

N°	Intitulé	N° Objectif concerné
11	Stimuler la création d'un nouveau petit îlot commercial sur le site de l'ancien garage Walhain au centre de Comblain-au-Pont (partenariat public-privé)	1.5.

Description du projet

En 2018, le garage Walhain, situé Quai de l'Ourthe, entre la pizzeria (à côté du Spar) et le café Le Dilemme, au bord de la N654, a cessé définitivement ses activités (pour cause de retraite). Le bien, qui comprend une ancienne maison, l'atelier, ainsi qu'un grand terrain situé à l'arrière, a été mis en vente et racheté par le voisin, propriétaire du Spar ainsi que du bâtiment de la pizzeria. Ce dernier, en 2019 a entrepris d'importants travaux impliquant la démolition de son magasin en vue de reconstruire celui-ci plus grand, plus moderne, avec un plus grand parking. Pour ce faire, il a utilisé le terrain situé à l'arrière du garage pour établir un grand chapiteau qui lui a servi de magasin à titre temporaire durant la durée des travaux (ceux-ci devant en principe se terminer fin juin 2019).

En septembre 2018, l'ADL a pris contact avec le nouveau propriétaire de l'ancien garage afin de lui soumettre une idée de projet, visant d'une part à réaffecter l'ancien garage, ainsi que l'actuelle pizzeria, en de nouvelles cellules commerciales, rénovées au rez-de-chaussée, avec la possibilité de créer des logements aux étages ; et d'autre part, de transformer le terrain arrière en un nouveau parking public permettant l'accès à de nouveaux logements (à créer dans le fond du terrain) ; et ce dans le cadre d'un partenariat public-privé avec la commune via l'activation d'une procédure de revitalisation urbaine.

Le projet vise donc la création, par le privé, mais en partenariat avec la commune, d'un nouveau petit îlot commercial, comprenant également de l'habitat, ainsi que la création d'un nouveau parking public qui permettrait de combler une lacune importante en la matière au niveau du centre de Comblain.

L'intérêt du privé pourrait être éveillé par l'opportunité que pourrait représenter pour lui le fait de créer un nouveau parking public, financé par la Wallonie (via la revitalisation urbaine), dont les futurs habitants de ce nouvel îlot pourraient profiter, de même que tous les clients du Spar, ainsi que ceux des autres commerces du centre. Cela lui permettrait ainsi de compenser le fait qu'actuellement, il réserve le parking du SPAR à ses seuls clients en plaçant régulièrement un vigile à l'entrée de celui-ci, notamment lors du marché du jeudi ; ce qui lui occasionne également un déficit d'image auprès de certains clients et d'une partie de la population locale.

En outre, si le projet de revitalisation urbaine est accepté, cela lui permettrait de bénéficier de la contribution financière de la région wallonne pour la réalisation des aménagements des espaces publics nécessaires à la création des nouveaux logements (voirie d'accès, places de stationnement).

Enfin, s'il accepte de rénover les deux anciennes maisons (garage et pizzeria), celui-ci lui permettrait de mettre en location deux nouvelles cellules commerciales au rez-de-chaussée, ainsi que des logements aux étages ; ou de profiter d'autres éventuelles opportunités comme celles suggérées par le comité de pilotage de l'ADL : l'implantation d'une maison médicale à cet endroit serait stratégique en termes de mobilité, en termes de commerces, etc. (cf. fiche-action n°44) ; l'implantation d'un nouvel hébergement touristique, en plein centre touristique et commercial, à côté du restaurant gastronomique « Un max de goût », mériterait elle aussi d'être envisagée avec le propriétaire.

Cela étant, il est un fait que ce projet ne sera réellement envisageable à moyen terme que si les travaux d'égouttage et de dévoiement de la N654 (cf. fiche-action n°9) n'auront pas créé trop de préjudices au Spar et si le propriétaire (porteur de projet) voit dans les nouveaux aménagements créés une opportunité pour développer un nouveau projet sur ce site, en partenariat avec la commune.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Objectifs en termes de création d'activité économique et de création d'emploi

L'objectif serait de créer une nouvelle cellule commerciale (en remplacement de l'ancien garage) et donc de créer une nouvelle activité économique à cet endroit avec au moins un nouvel emploi à la clé.

