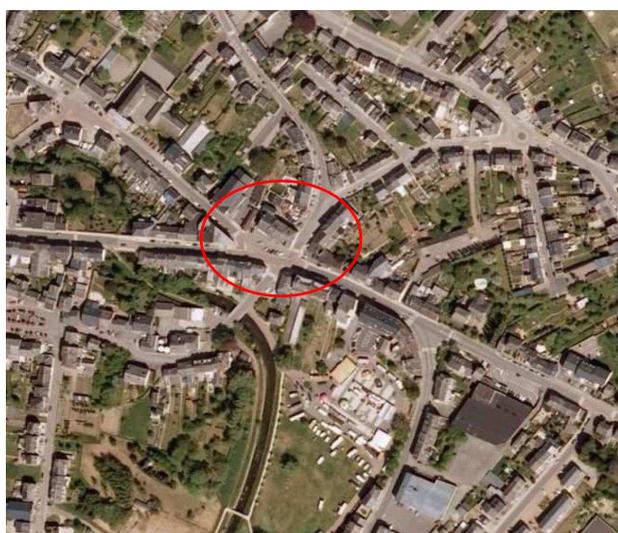


ACTION 4 : A LA ROSE



1.1. CONTEXTE

1.1.1. Localisation

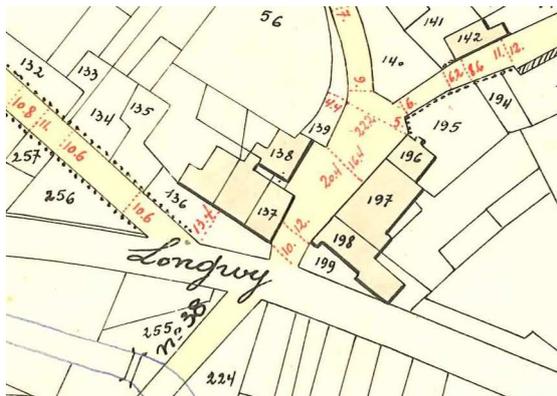


Source Microsoft 2011

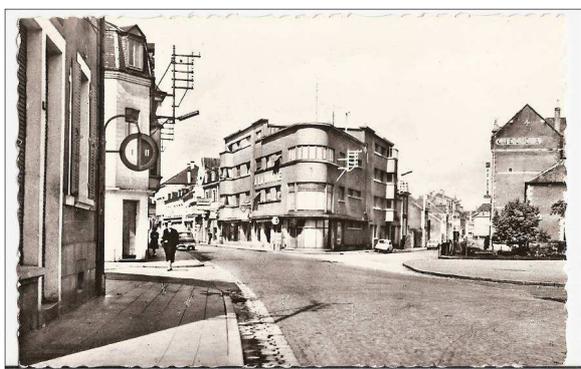
Ce périmètre d'actions (0,63 ha) se situe au carrefour de la N88 (Grand-rue) avec les rues du Centre, Houillon (place du Centre) et A. Claude – Prix Nobel.

Les interventions sur le bâti concernent les immeubles en retrait rue (place) du Centre, entre la rue Houillon et le Centre culturel d'Aubange et, l'ancien garage Peugeot à l'angle de la Grand-rue avec la rue Houillon.

1.1.2. Contexte historique



Extrait de l'Atlas des communications vicinales, 1847



Sources : Delcampe.net – Le Grand Aubange

Ce périmètre d'action se situe à un carrefour historique du noyau originel d'Athus.

2 bâtiments de valeur patrimoniale marquent ce carrefour :

- Le Centre culturel d'Aubange : ancien cinéma " Le Palace " dans les années 1920. Il s'agissait du plus grand cinéma du Luxembourg. Il fermera ses portes en 1986. Le Foyer culturel est créé en mars 1990, devenu depuis 2000 Centre culturel.
- Le bâtiment " A la Rose ", à l'angle des rues du Centre et de la Grand rue, immeuble moderniste de l'Entre-deux guerre.

Hormis le bâtiment " A la Rose ", une friterie et une batterie de garages (accès latéral au Centre culturel) contemporains, l'ensemble des immeubles datent du 19^{ème}.

Le parking, à l'arrière du Centre Culturel, date de 2003.

La " place du Centre " a fait l'objet d'un réaménagement en 2008-2009. De place, elle n'en a même pas le nom : on devrait plutôt parler d'excédent de voirie.

1.1.3. Statut juridique

Plan de secteur



Extraits du Plan de secteur

L'ensemble du périmètre de l'action est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur.

PCA

Il n'y a pas de PCA sur le périmètre de l'action.

