

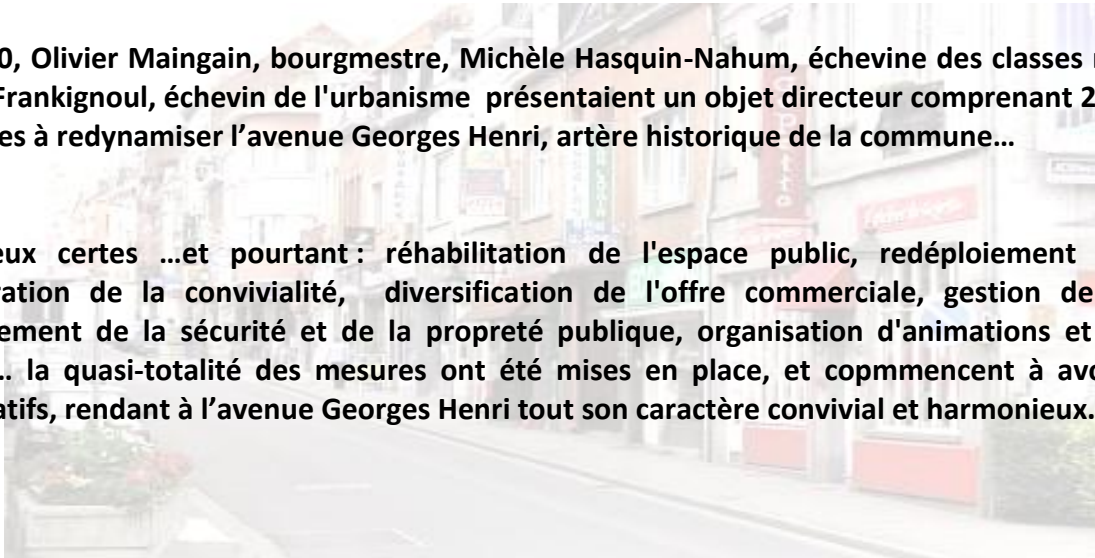
Woluwe-Saint-Lambert

COMMERCE

Revitalisation de l'avenue Georges Henri ...Où en est-on ?

Fin 2010, Olivier Maingain, bourgmestre, Michèle Hasquin-Nahum, échevine des classes moyennes, et Daniel Frankignoul, échevin de l'urbanisme présentaient un objet directeur comprenant 25 mesures destinées à redynamiser l'avenue Georges Henri, artère historique de la commune...

Ambitieux certes ...et pourtant : réhabilitation de l'espace public, redéploiement urbanistique, amélioration de la convivialité, diversification de l'offre commerciale, gestion de la mobilité, renforcement de la sécurité et de la propreté publique, organisation d'animations et de festivités locales... la quasi-totalité des mesures ont été mises en place, et commencent à avoir des effets significatifs, rendant à l'avenue Georges Henri tout son caractère convivial et harmonieux.



I Le redéploiement urbanistique

1 - Un règlement communal d'urbanisme zoné a été définitivement adopté par le conseil communal lors de la séance de mai 2012. Il sera d'application dès acceptation par la tutelle. Ce règlement concerne uniquement le périmètre Georges Henri, visé par le droit de préemption. Il a pour objectif de donner une image plus dynamique et plus contemporaine à l'avenue, de faciliter les initiatives commerciales tout en préservant les caractéristiques du quartier.

Il vise à

- encadrer l'aménagement de devantures commerciales afin d'assurer une cohérence à l'ensemble et une bonne intégration dans le bâti existant (vitrines, auvents, étalages,...)
- réglementer et rationaliser l'installation d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'affichage commercial ou culturel
- traiter les spécificités telles les murs d'héberge, les ruptures dans l'alignement.
- préserver et valoriser les façades d'immeubles et leurs caractéristiques d'ensemble (balcons, portes, vitraux, ferronneries, décorations, textures des murs, châssis, corniches,...)
- réglementer l'utilisation de l'espace public (étalage, terrasse, matériel publicitaire, etc...)

