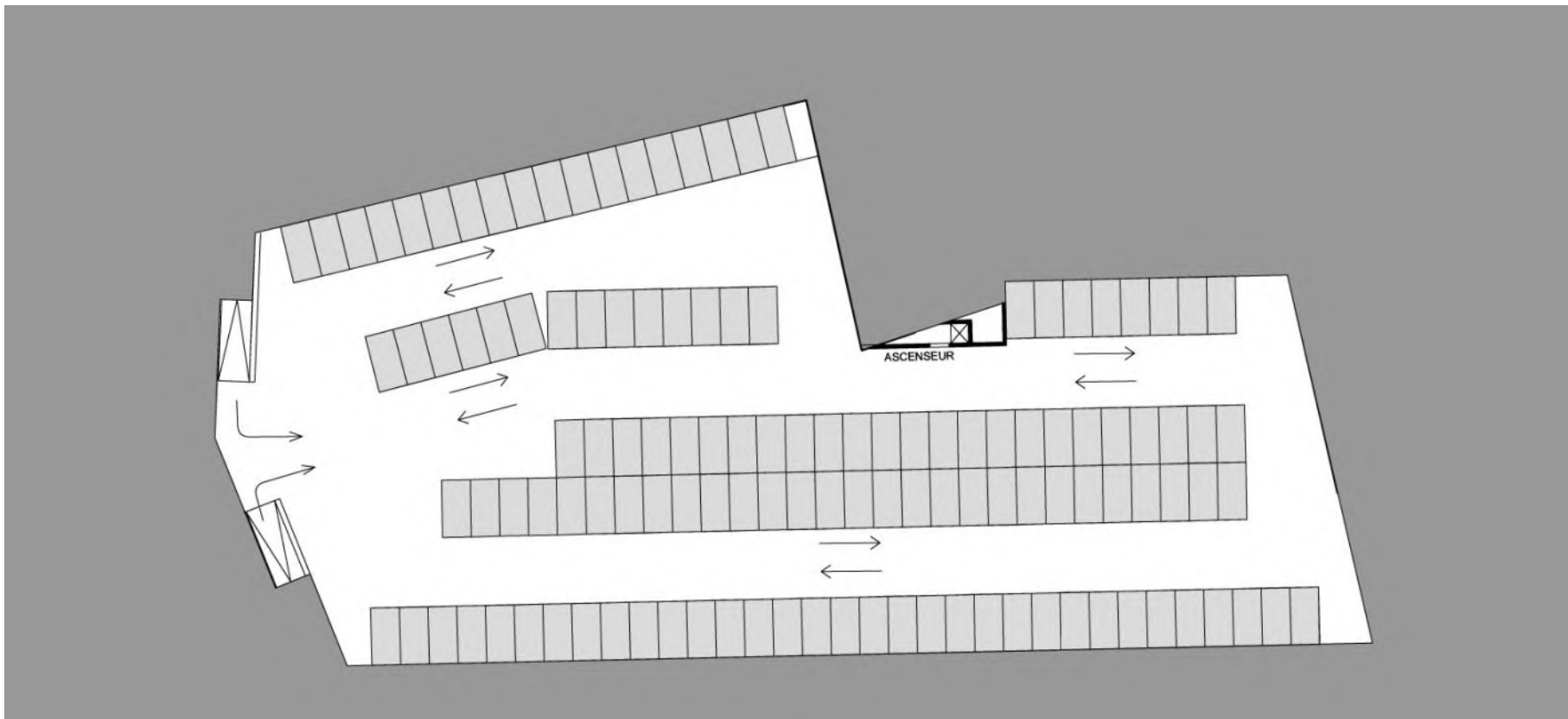
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- Libération de l'espace au sol par la création d'un parking semi-enterré
- Création d'une place entièrement réservée aux piétons en lien avec le marché couvert à construire entre la place Saint-Géréon et la place Albert 1^{er}
- Création d'un parking semi-enterré (125 places)
- Mise en valeur du kiosque à musique
- Création d'un espace convivial
- Implantation de zones de terrasse HoReCa
- Mise en place de végétation permanente sous forme d'arbustes en pots
- Conservation de quelques places de parking à rue (19 places)



FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON, CALME AU CŒUR DE LA VILLE – PROPOSITION D'AMENAGEMENT





Une pré-étude du parking souterrain sur un niveau permet d'y prévoir environ 125 places. Le parking actuel de la place Saint-Géréon comprend 63 places.

FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON, CALME AU CŒUR DE LA VILLE



C. PROJET MIXTE LOGEMENTS ET HALLE COUVERTE ENTRE LA PLACE ALBERT 1^{er} ET LA PLACE SAINT-GEREON

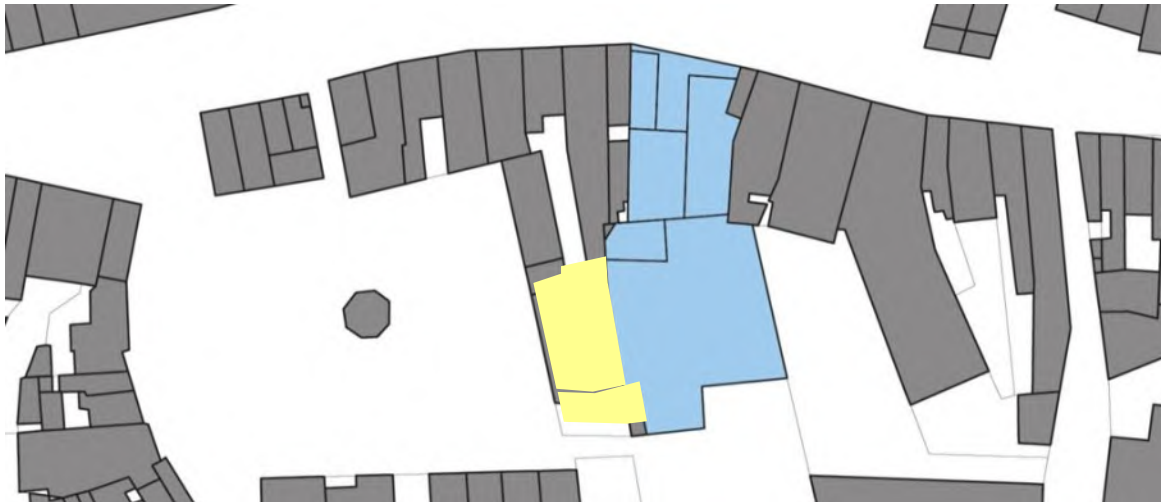
Ce projet mixte logements/halle couverte est une opportunité pour la ville de Malmedy et ce, pour plusieurs raisons :

- Permettre l'organisation du marché hebdomadaire dans de bonnes conditions toute l'année
- Tisser des liens forts entre la place Albert 1^{er} et la place Saint-Géréon et renforcer l'attractivité de la Maison du Tourisme
- Créer une animation et amener de la vie sur la place Saint-Géréon
- Construire des logements de qualité en plein centre-ville

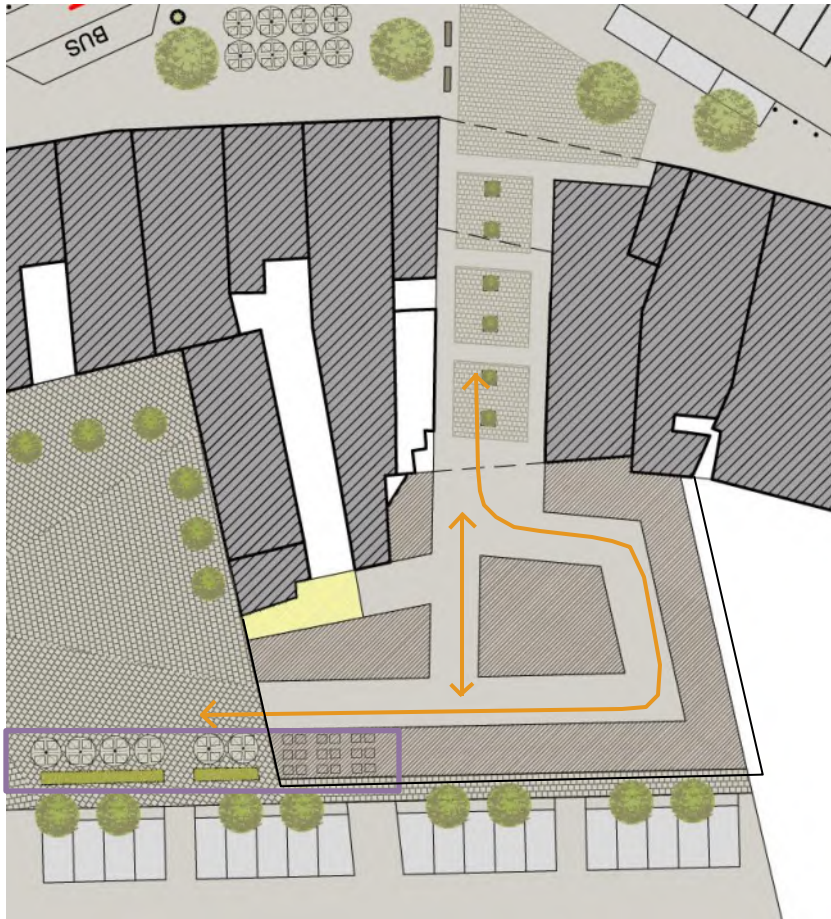
Pour mener à bien ce projet, la ville utilise des terrains qui lui appartiennent (en bleu sur le plan). Mais pour effectuer véritablement la liaison entre la place Albert 1^{er} et la place Saint-Géréon, des terrains privés doivent être acquis (en jaune sur le plan).

