

## SEMINAIRE D'ANALYSE DE PROJETS URBAINS

Rapport : Actualisation du projet de quartier Sainte-Marguerite



Conférence : Bureau PLURIS - Tielman Sophie et Bianchet Bruno



## TABLE DES MATIERES

<b>1. Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Présentation générale .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Contexte urbain.....</b>	<b>2</b>
1.2.1 Localisation .....	2
1.2.2 Historique du quartier .....	2
1.2.3 Structure du quartier .....	3
<b>2. Situation de fait.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Visite du quartier .....</b>	<b>3</b>
2.1.1 La mobilité .....	4
2.1.2 Les espaces publics .....	4
2.1.3 Les projets de rénovation .....	4
2.1.3.1 Revitalisation urbaine sur le site des Franciscains .....	5
2.1.4 L'économie dans le quartier .....	6
2.1.5 Conclusion.....	6
<b>3 Situation de droit .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Plan de secteur .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Plan communaux d'aménagement.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Deux périmètre : ZIP/QI et RUE .....</b>	<b>8</b>
3.3.1 ZIP/QI .....	8
3.3.1.1 définition .....	8
3.3.1.2 Avis sur cet outil .....	8
3.3.2 RUE .....	9
3.3.2.1 définition.....	9
3.3.2.2 Avis sur cet outil .....	9
<b>4. Acteurs du projet.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Chronologie du projet .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Les nouveaux enjeux à l'échelle de la Ville.....</b>	<b>12</b>
<b>6.1 Le du départ du CHC à Glain .....</b>	<b>12</b>
<b>6.2 L'étude de la TUL .....</b>	<b>12</b>
<b>6.3 Le développement de la trame verte et bleue .....</b>	<b>13</b>
<b>7 Le projet de PLURIS .....</b>	<b>14</b>
<b>7.1 "Sainte-Marguerite, un quartier créatif et connecté .....</b>	<b>14</b>
7.1.1 Le schéma directeur .....	15
7.1.2 Le Master Plan .....	15
7.1.2.1 Mutation de la pénétrante urbaine en boulevard urbain .....	16
7.1.2.2 Création d'un équipement de loisir au rayonnement .....	17
7.1.2.3 Développement d'un quartier durable .....	18
7.1.2.4 Une place aux portes de Liège .....	18
7.1.2.5 Conclusion .....	19
<b>8. Discussion .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Sources et références .....</b>	<b>20</b>
<b>10. Annexe .....</b>	<b>21</b>

## I. Introduction

---

Dans le cadre du cours "Séminaire d'analyse de projet urbain", il nous a été demandé d'analyser l'actualisation du projet de quartier Sainte-Marguerite à Liège. Nous avons assisté à la présentation de l'étude par Sophie Tielman et Bruno Bianchet du bureau PLURIS.

L'ampleur du projet engage la participation de nombreux acteurs privés et publics, il me semblait important de prendre contact avec chacune des parties pour pouvoir confronter les différents points de vue. J'aimerais donc remercier Bruno Bianchet, de l'équipe PLURIS, qui a pris le temps de nous recevoir et de nous transmettre les documents; ainsi que Anne Marie Veithen, chef de projet à la Ville de Liège, qui a pu répondre à mes interrogations par rapport au projet.

J'ai débuté ce travail avec Coraline Wyard, qui a malheureusement quitté le Master en cours d'année, mais je la remercie également pour son aide lors de la présentation orale et de la visite du quartier que nous avons réalisées ensemble.

### I.1. Présentation générale

Le quartier Sainte-Marguerite est un ancien faubourg urbain, comme un grand nombre d'espaces péricentraux, il a subi les aléas de l'urbanisme fonctionnaliste et de la politique du "tout à la voiture". Durant les années 70 à 90, la classe moyenne a quitté Sainte-Marguerite et a laissé derrière elle un quartier paupérisé dont les bâtiments se détériorent.

La reconnaissance du quartier comme ZIP/QI et l'approbation d'un projet de quartier en 2000 par le Conseil communal ont permis de lancer le processus de rénovation urbaine. Après douze années, de nombreuses interventions ont été réalisées ou sont en cours de mise en œuvre. Parmi les plus symbolique, on peut citer la réhabilitation des îlots Firquet et Saint-Séverin en ce qui concerne le logement. Il y a également le projet sur le site des Franciscains. Outre l'habitat, le projet a permis également un redéploiement de l'activité économique, comme en témoigne l'hôtel Crowne Plaza et l'arrivée de la société Lampiris sur le site de Sainte-Agathe. Malgré tout, le quartier rencontre encore un certain nombre de problématiques, engendrées notamment par la percée routière Cadran-Fontainebleau-Bureville.

En 2012, la Ville de Liège a voulu actualiser le projet de quartier suite à des événements internes à celui-ci, le déplacement de l'hôpital Saint-Joseph, et des événements externes, l'arrivée du Tram en 2017, sur lesquels je reviendrai. C'est dans ce contexte que l'étude opérationnelle et stratégique du Bureau PLURIS a été réalisée.

En décembre dernier, la proposition d'actualisation du projet de quartier Sainte-Marguerite a enfin été présentée aux autorités communales ainsi qu'à la population. Ce projet doit cependant encore être approuvé par le conseil communal dans le courant de l'année 2015.

## 1.2 Contexte urbain

### 1.2.1 Localisation



Figure 1 Carte PLURIS B.Bianchet

Le quartier Sainte-Marguerite est situé en rive gauche de la Meuse dans la vallée de la Légia, à l'ouest du centre ville. Il fait partie intégrante de la Ville de Liège et est également entouré par un grand nombre d'autres quartiers : Rocourt au nord, Sainte-Walburge à l'est, Saint-Laurent et Bureville au sud, et enfin Glain à l'ouest.

Il faut noter également que dans sa partie ouest, le quartier Sainte-Marguerite avoisine la commune d'Ans avec laquelle la Ville de Liège doit parfois collaborer dans le cadre de certains projets.

### 1.2.2 Historique du quartier

Le quartier Sainte-Marguerite est un ancien faubourg de Liège qui s'est développé à partir du XIX<sup>e</sup> siècle autour des axe Sainte-Marguerite/ Saint Séverin. Dans les années 60, à l'époque industrielle, le quartier Sainte Marguerite était un quartier florissant proche de la gare et des commerces. En 1975, la construction d'une liaison « centre ville - autoroute E25 » coupe le quartier en deux et créera de cet axe un isolement du reste de la ville, provoquant en 30 ans le départ de quelques 5 000 habitants et un profond déclin socio-économique. Durant les années 70 à 90, les marchands de sommeil ont profité de la situation pour diviser les habitations en de nombreux logements insalubres et pour les louer à des habitants étrangers issus de l'immigration minière.

Si Sainte Marguerite a gardé son caractère ouvrier, la fonction tertiaire remplace aujourd'hui la fonction industrielle. On y trouve de nombreux services à la population (Mairie de quartier, Maison de l'emploi de quartier appelée Relais emploi, consultation de nourrissons, Poste, Police, etc.). La fonction scolaire est également très présente ce qui génère un trafic de personnes qui font vivre le quartier.

### 1.2.3 Structure du quartier

Le quartier se développe de manière axiale autour des rues Sainte-Marguerite et Saint-Séverin. L'extension du quartier s'est ensuite opérée successivement autour de cet axe central. La construction, en 1975, de la pénétrante urbaine qui relie le centre-ville avec les grands axes autoroutiers a participé à l'isolement du quartier et a entraîné son enclavement. De manière synthétique, on peut identifier deux zones dans le quartier : Sainte-Marguerite bas et Sainte-Marguerite haut.