RCU¹

2 zones concernent le périmètre de l'action, en tout ou en partie :

III4	Sous-aire de quartiers ou d'ensembles de maisons ouvrières en chantier groupé
III8	Sous-aire de rue commerçante

SSC²

Le SSC est en cours de révision, il intégrera les réflexions menées dans le cadre de la RU.

1 seule action concerne ce périmètre, en tout ou en partie :

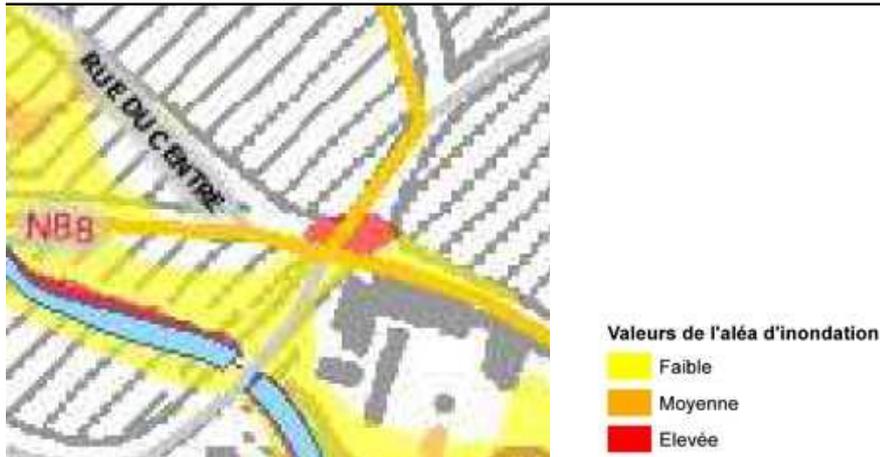
At. 16	Aménagement de carrefours
--------	---------------------------

Statut des voiries

la Grand-rue (N88) est une voirie gérée par la Région wallonne. Les rues du Centre, Houillon et A. Claude - Prix Nobel sont des voiries communales.

¹ RCU 1991

² SSC 1991



Extrait de la Cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (<http://cartopro3.wallonie.be>)

De manière assez étonnante, le carrefour Grand-rue, rue Houillon présente des valeurs d'aléa d'inondation d'élevée à faible. Il faut cependant noter que, en vue de limiter les risques d'inondation, des travaux d'amélioration de la Messancy ont depuis lors été réalisés. Certains autres, en amont d'Athus, sont en cours. Donc, à très brève échéance (et comme en de nombreux endroits du Luxembourg), cette cartographie n'aura guère plus de sens.

Statut des propriétés

Seuls le Centre Culturel et une batterie de garages sont propriétés communales. Les autres parcelles appartiennent à des privés, association ou sociétés. Une cabine électrique est propriété d'Electrabel.

Références cadastrales

Section B

Propriété communale : n° 388 G - 388 K – espace public rue A. Claude Prix Nobel n°377 F
Electrabel n° 388 H (cabine électrique)

Propriété privée, société : n° 395 N – 395 M - 396 L – 396 M – 396 H – 400 K – 400 L -
400 M – 400 N – 397 L – 397 M – 397 C – 397 B – 397 G – 397 K – 415 E – 401 D

Îlot Grand-rue / rue du Centre : n° 371 V – 374 M N R L

1.1.4. Contexte urbanistique

Ce carrefour est né lors du tracé de la Grand-rue, au milieu du 19^{ème} siècle. Depuis lors, les fronts de bâtisses créés n'ont pas été revus, ce qui en a préservé une certaine qualité spatiale. L'implantation du bâti en recul par rapport à la Grand rue dégage une placette permettant un aménagement d'espace public potentiellement de qualité en entrée de ville.

La Grand-rue, rectiligne depuis le bas de la rue de la Jonction, est venue se juxtaposer au tracé vernaculaire. Le croisement de biais, propose des perspectives et fuyantes multiples

dans de nombreuses directions.

Le bâti

Deux immeubles de qualité patrimoniale et de gabarits importants marquent le carrefour :

- le bâtiment " A la Rose " (R+2(3)) : rez commercial, étages affectés au logement
- le Centre culturel (R+2+T) : établi rue du Centre, il ne participe actuellement que de manière indirecte à l'environnement de la place. Cet équipement en est séparé par une friterie

Plusieurs bâtiments, de qualités médiocres, en rupture de gabarit (rez) , sont présents :

- les ateliers du garage Peugeot
- une friterie
- une batterie de garages

Ces trois éléments,, donnent malheureusement directement sur la « place ». En particulier, les deux derniers font barrière vers le Centre Culturel.

Bien que de valeur d'ensemble, les immeubles situés sur la « place du Centre », très dégradés, présentent peu d'intérêt architectural : rez commerciaux (horeca, services), étages affectés au logement (les accès se font par l'arrière des bâtiments, depuis la rue Houillon).