Un prospectus bilingue présentant ce règlement communal d'urbanisme zoné est disponible pour les habitants du périmètre concerné.



2 - Couplé à ce règlement communal d'urbanisme zoné, un règlement relatif à l'octroi d'une prime communale à l'embellissement des façades a été adopté fin 2011 par le conseil communal sur proposition du Collège.

Cette prime permet de procéder à des travaux d'embellissement des façades ou des murs d'héberge, tels

- le nettoyage et le jointoiment des façades non-peintes, la pose de revêtement hydrofuge ou anti-graffiti, la réparation, le remplacement ou la peinture de châssis, portes, corniches, balcons ou tout autre élément en bois ou en métal. La prime s'élève à 30% du montant de ces travaux (maximum du montant des travaux : 50.000 €).
- l'enlèvement ou remplacement des enseignes des commerces ou des tentes solaires des immeubles. Montant de la prime : 50% du montant de ces travaux (maximum du montant des travaux 1500€). Les montants des primes pour ces deux types de travaux peuvent être cumulées.

3 - Un Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) pour le quartier Georges Henri va être défini. Le budget de 150.000 € a été voté au conseil communal et un auteur de projet sera prochainement désigné.

4 - Périmètre de préemption

Le ministère de la Région bruxelloise a accordé à la commune un droit de préemption dans un périmètre défini du quartier Georges Henri.

à savoir : - avenue Georges Henri (n° pairs de 164 à 510 inclus et n° impairs 193 à 517 inclus).

- avenue Prekelinden (n° impairs 77 à 127 inclus et pairs 66 à 110 inclus).
- avenue du Prince Héritier (n° pairs 86 à 120 inclus et n° impairs 57 à 113 inclus).
- rue Abbé de l' Epée (n° pairs 2 à 28 inclus et n° impairs 1 à 19 inclus).
- place J.B Degrooff (n° impairs 1 à 9 inclus et n° pairs 4 et 6)
- rue du Pont-Levis (n° pairs 2 à 32 inclus et n° impairs 1 à 43).
- rue Bois de Linthout (n° pairs 2 à 26 inclus et n° impairs 3, 5 à 31 inclus).
- rue du Menuisier (n° pairs 46 à 92 inclus et n° impairs 65 à 111 inclus).
- rue JB Timmermans (n° pairs 4 à 26 inclus et n° impairs 1 à 15).
- rue Freddy Wampach 2
- av. Du Roi Chevalier 45, 47, 57, 59, 61, 63, 65, 67.
- boulevard Brand Whitlock, 99, 100, 101, 102.

- Dans ce périmètre, le propriétaire demeure libre de vendre ou de ne pas vendre, de déterminer le prix de la vente et de rechercher les candidats acquéreurs de son choix. Le droit de préemption permet uniquement à la commune de se porter acquéreur, aux conditions fixées par le vendeur, de manière préférentielle, avant tout autre candidat acquéreur.

- Seule obligation pour le propriétaire qui souhaite vendre un bien concerné par le périmètre de préemption: faire une déclaration d'intention de vente à la Régie foncière de la Région bruxelloise, et ce dès la diffusion, sur quelque support que ce soit (annonce sur un site web, dans un journal, avis placé sur le bien...). Le notaire ou l'agent immobilier peuvent se charger de cette obligation.

Dans les deux mois de la notification, les différentes autorités publiques doivent exprimer par écrit leur volonté d'acquérir ou non le bien au prix et aux conditions fixées par le vendeur. A défaut de réponse dans ce délai le vendeur est libre de poursuivre la vente.

Un système qui apporte des bénéfices à toutes les parties.

- Il offre aux propriétaires qui vendent à un pouvoir public des garanties de solvabilité et de sécurité juridique.
- Il permet de lutter contre l'abandon de certains immeubles ou le vide locatif.
- Il permet à la commune d'exécuter une revitalisation de certains quartiers.

Avenue Georges Henri, l'objectif est de maintenir l'activité commerciale. En cas de vente d'un bien dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce, la commune s'assurera de la volonté de maintenir une activité commerciale ou d'en relancer une. A défaut, elle pourrait exercer son droit de préemption afin de sauvegarder cette activité.