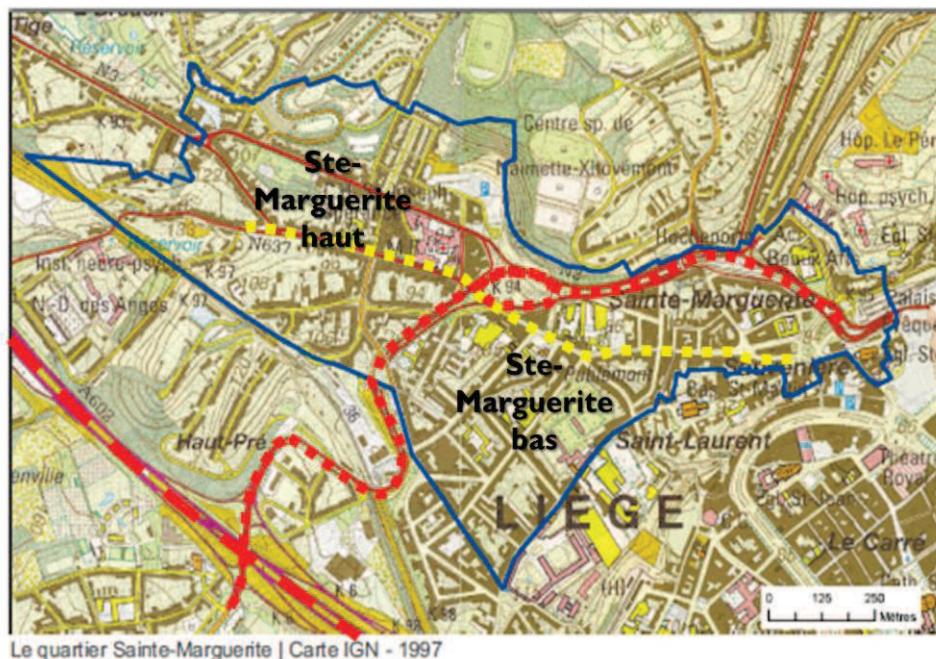


Figure II Carte IGN dgo4

## 2. Situation de fait

---

### 2.1 Visite du quartier

Avant de prendre connaissance du projet proprement dit, il me semblait important de parcourir les lieux afin de dresser un bilan de la situation dans le quartier après 10 ans de rénovation urbaine. Ceci afin de pouvoir développer une vision personnelle sur le quartier et sur le projet en cours.

#### 2.1.1 La mobilité

L'amélioration de la pénétrante urbaine était l'un des objectifs du projet de quartier de 2000. Sur place on remarque que des liaisons piétonnes ont été aménagées entre la rue Sainte-Marguerite et la gare des bus et que le carrefour Fontainebleau a également fait l'objet d'aménagements paysagers.

Malgré cela, la percée routière maintient une césure entre Sainte-Marguerite Haut et Sainte Marguerite Bas, les nouveaux espaces aménagés sont vides de monde et conservent un caractère assez austère pour le piéton.



L'arrêt du passage des bus dans la rue Sainte-Marguerite a été très mal vécu par les habitants du quartier et a entraîné le déclin des commerces. De plus, il y a une circulation très importante dans cette rue et elle est peu agréable pour les piétons.

Figure 3 Photo F.Bastin

### 2.1.2 Les espaces publics

Lorsqu'on parcourt le quartier on constate un déficit d'espaces publics. En effet, la plupart de ceux-ci sont occupés par des voitures en stationnement, comme devant l'Eglise Sainte-Marguerite par exemple.



De nouveaux aménagements ont été installé notamment l'implantation d'un Agora space sur le parking de l'îlot Goffin-Bovy. Ce nouvel espace de jeu est apparemment bien utilisé par les jeunes du quartier, mais son implantation au beau milieu d'un parking pose question!

Figure 4 Photo F.Bastin

### 2.1.3 Les projets de rénovation

Le projet de quartier de 2000 était ambitieux et faisait de la rénovation du bâti sa priorité. On remarque que le développement est beaucoup plus visible dans le bas du quartier qui profite d'une dynamique plutôt positive avec l'arrivée de la maison de quartier et le projet des îlots Firquet et Saint Séverin, comparé au haut du quartier qui a fait l'objet de moins d'attention.

### 2.1.3.1 Remarque sur l'opération de revitalisation urbaine sur le site des Franciscains

Lors de la conférence, PLURIS nous a également présenté son diagnostic par rapport au projet de quartier de 2000. Si j'étais plutôt en accord avec leur avis sur la qualité de la réalisation des îlots Firquet/Saint Séverin; j'ai exprimé une petite réserve lorsqu'ils ont mentionné le site des Franciscains comme "une belle réalisation"!

Dans le cadre de projet comme celui du site des Franciscains rue de Hesbaye, la Ville a introduit une revitalisation urbaine. Une opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, à l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé. Il s'agit du seul outil inscrit dans le CWATUPE favorisant le partenariat public privé.

Ma vision de cet outil à travers l'exemple du site des Franciscains est que d'un point de vue positif, la revitalisation urbaine est à peu près la seule opération de partenariat public-privé donnant la possibilité d'orienter l'action du privé. En outre, la politique de revitalisation urbaine n'inclut aucune exigence au niveau de la qualité urbanistique, environnementale ou architecturale!



Figure 5 Photo F.Bastin



Figure 6 Photo F.Bastin

Je pense que le projet des Franciscains est un bon exemple du manque de qualité architecturale que peut entraîner la revitalisation urbaine. En effet, dans les objectifs visés avant la réalisation du projet, on peut y lire :

*"En terme d'intégration urbanistique : seule la tour de 7 étages a été conçue de façon à marquer le paysage du quartier pour signaler le projet et constituer un repère. Les autres bâtiments s'intègrent au bâti voisin en terme de gabarit et de volumétrie."* <http://www.liege.be/>

Ce que j'ai pu constaté sur place, c'est que le site des Franciscains reste enclavé et on ne sent pas de relation particulière avec les bâtiments voisins.

De plus, cette fameuse tour ronde dont le gabarit et la forme posent question, ne semble pas constituer un vrai "repère" pour le quartier.

Si j'ai jugé nécessaire de revenir sur cette réalisation aux Franciscain datant de 2003, c'est que je pense que ce type d'outil urbanistique avec un partenariat public-privé risque fortement d'être réemployé à l'avenir dans le cadre du projet de quartier actuel. Il faudrait donc plus d'exigence sur la qualité architecturale des projets futurs, je reviendrai sur ce sujet dans le dernier point du rapport : Discussion.

#### 2.1.4 L'économie dans le quartier



Figure 7 Photo F.Bastin

En ce qui concerne l'objectif économique du projet, qui consistait à affirmer les petits commerces et à renforcer leur activité, on ne peut pas dire que celui-ci soit vraiment atteint. Il suffit d'une visite dans le quartier pour le comprendre... En effet, la rue Sainte-Marguerite fait état d'un grand nombre de cellules vides et de taudis réoccupés de façon précaire par des logements.



Figure 8 Photo F.Bastin

En revanche, on peut noter un regain d'attractivité en ce qui concerne l'installation d'entreprises tertiaires à vocation supra locale. Le quartier a accueilli la société Lampiris rue Saint-Laurent et également le Crowne Plaza. Le bilan économique est donc mitigé.