Ensuite, l'objectif serait également de rénover totalement le bâtiment dans lequel se trouve actuellement la pizzeria, en veillant notamment à en améliorer l'esthétique par une rénovation bien nécessaire de la façade, de manière à permettre le développement voire l'amélioration de cette activité horeca, ou son renouvellement.

La création d'un parking public viendrait résoudre un des problèmes majeurs du centre de Comblain (le manque de places de stationnement) régulièrement préjudiciable aux commerçants locaux.

Enfin, la rénovation des deux bâtiments à rue et, éventuellement, la création d'un nouveau bâtiment au fond du terrain, pourraient, outre la création de nouveaux logements, permettre l'implantation d'autres activités en fonction des opportunités futures (cf. idées d'une maison médicale ou d'un hébergement touristique mentionnées par le Comité de pilotage de l'ADL).

INDICATEURS :

- nombre de réunions ;
- nombre de partenaires ;
- nombre de cellules commerciales créées ;
- cellules commerciales occupées.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Public concerné

La création d'un îlot commercial, intégrant de l'habitat et éventuellement d'autres activités économiques (médicales, touristiques, ...) toucherait plusieurs publics.

Tout d'abord, la création de nouvelles cellules commerciales, au bord de la nationale, permettrait à au moins deux commerçants locaux (dont l'actuelle pizzeria) de développer leur activité dans une nouvelle infrastructure.

Ensuite, la création d'autres activités économiques (maison médicale ou hébergement touristique ou ...) toucherait des publics spécifiques (soit la population locale pour de soins médicaux, soit les touristes voire plus spécifiquement les clients du restaurant gastronomique pour un hébergement touristique, ...). Dans ces deux derniers exemples, le projet toucherait évidemment d'abord les porteurs de projets de ces nouvelles activités (une équipe pluridisciplinaire dans le cas d'une maison médicale - cf. fiche-action n°44 – un nouveau porteur de projet ou bien le restaurateur voisin dans le cas d'un hébergement touristique – cf. fiches-actions n°27 et 37).

Enfin, la création d'un nouveau parking public bénéficierait à la fois les commerçants locaux et les clients.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Porteur du projet

Le propriétaire privé du site et la commune (dans l'hypothèse d'un partenariat public-privé).

Ce projet ne pourra se faire sans que le nouveau propriétaire du site ne décide de reprendre ce projet à son compte, soit seul (mais alors sans le volet « parking public » et sans le partenariat de la commune et l'aide de la région), soit en partenariat public-privé, dans le cadre d'une procédure de revitalisation urbaine.

Dans cette deuxième option, la commune serait donc co-porteuse du projet, notamment au niveau de l'approbation du plan masse et de la réalisation des espaces publics, dont la voirie d'accès et les places de stationnement.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Rôle de l'ADL

Le rôle de l'ADL est d'impulser le projet, de proposer une vision et de réunir les partenaires pour envisager la faisabilité du projet. Un premier contact a déjà été pris avec le nouveau propriétaire du site et le projet a été validé « sur le principe » par le 1^{er} échevin en charge du commerce qui est en relation régulière avec le propriétaire du SPAR.

Le projet restera en stand by en 2019 le temps de la réalisation des travaux de construction du nouveau spar et de la réouverture de celui-ci pour l'été 2019. Ensuite, l'ADL pourra relancer les différents acteurs et provoquer une première réunion de travail entre partenaires.

L'ADL compte notamment proposer d'activer une première collaboration entre la commune et le propriétaire, en profitant des futurs travaux conjoints de la traversée de Comblain (cf. fiche-action n°9), pour proposer la création temporaire, sur l'ancien terrain, d'un parking permettant de pallier la suppression des places de stationnement le long des quais durant toute la durée des travaux (estimée à deux ans).