5 - Un « fonds communal » pour l'acquisition ou l'expropriation de biens immobiliers devant être affectés à l'activité commerciale, à l'abandon ou non-occupés a été constitué (2 millions de crédit sont inscrits au budget).

Un premier bien a été acquis, situé 265 avenue Georges Henri. Le rez-de-chaussée sera affecté à du commerce, les étages à du logement. Ce bien a été acquis en execution du droit de préemption.

6 - L' Agence immobilière sociale (AIS) de Woluwe-Saint-Lambert est associée au programme de réaffectation en logement des étages des immeubles de l'avenue Georges Henri. Une première initiative a déjà été menée à bien au n° 306. Une entrée séparée pour les étages été crée grâce à la prime communale prévue à cet effet et l'étage (un appartement 4 chambres) a pu être réloué via l'ALE.

7 - Prime pour aménager un accès séparé aux étages des rez-de-chaussée commerciaux

Les personnes qui possèdent une immeuble situé dans le périmètre Georges Henri dont le rez-de-chaussée est affecté à un commerce et qui souhaitent créer un accès séparé pour accéder aux logements situés aux étages supérieurs peuvent bénéficier d'une prime pour aménager une entrée séparée. Prime : 50% du montant des travaux avec un maximum de 5.000 €.

8 - Favoriser le logement aux étages

Les personnes qui ont fait aménager un accès séparé pour les étages supérieurs et qui ont bénéficié de la prime et qui affectent ces étages à du logement, peuvent bénéficier du remboursement partiel des centimes additionnels communaux au précompte immobilier pour ces logements en résidence principale.

Le remboursement pourra être demandé :

- pendant 7 ans (de 50% à 100% de réduction de la part communale du précompte immobilier).
- par le titulaire d'un droit réel sur le bien immobilier (condition de revenu du demandeur, pas de montant maximum du revenu cadastral de l'immeuble) .



II La réhabilitation de l'espace public

9 - Un nouveau mobilier urbain qui s'inscrit dans la continuité de celui placé au square de Meudon a été installé.



réel confort, ont une structure en fonte peinte et une assise en acier galvanisé.

22 nouvelles poubelles ont été placées, 7 bancs et 14 range-vélos.

Budget total d'acquisition et de placement : 65 .000 €.

De type « nastra », celui-ci est à la fois plus design et plus confortable.

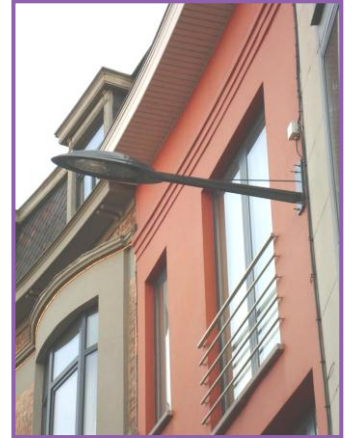
Les poubelles sont réalisées en fonte d'aluminium laqué, elles sont d'une capacité supérieure aux précédentes (75 litres), afin d'assurer une propreté optimale sur le site. Les bancs, qui présentent un



10 - Fin de l'année 2011 un nouvel éclairage public a été remplacé par de nouvelles installations plus design (45 points lumineux de type « Hestia midi », équipés de lampes 140W). Ceux-ci sont plus performants et moins énergivores.



Ce travail a été mené par Sibelga en concertation avec les services communaux. Quelques adaptations doivent encore être apportées afin de renforcer l'éclairage, particulièrement à hauteur de la métairie Van Meyel. Les travaux ont été estimés à près de 242.000 € et financés par le fonds dit « arrêté 26 » (droit de tirage des communes).



11 - L'espace public sera repensé afin d'en assurer la continuité avec l'aménagement du square du Meudon. Notamment par le choix du pavement, la redéfinition des zones de plantation et le placement des décorations florales suspendues (enlèvement des bacs à fleurs en béton peu esthétiques et encombrants). Une attention particulière sera réservée au réaménagement de la place Degrooff, en vue de dégager l'espace, de sorte qu'il puisse accueillir des événements et des animations, et de mieux organiser la circulation.