#### 2.1.5 Conclusion

Finalement si on devait résumer en quelques mots de bilan de dix années de rénovation à Sainte-Marguerite, je dirais que les actions de la Ville sur le quartier ont amené à des belles réalisations et d'autres moins convaincantes; mais cela restent des interventions isolées et on ne ressent pas encore assez actuellement dans le quartier une vraie cohésion d'ensemble. En effet, beaucoup d'opérations prévues par le projet de quartier en 2000 n'ont pas pu être réalisées notamment dû au manque de finance.

En outre, le nouveau projet de quartier propose un schéma directeur qui s'avère plus ambitieux en termes de mobilité et de développement. Nous verrons si cela permet de ressouder le quartier dans les années à venir..

### 3. Situation de droit

#### 3.1 Plan de secteur

Le quartier Sainte-Marguerite est couvert par le Plan de secteur et est majoritairement situé en zone d'habitat (zone rouge). C'est-à-dire que l'on peut "tout y faire" pour autant que les activités soient compatibles avec du logement.

On remarque également que le parc de Naimette-Xhovémont est logiquement couvert au nord par une zone de parc et plus largement par une zone de service public et d'équipement communautaire. C'est-à-dire que cette zone ne peut "*comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.*" (Article 28)

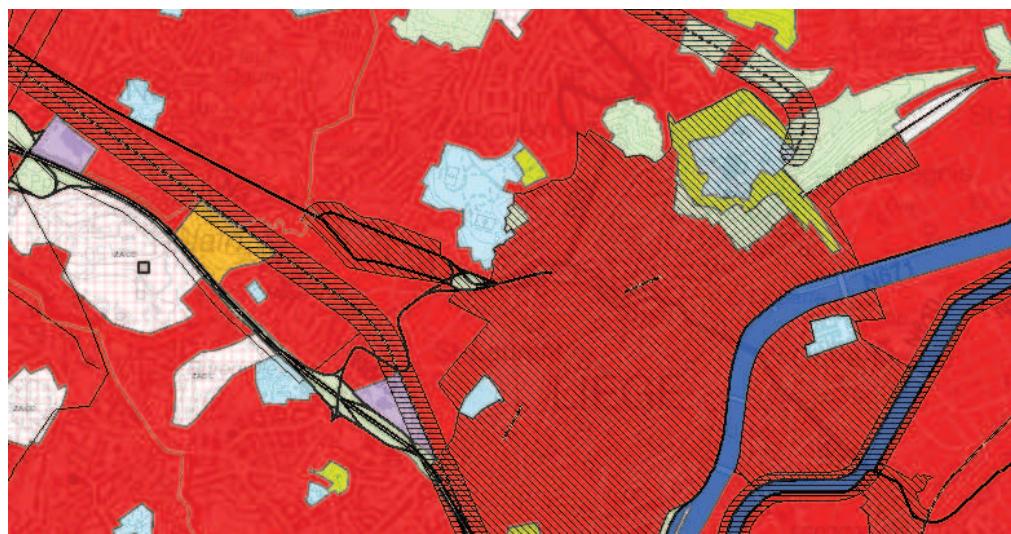


Figure 9 Plan de secteur dgo4

#### 3.1 Plans communaux d'aménagement

En complément au Plan de Secteur, certains sites sont couverts par des PCA :

- PCA N°110 rue Haute
- PCA N°3 rue Adolphe Anten
- PCA N°32 Elargissement de la rue Sainte-Marguerite
- PCA N°50 Quartier compris entre les rues de l'Esperance et de Hesbaye

A noter que ces PCA constituent avec le Plan de secteur les seuls outils réglementaires sur le quartier Sainte-Marguerite.

### 3.2 Deux périmètres : ZIP/QI et RUE



Figure 10 Périmètre PLURIS B.Bianchet

#### 3.2.1 ZIP/QI

Le périmètre retenu pour l'établissement de la ZIP/QI représente 88,55 ha et 7636 habitants pour une densité d'environ 86 hab. /ha. On compare très souvent la ZIP/QI de Sainte-Marguerite à celle du quartier Saint-Léonard à Liège.

##### 3.2.1.1 Définition

La politique « Zones d'Initiatives Privilégiées / Quartier d'Initiatives » a été initiée par le gouvernement wallon en 1994. Cet outil vise à créer un contexte de discrimination positive vis-à-vis de quartiers densément peuplés. La ZIP-QI cible précisément le profil de quartier comme Sainte-Marguerite.

C'est un outil qui permet à des privés d'avoir accès à des primes (ex : prime à la réhabilitation). Les trois principes fondateurs qui chapeautent le concept des ZIP - quartier d'initiative sont :

I. Réaliser une approche globale, c'est-à-dire transversale et intégrée, qui se concrétisera par la réalisation d'un projet de quartier touchant quatre fonctions :

- A. Redynamiser le tissu économique du quartier si possible en se reposant sur le tissu endogène;
- B. valoriser les fonctions culturelles, voir sub-culturelles;

- C. réinsérer socialement et professionnellement les habitants les plus démunis;
  - D. rénover physiquement bâtiments et espaces publics.
2. Responsabiliser l'habitant du quartier en le considérant comme un citoyen-acteur du devenir de son quartier et s'attaquer aux problèmes sociaux et économiques qui vont de paire avec la dégradation physique de l'habitat.
3. Coordonner l'action de tous les acteurs de l'opération dans une démarche de concertation permanente avec un objectif commun.

### 3.2.1.2 Avis sur cet outil

Mon avis sur cet outil est que d'un point de vue positif, la rénovation urbaine apporte une vision globale sur un périmètre cohérent. Dans le cadre des ZIP-QI, elle favorise une action transversale et implique la population. En revanche, cette politique repose presque exclusivement sur des initiatives et des fonds publics. Ce qui entraîne un processus de réalisation des projets très lent! En guise d'exemple on peut voir dans les tableaux en Annexe, que beaucoup de projets et d'actions prévues en 2000 n'ont pas pu être réalisés et il fallu de nombreuses années pour en réaliser certains comme le parc Saint-Agathe, par exemple, qui 15 ans plus tard est toujours en cours de chantier!

## 3.2.2 Le RUE

### 3.2.2.1 Définition

Le rapport urbanistique et environnemental (RUE) est défini dans le CWATUPE comme "un document d'orientation qui exprime, pour toute partie du territoire communal qu'il couvre, les lignes directrices de l'organisation physique du territoire ainsi que les options d'aménagement et de développement durable." (Article 18 ter).

Un RUE peut accompagner l'urbanisation de n'importe quel type de zone du Plan de secteur. Malgré son appellation "rapport" cet outil a le même statut qu'un schéma (valeur non règlementaire).

Le RUE comprend les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts.

### 3.2.2.2 Avis sur cet outil

Le RUE est un outil souple, adapté à des périmètres étendus et en mutation mais il n'est pas décrit comme un véritable outil d'urbanisme dans le CWATUPE.

## 4. Acteurs du projet

Le projet de quartier démarré en 2000, ainsi que sa réactualisation sont à l'initiative de la Ville de Liège. Sylvianne Kech, chef de projet en rénovation urbaine à la Ville, est en quelque sorte le "chef d'orchestre" de la ZIP-QI qui concerne Sainte-Marguerite. C'est elle qui se bat depuis de nombreuses années pour que les choses évoluent dans le quartier.