Une opération de revitalisation urbaine peut être mise en place pour réaliser ce projet. Un concours d'architecture pourrait être organisé afin d'encourager la créativité et des solutions originales et adaptées au lieu.


-  Propriété de la ville : 1200 m²
-  Propriété à acquérir : 306 m²





C. PROJET MIXTE LOGEMENTS ET HALLE COUVERTE ENTRE LA PLACE ALBERT 1^{er} ET LA PLACE SAINT-GEREON



REZ-DE-CHAUSSEE

 Zone de présentoirs = 115 mètres de présentoir

 Espace d'accès à l'étage résidentiel

 Zone de dégustation pouvant se prolonger à l'extérieur

FICHE 2.3 : PLACE SAINT-GEREON, CALME AU CŒUR DE LA VILLE

C. PROJET MIXTE LOGEMENTS ET HALLE COUVERTE ENTRE LA PLACE ALBERT 1^{er} ET LA PLACE SAINT-GEREON



COUPE LONGITUDINALE



COUPE TRANSVERSALE

C. PROJET MIXTE LOGEMENTS ET HALLE COUVERTE ENTRE LA PLACE ALBERT 1^{er} ET LA PLACE SAINT-GEREON



ETAGE

■ Espace d'accès comprenant un ascenseur menant au rez-de-chaussée et au parking souterrain

Les logements sont distribués à partir d'un espace collectif central extérieur.

Les logements sous la forme de duplex ont des surfaces variant entre 80 et 150 m².

Les logements disposent tous d'1,5 places de parking au sous-sol, accessible par ascenseur depuis l'espace collectif.



Exemple : logements « nieuwe Terbregge » à Rotterdam : logements de part et d'autre d'un espace collectif de distribution.

Estimation du coût

Désignation des travaux		Prix unitaire	Prix TVAC
A. EMBELLISSEMENT DES FACADES			
Embellissement des façades « aménagement léger » :	12 façades	20.000 €	240.000 €
Embellissement des façades « aménagement structurel » :	10 façades	54.000 €	540.000 €
Remplacement de l'enseigne :	6 façades	1.210 €	7.260 €
Fleurissement :	22 façades	720 €	15.840 €
B. REQUALIFICATION DU SOL			
Requalification du sol:	3.850 m ²	300 €	1.155.000 €
Intégration et structuration des terrasses:	122 m ²	232 €/m ²	28.304 €
Végétalisation :	24 arbres	500 €/arbre	12.000 €
Remplacement des luminaires :	??? Pièces	?	
C. NOUVELLES CONSTRUCTIONS			
Acquisition et démolition (306 m ²)			30.000 €
Halles couvertes (1108 m ²)		2.500 €/m ²	2.770.000 €
Logements (831 m ²)		3.000 €/m ²	2.493.000 €
Parking souterrain (1 niveau semi-enterré) (3000 m ²) 125 emplacements		30.000 €/emplacement	3.750.000 €
TOTAL			