Dans le cadre du réaménagement de l'espace public, la volonté est également de donner plus de confort aux modes de déplacement doux (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite), par l'élargissement des trottoirs en certains endroits de l'avenue et par la création de trottoirs traversants et de plateaux aux carrefours principaux. L'aménagement du profil de la voirie devra être mis en parallèle avec l'étude concernant l'accessibilité au quartier. Un bureau d'études, sprl Espaces mobilités a été désigné par le Collège fin 2011 (montant de l'étude : 49.000 €).

Une première phase de travaux a eu lieu en mars de cette année.

12 - Projet de mise en valeur du site de la Métairie est à l'étude.

Il prévoit un «habillage» des deux murs mitoyens de jardin par des commerces ou des zones d'équipements et des petits bâtiments sur pilotis au-dessus des rampes ainsi que la création d'un parking souterrain dont la capacité sera de 100 ou 200 places.

Le projet est à l'étude au sein du service communal de l'urbanisme. Dès qu'une option définitive pour la création d'un parking souterrain aura été arrêtée, l'étude du plan proposé pour ce site sera poursuivie. Une décision sera prise avant la fin de l'année.



13 - Renforcement de la propreté publique. Des campagnes de sensibilisation ont été menées auprès des commerçants pour éviter le dépôt des déchets en dehors des heures et jours prévus à cette effet. L'équipe chargée de l'avenue Georges Henri a été renforcée, le nombre de passages de la balayeuse augmenté et les poubelles sont maintenant relevées aussi le dimanche sur l'axe Tomberg-Georges Henri. Le nombre de poubelles a été augmenté.

14 - Lutte contre les tags.

La commune a adopté un règlement qui offre un service aux propriétaires et aux occupants d'immeubles situés sur le territoire de la commune dont les façades, visibles de la voie publique, ont été souillées par des tags et graffitis. Des campagnes d'information ont été menées pour informer les habitants de ce service.

Les gardiens de la paix sont attentifs à l'apparition de nouveaux graffitis et remettent aux habitants un fascicule d'information sur le service communal de nettoyage des graffitis.

L'équipe anti-tag a procédé au nettoyage systématique du mobilier urbain dégradé. Ce travail est répété autant de fois que nécessaire.

Les gardiens de la paix, constatateurs d'incivilités constitutives d'infractions au règlement général de police, et les inspecteurs de police ont reçu pour ordre de verbaliser plus systématiquement les souillures à l'espace public et les atteintes à l'environnement. Un relevé trimestriel est réalisé.

Le règlement relatif à l'embellissement des façades permet également de lutter contre les tags (revêtement anti-tag).

III. La sécurité publique renforcée

15 - Le placement de trois caméras de surveillance dans l'avenue Georges Henri (square de Meudon, place Degroof, et boulevard Brand Withlock) aura lieu en ce mois de juin 2012. Elles sont directement reliées au dispatching central de la zone de police Montgomery et permettent en temps réel d'orienter les patrouilles d'intervention et de renforcer la surveillance du territoire.

16 - Prime communale pour la techno prévention des commerces

Un nouveau système d'alarme audiovisuelle anti-agression, dénommé « Télépolice Vision » est disponible pour les commerçants de la commune.

Le système est composé de caméras, placées dans le commerce, et d'une télécommande munie d'un bouton SOS, reliée au dispatching de la zone de police Montgomery.

En cas de menaces, le commerçant peut enclencher une connexion visuelle et auditive immédiatement avec les services de police. Cela permettra à la police d'évaluer la situation et d'intervenir le plus efficacement possible. L'installation du système Télépolice Vision s'élève à 150 EUR et les frais d'abonnement reviennent à 54,90 EUR par mois.



La commune prend en charge 50% des frais

Sur proposition du bourgmestre Olivier Maingain, le conseil communal a adopté un règlement relatif à l'octroi d'une prime accordée aux commerçants pour couvrir une partie des frais. Cette prime s'élève à 50% du montant de la somme investie pour l'installation, et à 50% des frais de redevance mensuelle, avec un plafond de 550 euros par commerce et par an.