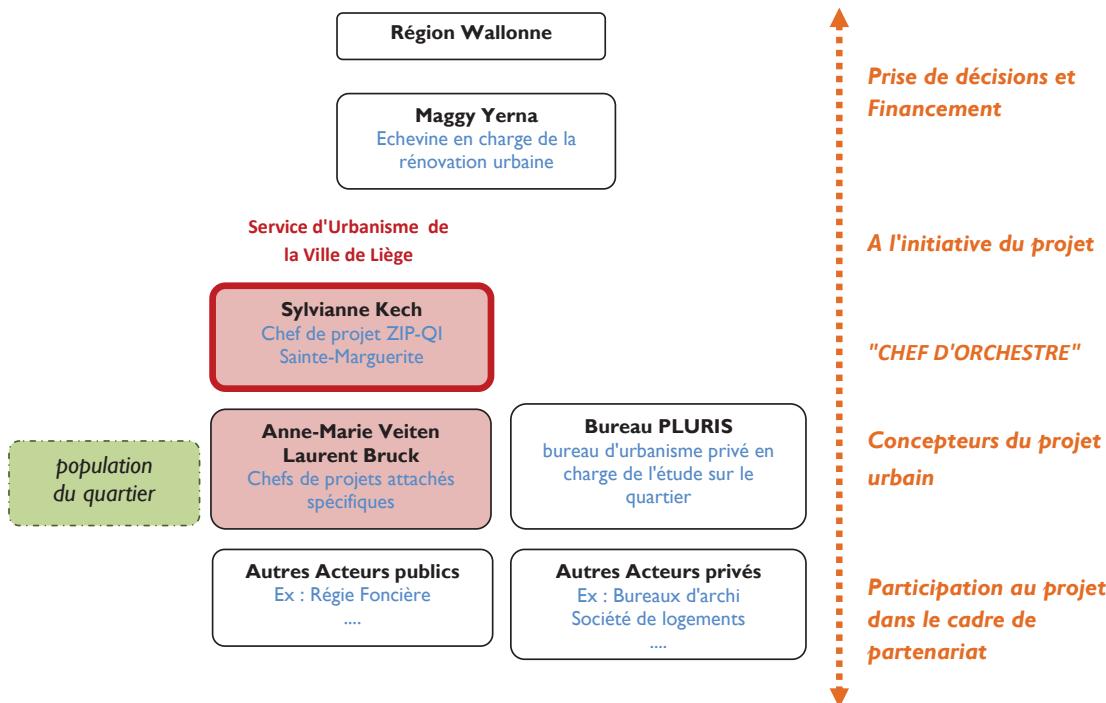


Figure 11 Schéma F.Bastin

J'ai réalisé ce schéma afin de comprendre la hiérarchie entre les acteurs principaux pour le projet de quartier Sainte-Marguerite et surtout quels sont leurs rôles.

On peut noter que l'accord des décisions et les financements se déclinent au niveau politique. Cela peut entraîner des problèmes lors d'un projet de quartier qui dure autant d'années comme à Sainte-Marguerite sachant que les échevins sont susceptibles de changer tous les six ans. En effet, j'ai questionné plusieurs chefs de projet à la Ville de Liège qui m'ont informé que Sylvianne Kech "se battait comme une lionne" pour faire bouger les choses dans le quartier, mais le principal frein est engendré par le pouvoir public qui doit marquer son accord face aux différents projets afin de les financer.

Dans certains cas, la lenteur des actions peut entraîner le découragement des acteurs en jeu et des investisseurs.

## 5. Chronologie du projet de quartier

---

- **1995** engagement d'un chef de projet (subsides RW)
- **1996** le périmètre du Q.I est arrêté par le Conseil communal
- **1998** création de la Régie de quartier (subside RW)
- **1998-2000** consultation des habitants et étude
- **2000** approbation du projet et du schéma directeur par le Conseil communal
- **2002** (28.11.2002) reconnaissance par la RW du périmètre de ZIP/QI sur base d'un dossier monté par le Conseil Communal. Une telle reconnaissance va permettre à la commune de capter des subsides venant de la région wallonne pour la réalisation de projet de rénovation urbaine.
- **2002** (05.12.2002) Le GW reconnaît le site des Franciscains, situé à Sainte-Marguerite haut, rue de Hesbaye, comme le site d'opération de revitalisation urbaine.
- **2003** Le Plan Fédéral pour les grandes villes reconnaît Sainte-Marguerite comme étant un quartier prioritaire. Ce plan fédéral permet le financement des projets de quartier. Le plan prévoit une dotation de 6.109.431€ dont 1.803.000 € sont réservé au volet "logement".
- **2012** Suite à l'apparition de nouveaux enjeux dans le quartier Sainte-Marguerite (révision du réseau de transport en commun due à l'arrivée du Tram en 2017, fermeture de la clinique Saint-Joseph en 2018), le Conseil Communal de la Ville de Liège a décidé de procéder à l'actualisation du projet de quartier. Un appel d'offre pour un marché public a été lancé pour une "mission d'étude stratégique et opérationnelle d'actualisation du Projet de quartier de la ZIP/QI Sainte-Marguerite, à Liège". Le marché public a finalement été remporté par le Bureau PLURIS.
- **2012-2014** Réalisation de l'étude par le bureau PLURIS en sous-traitant ;
  - Le volet mobilité à TRANSITEC Ingénieurs conseils, Namur.
  - Le volet socio-économique à Monsieur Bruno Bianchet, Liège.
  - Le volet aménagements publics à la S.A GESPLAN, Louveigné
- **2013** Présentation aux habitants (membres de comité de quartier, d'associations du quartier, de la commission rénovation urbaine et des témoins privilégiés) des enseignements essentiels du bilan 2013 et de l'analyse AFOM du quartier d'aujourd'hui.
- **2014** Le projet final a été présenté aux membres du Conseil Communal de la Ville de Liège et a été rendu public dans le cadre d'une exposition à la clinique Saint-Joseph.
- **2015** L'approbation finale du projet de quartier actualisé par le Conseil Communal devrait avoir lieu dans le courant de l'année.

## 6. Les nouveaux enjeux à l'échelle de la Ville

---

Après un bilan de la visite dans le quartier qui m'a permis de cerner la situation actuelle du quartier suite au projet de 2000. Il est maintenant temps de parler des nouveaux enjeux important au sein de la Ville qui ont amené Sylvianne Kech à insister sur la nécessité à revoir le projet en 2012.

### 6.1 Le départ du CHC à Glain

Le Centre hospitalier chrétien (CHC) qui gère les Cliniques Saint-Joseph s'apprête à quitter le quartier Sainte-Marguerite pour déménager dans un nouvel hôpital en périphérie à Glain. Pourtant en 2008, la Ville avait suggéré au CHC de rester à Sainte-Marguerite moyennant le dégagement de nouveaux espaces à l'aide d'expropriation et d'un reconditionnement de la voie rapide. En effet, la Ville de Liège souhaitait profiter du redéploiement du CHC pour renouer le quartier Sainte-Marguerite. A l'époque, l'échevin de l'urbanisme Michel Firquet (CDH) a soumis l'étude à l'ensemble de ses collègues du collège et a porté le dossier devant les ministres wallons concernés.

L'étude s'appuyait sur le fait qu'à Sainte-Marguerite le site comptait déjà un accès direct à l'autoroute via la descente de Bureville et espérait voir se développer un transport en commun conséquent avec l'arrivée de la ligne de Tram Ans-Fléron. Contrairement à Glain où l'accès devait être complètement revu afin de pouvoir gérer le trafic de plus de 8000 voitures par jour. Dans un contexte où l'on veut privilégier le développement durable et le maintien des activités en Ville, la solution d'urbaniser la zone de Fontainebleau et de recoudre le quartier semblait la plus judicieuse. La Ville a fait tout ce qu'elle pouvait pour que le CHC reste à Fontainebleau.