Cette première action permettrait d'initier un premier partenariat (ici sous forme d'un contrat de location) et surtout de tester la faisabilité et l'opportunité de créer à cet endroit un parking « public » pouvant servir à tout le monde.

L'ADL compte ensuite inviter le propriétaire du SPAR à étudier la faisabilité et l'opportunité pour lui de rénover les deux bâtiments à rue (pour en faire deux nouvelles cellules commerciales) et de créer, au fond du terrain arrière, un nouveau bâtiment à vocation mixte (habitat et vocation économique). L'ADL vérifiera alors de son côté la possibilité de recourir au dispositif de la revitalisation urbaine, pour que la Région wallonne puisse cofinancer la réalisation des espaces publics au prorata (1 € pour 2 €) du montant investi par le privé dans la création de logements. Un projet similaire (toute proportion gardée) a notamment été réalisé sur la commune d'Ellezelles au Quartier Beaubourg

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dao/reviturb).

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Rôle de chaque partenaire (public, privé, associatif)

Partenaires publics :

- la commune : celle-ci pourrait être demandeuse d'un partenariat avec le propriétaire privé pour la création d'espaces publics (voirie et parking) liés à la création d'habitats (avec rez-de-chaussée commerciaux) ; elle pourrait encourager le projet en soutenant la rénovation des bâtiments à rue, visant la rénovation des cellules commerciales, la création de nouveaux logements et la création de nouvelles activités.

- la DGO4 – Direction de l'Aménagement Opérationnel et de la Ville (DAOV) : tout projet de revitalisation urbaine devrait être préalablement approuvé par la DAOV, avant d'entamer la procédure.

Partenaires privés :

- le propriétaire du SPAR : il serait le porteur de projet principal, celui qui s'engagerait à investir dans le projet. Sans lui, pas de projet.

- un auteur de projet : la réaffectation de l'ancien garage en îlot commercial avec cellules commerciales, nouveaux logements, voirie d'accès, parking public, etc., nécessite un auteur de projet qui travaillerait pour le compte du porteur de projet, mais qui pourrait également travaillé en amont pour la commune afin d'établir une fiche-projet ou un pré plan-masse qui servirait de base à l'accord de principe et à la future convention entre les partenaires.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Grandes étapes de réalisation prévues

2018 : vente du site (acquisition par le SPAR) et contact pris par l'ADL avec le propriétaire du SPAR pour lui faire part d'une première vision du projet

2019 : travaux de démolition – reconstruction du SPAR, ouverture du nouveau SPAR à l'été 2019. Nouvelle prise de contact avec le SPAR pour envisager la location du terrain en vue de la création d'un parking public provisoire pour la durée des travaux sur la nationale (qui impliquent la suppression de toutes les places de stationnement sur les quais ; ce qui constituera un premier impact négatif considérable pour le commerce local).

2020 : début des travaux d'égouttage et de dévoiement de la N654 (cf. fiche-action n°9) probablement jusque 2022. Parallèlement, des contacts pourront être pris avec le propriétaire du SPAR pour vérifier avec lui l'opportunité et la faisabilité de porter le projet d'une part, et d'envisager le partenariat public-privé d'autre part. Dans ce cas, l'ADL vérifiera également la faisabilité de pouvoir recourir à une opération de revitalisation urbaine. En outre, l'ADL cherchera également à identifier les éventuels projets qui pourraient être intégrés à l'îlot (nouveau commerce à rue ? centre ou maison médicale ? hébergement touristique ? etc.).

2022-2025 : réalisation du projet si toutes les conditions sont réunies.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Coûts estimé et mode de financement

En amont, la location éventuelle du terrain pour permettre la création d'un parking public provisoire durant la durée des travaux d'égouttage et de dévoiement de la N654 pourrait être négociée et financée par la commune.

Aucune estimation n'est réalisée à ce stade.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)