Brochure gratuite d'information sur les conditions d'octroi : service communal de la prévention- tel. : 02/761.29.77 - fax : 02/774.35.54 - courriel : prev@woluwe1200.be

Pour l'avenue Georges Henri, un premier dossier a déjà été traité.

17 - La surveillance de l'avenue Georges Henri et la prévention ont fait l'objet de mesures de renforcement ces derniers mois.

Le cadre des gardiens de la paix a été augmenté, ils sont actuellement au nombre de 15 équivalents temps-plein. Les services de police ont renforcé leur surveillance du territoire, et plus particulièrement de l'avenue Georges Henri, notamment par la présence de la brigade cycliste et de la brigade canine.

L'opération « Rose de Noël », menée par la zone de police Montgomery permet de renforcer la surveillance des quartiers commerçants au moment des fêtes de fin d'année. Cette opération sera renouvelée.

IV. L'accessibilité de la rue commerçante

18 - Une étude pour la **création d'un parking souterrain sous le bâtiment de la Métairie** est en cours. Libérer des places de stationnement en voirie permettrait de rendre plus convivial l'espace public et favoriser un cheminement « piéton » plus agréable.

19 - La **politique du stationnement** du quartier Georges Henri a été réévaluée : afin d'éviter le stationnement des clients de l'avenue Georges Henri (zone rouge), dans les artères perpendiculaires, celles-ci ont été mises en zone bleue.

Certains abus sont néanmoins constatés, notamment par l'utilisation systématique et continue du quart d'heure gratuit avenue Georges Henri (accumulation de plusieurs quarts d'heure gratuits).

La cellule de la mobilité étudie l'organisation du stationnement de courte durée, notamment par le placement des moyens de contrôle qu'offre la technologie moderne. Des expériences menées à l'étranger ou en Belgique peuvent être mises à profit. L'organisation de nouvelles zones de stationnement de courte durée sera couplée au réaménagement de la voirie.



20 - Organisation d'une navette pour amener la clientèle à l'avenue Georges Henri : ce projet n'a pu aboutir, car la STIB n'est pas favorable à ce type de service sauf en imposant la charge financière aux demandeurs.

21 - **Mise en place d'une signalisation spécifique** à l'avenue Georges Henri.

Une nouvelle signalisation unifiée sera mise en place avant la fin de l'année 2012 sur tout le territoire de la commune. Une signalisation spécifique mettra en évidence différents repères sur l'avenue Georges Henri.

V. Diversifier et soutenir l'offre commerciale

22 - Le projet de revitalisation de l'avenue Georges Henri bénéficie depuis un an et demi de l'appui d'un **service de conseil pour l'activité commerciale** à l'avenue Georges Henri (Town center manager - Jean-Pascal Davaine - townmanager@woluwe1200.be, 02.761.25.01, 0494.42.18.56)

Grâce au travail accompli par l'échevine du commerce et des classes moyennes et à l'écoute favorable du gouvernement régional et du ministre régional de l'économie, l'avenue Georges Henri est la première artère commerciale d'une commune de la seconde couronne à bénéficier des services d'un gestionnaire commercial.

Sa mission est d'être un relais entre les autorités communales et les commerçants et de coordonner les initiatives en vue de développer l'offre commerciale dans l'avenue.

Il a procédé à un état des lieux de l'avenue Georges Henri, pour le tronçon compris entre le square de Meudon et le boulevard Brand Withlock : situation des commerces, recensement des locaux vides, prise de contacts avec les propriétaires pour voir quelles sont les conditions de location.

Il a étudié quels types de commerces pouvaient être un plus pour cette artère, et les possibilités de développer de nouvelles activités dans le quartier Georges Henri.

Et ce travail porte ses fruits puisque de nouvelles enseignes ont vu le jour dans l'avenue Georges Henri ces derniers mois.