Mais c'est finalement l'aspect financier qui a fait pencher la balance. En effet, construire un nouvel hôpital à Fontainebleau aurait nécessité de réaliser une soixantaine d'expropriations et surtout de mettre en accord les différents pouvoirs publics (MET, la Maison Liégeoise et la SRWT) afin de concéder du terrain au CHC. Tout ceci aurait engendré un coût de 18 millions d'euros pour délivrer une dizaine d'hectares contre 6 à 7 millions d'euros pour acheter 35 hectares à Glain.

L'aspect politique a également joué un rôle puisque l'échevine actuelle en charge de la rénovation urbaine, Maggy Yerna ne plaiderait pas en faveur du projet. Selon elle il faut recoudre Sainte-Marguerite en investissant Fontainebleau mais pas avec un hôpital, plutôt avec du logement comme le prévoit le schéma directeur. Elle soutient que l'on peut faire le tram sans le CHC!

### 6.2 L'étude de la TUL

On comprend que sans le CHC à Sainte-Marguerite, la Ville manque d'armes pour amener la Région à investir pour requalifier la percée en boulevard urbain.

La Ville a alors rebondi sur l'étude réalisée par le GRE-liège appelée la Transurbaine, où est présentée une réflexion quant à la mobilité dans et autour de la Cité Ardente.

A l'image des métropoles européennes telles que Montpellier, Caen ou encore Reims, la volonté à Liège à travers la Transurbaine est de tisser une toile de mobilité complète entre l'axe nord-sud qui relie les quartiers de Coronmeuse et Sclessin. Mais également l'axe ouest-est, qui doit connecter la commune d'Ans aux quartiers de Chênée, Angleur et Bressoux.

C'est cet axe ouest-est qui nous intéresse dans le cas du projet de quartier Sainte-Marguerite, puisqu'il serait envisagé pour le futur que la pénétrante urbaine soit traversée par un TCSP (dont le mode reste à confirmer).

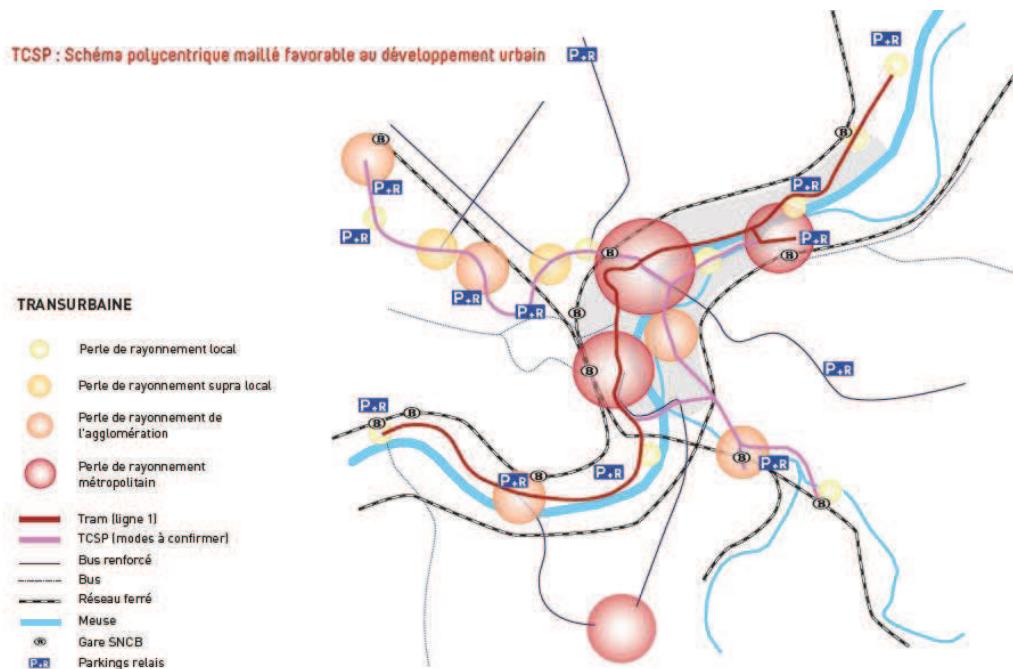


Figure 12 Transurbaine CAHIER I du GRE-liège

Il me semble que l'un des intérêts majeurs de cette étude menée par le GRE est qu'elle met en lien la mobilité et le développement du territoire. On constate que la question de l'aménagement de l'infrastructure est élargie aux enjeux fonciers qui la bordent. Le Masterplan de la Transurbaine définit des densités potentielles de logements et d'activités.

A Sainte-Marguerite, ce changement de mobilité va entraîner la libération du foncier. Ainsi, des terrains vont être libérés le long des avenues Fontainebleau et Louis Fraigneux ce qui va permettre la création de nouveaux fronts bâties. Le boulevard urbain apaisé sera bordé de réelles façades urbaines avec des gabarits et des nouvelles fonctions.

On sent que dans le projet de 2012, les intentions en termes de mobilité sont beaucoup plus ambitieuses et rencontrent des enjeux importants au sein de la Ville de Liège.

### 6.3 Le développement de la trame verte et bleue dans le quartier

Afin de créer un réseau vert cohérent, la Ville a développé une étude appelée la trame verte et bleue. Cette étude vise à livrer une vision globale sur l'ensemble du territoire, en dégageant les opportunités et les contraintes par rapport à l'environnement et la biodiversité.

L'intérêt de replacer Sainte-Marguerite dans le maillage vert est sa proximité avec la colline de Naimette-Xhovémont (11,2 ha) qui constitue une toile de fond assez intéressante pour le Nord-Ouest de la ville. L'objectif du projet de 2012 est de pouvoir intégrer ce massif vert, en réduisant le nombre de voies de circulation, et en créant le boulevard urbain qui s'étendra depuis la place Saint-Lambert jusqu'à Bureville.

Ainsi il y a à Sainte-Marguerite un vrai potentiel pour déployer une trame verte structurante connectée à la trame verte existante.

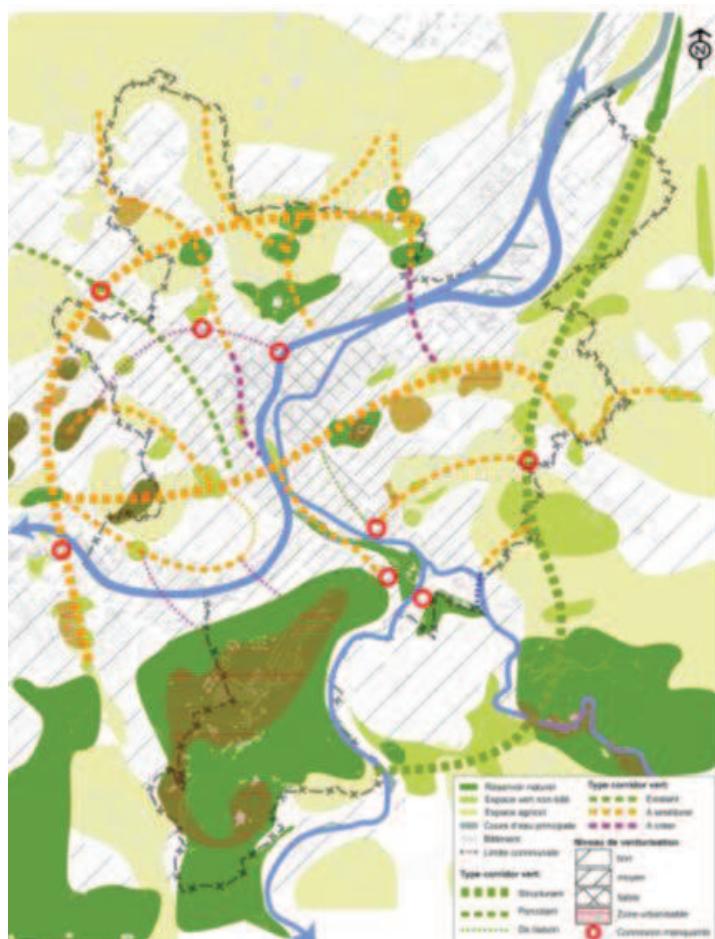


Figure 13 TVB Ville de Liège

## 7. Le projet de PLURIS

### 7.1 "Sainte-Marguerite, un quartier créatif et connecté"

A partir du bilan du projet de 2000 et des nouveaux enjeux actuels, PLURIS propose une actualisation du projet sous forme d'un nouveau schéma directeur et d'un master plan qui donnera à la Ville une ligne de conduite à suivre et qui permettra de présenter les perspectives d'avenir pour les futurs investisseurs.