Deux immeubles contemporains (logements) ont été récemment construits en entrée de la rue Houillon. Ils sont malheureusement également hors contexte.

Les espaces publics et aménagements paysagers

La Grand-rue a été (re)aménagée il y a plus de 10 ans. Il s'est agi essentiellement de la réfection des trottoirs (klinkers béton) et de l'organisation du stationnement longitudinal, marqué maintenant par des plantations en bacs. L'éclairage y est (comme souvent) de type routier.

La rue du Centre a fait l'objet d'un (re)aménagement dans les années 2000. Le stationnement longitudinal est, depuis lors, organisé face au Centre culturel.

Le parking (2003) du Centre culturel est accessible via les rues de la Forêt et Neuve (rue Houillon à sens unique). Il peut être rejoint de la rue du Centre via un sentier aménagé et dont la fonction est de reprendre l'importante différence de niveau.

La " place du Centre " vient de faire l'objet d'un aménagement en 2009. Il est minéral et propose du stationnement en desserte. L'éclairage (sur mât) est de type routier. Des barrières métalliques ferment l'espace côté Grand rue. On peut y regretter l'absence de plantations.

Un terrain en friche, rue Houillon (arrière du bâti place du Centre), est dévolu au parking du garage Peugeot.

1.2. ÉVOLUTION DE LA SITUATION PAR RAPPORT À LA PHASE INVENTAIRE

On peut rappeler le projet (2008, avorté) de développer un complexe commercial et résidentiel dans l'îlot Grand rue, rue du Centre jusqu'à la Messancy. Ce projet conduisait à la disparition complète de l'immeuble à la Rose ...

Le garage Peugeot devrait déménager sur le parc d'activité transfrontalier à relativement brève échéance, ceci libérant dès lors cette parcelle et le parking rue Houillon.

1.3. JUSTIFICATION ACTUELLE DU PROJET

1.3.1. Justification du projet (selon les travaux de la CRQ validés par le Collège et le Conseil, à ce jour)

Ce projet, défendu comme prioritaire par la commission, trouve sa justification dans plusieurs constats :

- la nécessité de réaménager cette entrée de ville, actuellement dédiée au parking
- la volonté de créer un espace public (une " place ") pour les habitants
- l'opportunité d'améliorer la visibilité du centre culturel et l'accessibilité au parking rue Houillon
- la volonté d'assainir l'îlot et par là même le cadre de vie (démolition de la friterie, rénovation / démolition du bâti dégradé, aménagement de la friche (parking du garage Peugeot) à l'arrière des immeubles, ...

L'ensemble de ces éléments rejoint les enjeux et stratégies d'aménagement rappelés ci-après.

1.3.2. Rappel des enjeux et stratégies d'aménagement rencontrés

Cette action rencontre plusieurs enjeux mis en évidence à l'échelle d'Athus :

Enjeux spécifiques, porteurs d'urbanité : " reconstruction de la ville sur la ville "

Il s'agit de veiller à la définition d'une nouvelle centralité par :

- la gestion et la programmation des développements résidentiels (nouvelle urbanité, contemporaine et durable), la promotion de logements, la réhabilitation d'îlots, la requalification ou protection d'ensemble bâtis homogènes,
- le positionnement du commerce local, la localisation, la dimension de service de proximité et personnalisé, l'offre en équipements (écoles, services publics et culturels, ...), l'offre en espaces à vocation commerciale,

- la réorganisation de la mobilité urbaine : politique et organisation des déplacements (au sein de la ville, entre ses quartiers, vers l'extérieur de la ville), stationnement et parkings urbains, partage de l'espace public, traitement des entrées de ville, réappropriation des rues principales, liaisons internes,
- la mise en place effective de la « ville à vivre » et d'une gestion du cadre de vie : espaces publics, qualité du bâti, préservation et nouveau patrimoine urbain
 - fonction structurante : espaces de liaison entre le centre-ville et sa périphérie
 - image

Les stratégies d'aménagement rencontrées sont de plusieurs types :

- Investir en logements de tous types, et acquérir des bâtiments stratégiques
- Créer des garages collectifs (quartiers d'habitat dense)
- Développer une nouvelle centralité urbaine, au croisement des deux axes définis plus haut, à hauteur de la rue du Centre, du bâtiment HL, et de l'aboutissement du quartier Pesch sur la Grand-rue (pôle d'équipements publics, culturels, nouvel espace de marché, espace public recomposé par la définition de nouveaux fronts bâtis favorisant l'émergence de nouvelles constructions urbaines et d'un nouvel espace public partagé entre tous les utilisateurs). L'espace public devra aussi y avoir un traitement spécifique.