A l'heure actuelle, 143 commerces sont situés avenue Georges Henri (entre le boulevard Brand Withlock et le square de Meudon) 8 surfaces (entre 40 et 1000m²) sont inoccupées et à louer. 3 surfaces sont libres mais non disponibles à la location.

Treize nouveaux commerces se sont installés en 2011 et 2012 :

- Yama Sushi (restaurant), Orogold (bijouterie), Aux saveurs des Mots (brasserie), Espace Kitchen (cuisiniste), Bosen (esthétique), Coraline Bis (vêtements dames), Carrefour Express (alimentation), L'Arche de Noé (alimentation et coiffure africaines), L'art ose (fleuriste), Primigi (vêtements enfants), Séquoia (ameublement sur mesure), Clarena Bruxelles (centre de bien-être), Literie Prestige (ameublement literie).

Quelques autres ont prévu d'ouvrir leurs portes d'ici à l'automne (grande marque de vente de produits surgelés, snack, moyenne surface d'alimentation).

23 - Développement des animations et festivités.

Parallèlement aux activités traditionnelles (braderie de septembre, brocante d'octobre, cavalcade du printemps) plusieurs autres animations sont organisées tout au long de l'année : bourse aux bouquins (15.09.2012), marché artisanal (23 & 24.06.2012), Woluvino, marché de produits de bouche et de vin (06 .10.2012), marché de la musique à l'occasion de la Fête de la musique au parc Georges Henri.



« Ca jazz à Woluwe-Saint-Lambert » un rallye jazz créé à l'initiative de Michèle Hasquin-Nahum, échevine des classes moyennes et Eric Bott, échevin des festivités, connaît un grand succès depuis 4 ans. Des animations musicales sont organisées dans une quinzaine d'établissements du secteur Horeca.

Des commerçants développent eux aussi des initiatives comme l'organisation, au cours des mois d'été, d'apéros en plein air, au square de Meudon et à la place Degrooff.

24 - Journal d'information : « Le Georges Henri info » a été lancé.

Il est distribué périodiquement aux habitants et commerçants du quartier Georges Henri, pour les informer des avancées réalisées dans le cadre du projet de revitalisation, mais aussi des événements qui se déroulent dans l'artère, de l'ouverture de nouvelles enseignes et d'informations générales sur la vie du quartier.



25 - Un site internet présentant les commerces et les activités de l'avenue-Georges Henri a été créé par les autorités communales : www.ghshopping.be. Il présente les commerces de l'avenue Georges Henri, ainsi que diverses informations sur la vie du quartier commerçant.

26 - Des permanences de proximité pour les commerçants et indépendants sont organisées, régulièrement (au moins une fois par mois), à l'hôtel communal, avec le concours de l'Agence bruxelloise pour l'entreprise et l'Union des classes moyennes. Ces permanences sont gratuites. C'est la première fois qu'une commune bruxelloise propose ce type de collaboration. Une lettre personnalisée a été adressée à tous les commerçants.

Les opérateurs qui manipulent et distribuent de la nourriture sont tenus de pratiquer l'auto-contrôle. Pour ce faire, ils ont besoin de se référer à un guide édité par la fédération Horeca qui travaille en étroite collaboration avec l'Agence pour la sécurité de la chaîne alimentaire. Ce guide est particulièrement onéreux. Dès lors, le service des classes moyennes met ces manuels gratuitement à disposition par voie de prêt. L'information a déjà été donnée par le service des classes moyennes à tout le secteur Horeca de la commune.

27 - Illuminations de fin d'année



De nouvelles décorations, plus féeriques ont été installées.

17 nouvelles guirlandes ont été placées tout au long de l'avenue Georges Henri. Le square de Meudon a été mis en valeur par l'installation d'un haut sapin très design composé de sphères métalliques scintillantes qui apporte une touche particulièrement festive au quartier.

Outre le côté esthétique, cet investissement présente un avantage financier : le nouveau dispositif d'illuminations est moins énergivore, c'est-à-dire une consommation réduite de moitié (2393 kw au lieu des 4730 consommés auparavant), soit une économie de près de 500 euros par an.