### 7.1.1 Le schéma directeur

Dans son schéma directeur, le bureau PLURIS s'inscrit dans les mêmes axes de développement qui étaient définis dans le projet de 2000.



Figure 14 Schéma directeur PLURIS B.Bianchet

- **Axe 1 - Spécifier et développer le quartier**

Il s'agit d'une part, de créer, valoriser, aménager et équiper les espaces publics et d'autre part, d'opérer une véritable rénovation urbaine en agissant de manière volontariste sur les îlots dégradés et sur la gestion globale du patrimoine immobilier.

- **Axe 2 - Resituer Sainte-Marguerite dans le maillage urbain liégeois**

Il s'agit de désenclaver le quartier. Pour se faire, il faut établir toutes les connexions possibles et favoriser la transversalité. Il faut également gérer le parage et améliorer la desserte en transport en commun.

- **Axe 3 - Considérer Sainte-Marguerite en qualité de "cadre de vie"**

L'objectif est de valoriser différents atouts du quartier qui sont, l'activité commerciale, la fonction scolaire, la multiculturalité et la fonction scolaire.

### 7.1.2 Le Master Plan

Ces trois axes sont déclinés en 15 opérations concrètes, 15 fiches projet avec une ligne de route tracée et un phasage précis. Cette méthode à pour but, selon PLURIS, "d'appâter les investisseurs afin qu'ils sachent dans quoi ils mettent les pieds".



Figure 15 Master plan PLURIS B.Bianchet

### 7.1.2.1 Mutation de la pénétrante urbaine en boulevard urbain

L'une des intentions urbanistiques prioritaires est avant tout, la restructuration de la pénétrante urbaine et de ses espaces limitrophes. L'arrivée d'un TCSP entraînera inévitablement la transformation de certains carrefours (Hocheporte, Cadran, Fontainebleau) qui devront être capables d'accueillir l'ensemble des modes de déplacement.

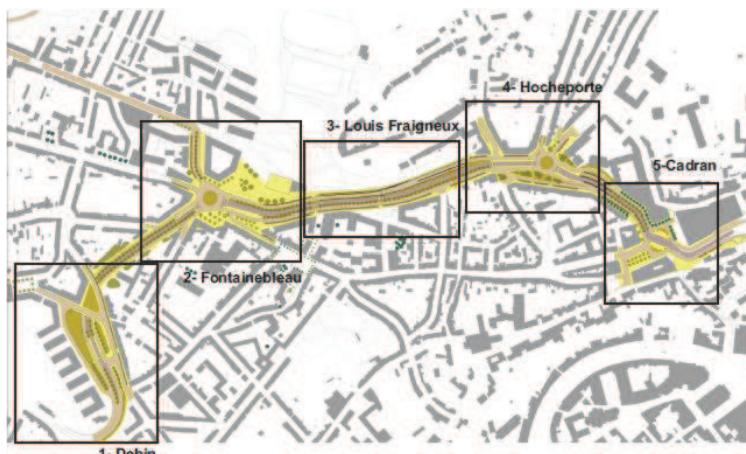


Figure 15 Master plan PLURIS B.Bianchet

Concrètement, la baisse des charges de trafic permettra de réduire le nombre de bandes de circulation à une bande par sens. Seule exception, la portion entre Fontainebleau et Hocheporte où deux bandes par sens devront être maintenues même à l'horizon de 2030.

En outre, si le projet permet une circulation plus apaisée et rééquilibrée, il apparaît que l'ensemble des tunnels existants ne soient plus indispensables. A l'exception du tunnel qui permet de ne pas encombrer le carrefour Hocheporte qui lui doit être maintenu mais en revanche réduit à une seule voie.

#### Carrefour Dehin

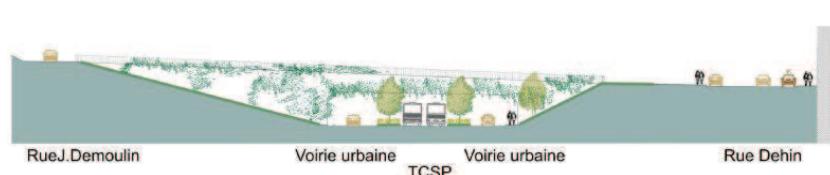
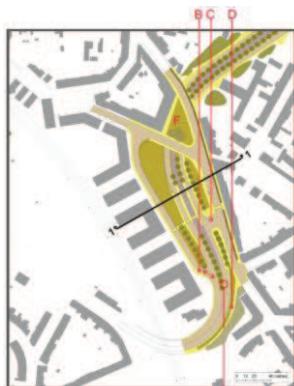