Remarque : telle que proposée, cette centralité sera définie à l'intérieur d'un espace cerné d'équipements publics majeurs : l'Hôtel de Ville, la poste, l'église et le cimetière, la gare, les écoles. Il comprend les places Verte, Pesch, le parc animalier, la Messancy, la bibliothèque, le Centre culturel, ...

- Protéger le patrimoine bâti et favoriser l'émergence d'un nouveau patrimoine par une urbanisation de qualité, esthétique et contemporaine.
- Accompagner tous les projets d'investissements privés par une requalification urbaine des espaces publics environnants axée sur la qualité, le confort et le bien-être urbains

1.4. OBJECTIFS DU PROJET

L'objectif principal est de développer un lieu, une place en tant que telle, marquant l'entrée du centre historique, animée par un bâti de qualité, des fonctions publique urbaines (comme le Centre Culturel) et un espace public permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants. Pour ce faire, on agira en :

- Travaillant sur le bâti et l'espace public
- Dégageant les intérieurs d'îlot
- Créant un espace public (square) de proximité, verdurisé et accessible à tous
- Aménageant les abords du Centre culturel
- Facilitant l'accès piéton au parking du Centre culturel (rue Houillon)

1.5. DESCRIPTION DU PROGRAMME À METTRE EN ŒUVRE

1.5.1. Descriptif du programme

Cette opération peut être divisée en 4 zones d'intervention :

1. Aménagement des abords du Centre culturel (création d'une aire de stationnement et d'un cheminement piéton vers le parking existant)
 - démolition de la batterie de garage
 - intégration et/ou déplacement de la cabine électrique
 - démolition de la friterie (à relocaliser ailleurs sur le site)
 - plantation de hautes tiges, amélioration de l'éclairage public, pose de mobilier urbain (bancs, poubelles, arceaux vélos, ...)
2. Démolition/reconstruction ou rénovation en profondeur du bâti dégradé de l'îlot place du Centre, rue Houillon
 - reconstruction ou rénovation de rez commerciaux avec logements aux étages sur la place du Centre (R+2+T)
 - construction d'un petit immeuble de logements unifamiliaux rue Houillon (R+1+T) avec garage (R) intégré
 - aménagement de l'intérieur d'îlot en cour et jardin communs permettant l'accès aux logements
3. Démolition / reconstruction du garage
 - construction d'un immeuble mixte de commerce(s) au rez + logements aux étages (R+1+T)
 - aménagement d'emplacements de parking
4. Aménagement des espaces publics (à réaliser en concordance avec le projet 5 " HL Centre ")
 - place du Centre : création d'un square de proximité avec plantation de hautes tiges et implantation de mobilier urbain (bancs, poubelles, arceaux vélos, éclairage, ...)
 - rue du Centre : traiter l'accès rue du Centre en réalisant un plateau destiné à marquer la proximité du Centre culturel, et annoncer le statut de zone 30 (voire d'espace partagé)
 - rue Houillon / Grand rue : élargissement des trottoirs, plantation de hautes tiges, réorganisation du stationnement

Les logements proposés devront rencontrer le concept de développement durable³.

L'ensemble de cette opération permet la création de :

³ Pour rappel, le concept de logement durable a le mérite de traiter du logement en tenant compte de ses trois dimensions essentielles : sociale (prix, accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, santé, ...), économique (développement du secteur et des entreprises, financements,...) et environnementale (insertion dans le milieu de vie, bio-construction, utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables,...).
Source : <http://www.swl.be>

- 17 logements, rencontrant le concept de , répartis comme suit :
 - 6 studios
 - 5 appartements 1 ch
 - 4 appartements 2 ch
 - 2 maisons unifamiliales 3/4 ch
- 6 surfaces commerciales et / ou d'activités (de +/-90m²)

1.5.2. Planning

Préalablement, la commune ayant peut de maîtrise foncière sur le bâti Grand-rue, ce projet nécessite une phase d'acquisitions. Suivront éventuellement les démolitions. La commune prendra les dispositions nécessaires afin de pourvoir au relogement sur place des habitants pendant et après les travaux et de les maintenir dans le quartier.

Concernant le calendrier estimatif de ce projet dans le cadre de la rénovation urbaine, voir le tableau au chapitre "Plan financier et calendrier" du document "Schéma directeur". Le calendrier définitif du projet en lui-même sera précisé dès connaissance de l'engagement de cofinancement communal.

1.5.3. Sources de financements et subsides

Combinaison de :

- Rénovation Urbaine
- Revitalisation
- Programme triennal
- CPAS - SLSP
- EPURE
- DG01 – voiries régionales
- PPP

1.6. EXTRAIT DU SCHÉMA

Voir annexe.

1.7. ESTIMATION

Voir annexe.