Figure 16 et 17 Plan et coupe PLURIS B.Bianchet

#### Carrefour Fontainebleau

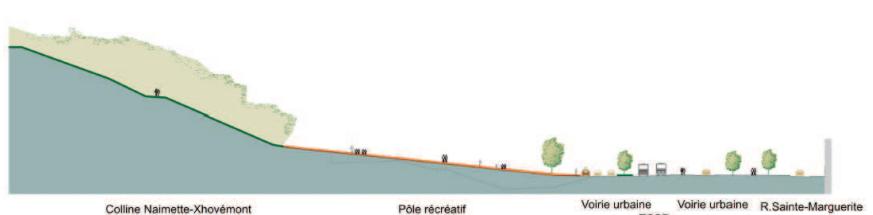


Figure 18 et 19 Plan et coupe PLURIS B.Bianchet

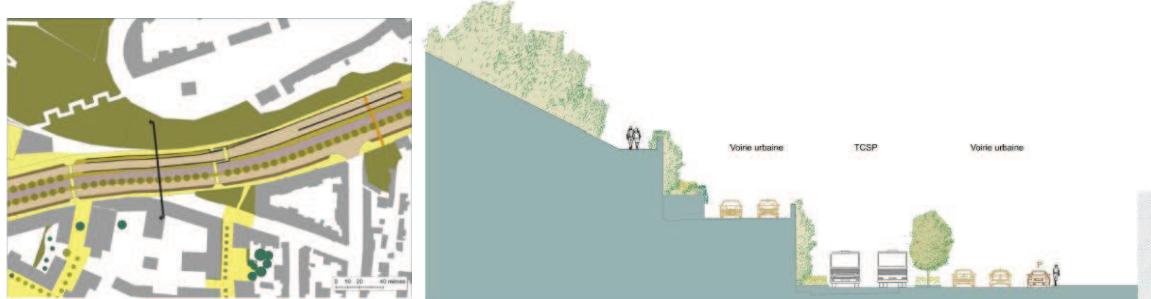
Rue Louis Fraigneux

Figure 20 et 21 Plan et coupe PLURIS B.Bianchet

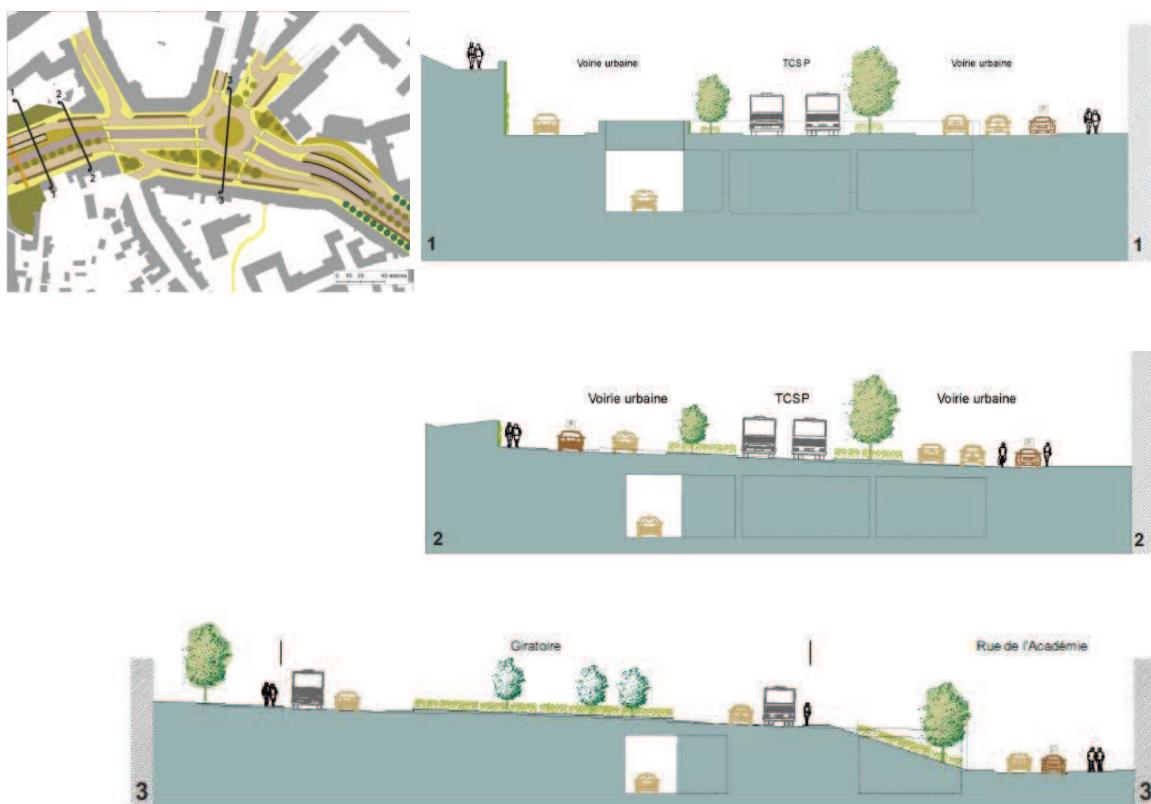
Carrefour Hocheporte

Figure 22 et 23 Plan et coupe PLURIS B.Bianchet

## 7.1.2.2 Création d'un équipement de loisir au rayonnement supra-local

La valorisation du parc de Naimette-Xhovémont et la restructuration du carrefour Fontainebleau sont également des actions prioritaires dans le nouveau projet. L'enjeu est d'améliorer la visibilité, l'intégration et l'accessibilité à la colline depuis le quartier. Le Parc de Naimette sera ainsi prolongé au coeur du quartier et accueillera un espace destiné aux sports et loisirs de plein air. Les aménagements seront donc essentiellement extérieurs. Il s'agira d'y développer un espace public de qualité, un vaste équipement extérieur dédié aux loisirs, jeux, aux sports urbains, en lien avec les espaces sportifs existants plus haut. Fontainebleau devra ainsi constituer « l'aboutissement » du parc de Naimette.

#### 7.1.2.3 Développement d'un quartier durable

En lien avec ces nouveaux aménagements prévus au carrefour de Fontainebleau, PLURIS propose de créer un nouveau quartier durable sur le terrain de la Maison Liégeoise. Ce terrain est actuellement constitué d'un parking saturé qui sera amené à muter une fois le déménagement du CHC.



Figure 24 et 25 Croquis et réf PLURIS B.Bianchet

Les nouvelles constructions et les aménagements devront s'intégrer à la pente. Pour cela, des paliers successifs sont envisagés.

L'interface entre le parc de Naimette-Xhovémont et les nouveaux éléments bâtis doit rester perméable, végétal et minéral doivent s'interpénétrer. Les jardins existants sur la colline doivent être conservés. De nouvelles voiries connectées aux existantes devront par ailleurs être créées pour desservir le nouveau quartier (desserte locale uniquement).

#### 7.1.2.4 Une place aux portes de Liège

L'entrée de ville depuis Ans est aujourd'hui très dévalorisée. Espaces publics et carrefours peu clairs, bâtis dégradés, pignons aveugles, commerces de très faible qualité esthétique (garages notamment) concourent à une impression d'abandon. L'enjeu principal est de restructurer l'espace public et l'actuel carrefour afin de réaliser une véritable place, marquant l'entrée dans la ville.



Figure 26 Plan PLURIS B.Bianchet

Une connexion piétonne entre cette nouvelle place publique reconfigurée et la rue Emile Vandervelde est également prévue. Cette liaison piétonne est rendue possible car la Ville de Liège est justement propriétaire d'une maison dans cette rue qui comprend à l'arrière un vaste jardin. La rénovation de cette maison et des nouvelles constructions pourront ainsi permettre la création d'une dizaine de logements publics tournés vers ce nouvel espace vert. Pour cette requalification, il sera nécessaire de collaborer avec la commune d'Ans.

### 7.1.2.5 Conclusion

Voici un aperçu des opérations qui me semblaient les plus pertinentes à présenter dans ce rapport. A ce stade, il n'y a pas d'information sur la manière dont le projet va être financé. En effet, le projet de PLURIS étant une étude stratégique et opérationnelle d'actualisation du projet de quartier, on ne peut pas encore définir de montage financier concret pour chaque opération. Or, la somme à pourvoir pour ce projet sera proportionnelle à l'ampleur des travaux que celui-ci engage, c'est à dire très importante!!

La crainte que l'on peut avoir face au projet de PLURIS, est que celui-ci est entièrement lié à l'arrivée de ce TCSP qui devrait agir comme un effet de levier pour transformer la pénétrante urbaine en un boulevard apaisé avec un espace public plus approprié et un redéveloppement important du logement dans le quartier. Or, on peut alors se demander si la Transurbaine reste au stade de l'étude, dans quelle mesure la Ville pourra faire évoluer les choses à Sainte-Marguerite dans les prochaines années?

## 8. Discussion

---

Si l'ensemble des opérations prévues par l'étude de PLURIS sont réalisées à l'horizon de 2030, je me questionne sur le redéveloppement du logement important au sein du quartier.

En effet à terme, l'objectif visé est une amélioration globale des conditions de logement. Beaucoup d'opérations à venir vont certainement faire l'objet d'un partenariat public/privé, comme aux Franciscains par exemple, qui devront concourir à une plus grande mixité de population au sein du quartier avec un retour des classes moyennes supérieures.

J'ai quelques réserves lorsque je vois le type de références employées notamment pour le projet ambitieux de "Nouveau quartier durable" sur les coteaux qui surplombe le terrain de la maison liégeoise. Ce projet attirera certainement des investisseurs, mais le risque est que le pouvoir public ne garde pas la main sur la qualité urbanistique et architecturale du projet et ne veille pas au maintien des loyers à un niveau décent.

Ainsi à terme si on voit apparaître un grand nombre d'opérations de ce type dans le quartier, n'y-a-t'il pas un risque de gentrification ?

Le "retour à la ville" d'une population plus aisée présente en effet un risque de gentrification. C'est-à-dire, "dans certains quartiers populaires, l'arrivée d'une population plus aisée va faire augmenter les loyers et petit à petit éjecter les habitants originels du lieu, qui vont souvent se retrouver refoulés en lointaine périphérie."

D'après Sylvianne Kech on est encore loin de ce phénomène à Sainte-Marguerite. Cependant, il peut s'observer dans à peu près toutes les grandes villes du monde. A Liège on observe déjà quelques foyers très localisés (Pierreuse, par exemple). A Bruxelles en revanche cela se manifeste pour des quartiers entiers!

Pour conclure, afin de prévenir ce risque de gentrification, parallèlement au tram, il faut que la Ville développe une politique d'acquisition de logements afin qu'elle puisse garantir une offre de logement pour tous les types de classes sociales. Ainsi le quartier Sainte-Marguerite pourra garder ses valeurs d'origines et sa population multiculturelle qui est, selon les dire des habitants : "l'une des richesses du quartier".

## 9. Sources et références

---

### Personnes ressources

Bureau PLURIS et associés :

- Bruno Bianchet
- Sophie Tielman

Ville de Liège :

- Anne-Marie Veithen (Chef de projet à la Ville de Liège qui travaille avec Sylvianne Kech notamment sur Sainte-Marguerite)

### Site Web

[www.gre-liege.be/lorem-ipsum-dolor-2/](http://www.gre-liege.be/lorem-ipsum-dolor-2/)

[www.liege.be/logement/ZIP-QI/presentation-du-quartier-de-sainte-marguerite](http://www.liege.be/logement/ZIP-QI/presentation-du-quartier-de-sainte-marguerite)

[dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp](http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp)

### Cours universitaire

DAWANCE Sophie, Démarche du projet urbain et de territoire : stratégies, outils, acteurs, Faculté d'architecture, Université de Liège, année 2013-2014.

### Articles publiés sur le web

VITO Alain, Aller à l'hôpital quand on a pas de voiture : Quelle accessibilité aux services hospitaliers à Liège pour les personnes non motorisées ? *Le chaînon manquant* [en ligne], 28 novembre 2013 [consulté le 15 janvier 2015]. Disponible sur le Web < [http://lechainonmanquant.be/analyses/Aller\\_a\\_l\\_hopital\\_sans\\_voiture.html](http://lechainonmanquant.be/analyses/Aller_a_l_hopital_sans_voiture.html) >.

MOREL Pierre, Quel Fontainebleau demain ? Le Soir [en ligne], 10 mai 2012 [consulté le 15 janvier 2015]. Disponible sur le Web < [http://archives.lesoir.be/quel-fontainebleau-demain-\\_t-20120510-01XVHP.html](http://archives.lesoir.be/quel-fontainebleau-demain-_t-20120510-01XVHP.html) >

## 10. Annexe

<b>III- LA RENOVATION URBAINE</b>				
<b>III -1. L'aménagement des lieux publics</b>				
<b>1 Les places publiques, lieux majeurs de rencontre</b>				
1. GOFFIN-BOVY, le cœur du quartier				
1° Place publique à front de rue Sainte-Marguerite, parage sur le haut du site	Non réalisé	L'implantation de l'agora space au centre du site, malgré les recommandations du projet de quartier, a empêché l'instauration d'une véritable place publique	Toujours d'actualité	
2° Ne pas refermer le site par des constructions à rue car volonté d'exploiter	Réalisé	Aucune construction n'a été faite		
Nouvelle travée d'aménagement	Non réalisé			
Création d'une passerelle pour relier la colline de Naimette	Non réalisé		Toujours d'actualité	
3° Relocalisation d'une gare de bus en site propre au-dessus de Goffin-Bovy	Non réalisé		Pertinence moins évidente	
4° Les infrastructures du site : un choix conditionné par la polyvalence	En partie			
Un préau couvert de rencontre pour les jeunes	Non réalisé			
Aire d'activité pour les enfants de 6-12 ans	En partie	Agoraspace	Toujours d'actualité	
Bibliothèque de quartier et création d'un fond de documentation sur l'histoire du quartier	Non réalisé		Toujours d'actualité	
Un "Zipper-café"	Non réalisé		Toujours d'actualité	
5° Spécificité d'aménagement : la Légia	Non réalisé	Comité de quartier porte le projet de fontaine Eve 171. Voudrait l'implanter à Fontainebleau	Toujours d'actualité	
+ Mobilier urbain (outre des bancs)				
Valves d'information sur les activités et animations du quartier	Non réalisé			
Corbeilles de propreté en nombre suffisant	En partie			
Containiers	En partie			
Toilettes publiques	Non réalisé			
Cabine téléphonique	En partie		Pertinence moins évidente	
Boîte postale	Non réalisé	le bureau de Poste rue Sainte-Marguerite a fermé	Toujours d'actualité	
6° Animation	Non réalisé			
Un marché hebdomadaire thématique centré sur les activités ludiques et pédagogiques des enfants	Non réalisé		Pertinence moins évidente	
Restaurant du Monde	Non réalisé	Au vu de la complexité des réglementation en matière de travailleurs et d'horeca, ce projet semble trop dur à porter par la seule régie de quartier	Toujours d'actualité	

Figure 27 Tableau PLURIS B.Bianchet

<b>2 Les lieux de proximité. Aménagements pour y favoriser la rencontre</b>		
1. Le square Waha	Réalisé	
2. Le parvis Sainte-Marguerite	Non réalisé	
1° Effet de travée publique	Non réalisé	
2° Ménager la rencontre déjà effective des jeunes du quartier	Non réalisé	
3. Le parvis Saint-Martin	Non réalisé	Toujours d'actualité
1° Valorisation	Non réalisé	Toujours d'actualité
2° Sécurisation et personnalisation de la rue Saint-Martin	Non réalisé	Toujours d'actualité
3° Marquer la connexion entre la rue des Bégards et les Degrés des Tisserands	Non réalisé	Toujours d'actualité
4. La place des Bons-Enfants		Toujours d'actualité
5. La place du Flot (réaliser une sortie sécurisée pour l'institution Les Castors)	Non réalisé	Toujours d'actualité
7. La place des Arzis (y favoriser le passage des ambulances)	Non réalisé	Projet plus actuel
6. La "place Agimont". Créer une place, avec pépinière d'entreprises	Non réalisé	Toujours d'actualité
L'about de la rue Jean Bury (banc)	Non réalisé	Toujours d'actualité
L'anglée des rue eracle - Fontaines Roland	Non réalisé	Parcelle qui était alors à vendre a depuis été construite
La placette Beaujoan (lieu semi-public, en connexion avec le parcours forestier et jardinier, éventuellement plate de jeux)	Non réalisé	Toujours d'actualité
Le chemin des Remparts	Non réalisé	Toujours d'actualité
la potale des Tisserands	Non réalisé	Toujours d'actualité
L'anglée Vandervelde / Houdret	Non réalisé	Toujours d'actualité

Figure 2 Tableau PLURIS B.Bianchet