

Etude de cas concret

Le projet du Cristal Park au Val Saint Lambert à Seraing



Cristal Park
VAL SAINT LAMBERT

Florence Henry, Elise Le Goff, Pablo Laboreo et Aurore Redotté
Master Complémentaire en Urbanisme et Aménagement du Territoire - Ulg

Table des matières

1.	Contexte urbain	4
1.1	A l'échelle de Liège	4
1.2	A l'échelle de Seraing.....	4
2.	Historique du site	5
2.1	L'abbaye et le château :.....	5
2.2	L'industrie	5
2.3	Quel avenir ?	6
3.	Présentation du projet	7
3.1	Localisation et fonctions.....	7
a.	Le site	7
b.	Le contexte bâti	8
c.	Les différents pôles envisagés :.....	9
d.	La mobilité.....	10
3.2	Comparaison avec des projets similaires.....	10
a.	Les centres commerciaux thématiques.	10
b.	Les centres commerciaux comme moteur de régénération.	11
c.	Offre existante dans le cadre de l'équipement de la maison.	13
d.	Offre existante dans le cadre des loisirs : ski indoor et aqua park.	13
3.3	Enjeux.....	15
4	Historique du projet	16
5	Les acteurs.....	17
5.1	Diagramme des acteurs	17
5.2	Description détaillée des acteurs.....	18
a.	SPECI : Société de Promotion et d'Etude de Concepts Immobiliers	18
b.	Val Invest.....	19
c.	Val St-Lambert S.A.	19
d.	La Société Immoval.....	19
e.	Le bureau ECOREM	19
f.	Les riverains et les comités de quartiers	19
5	Les outils.....	20
6.1	Plan de secteur.....	20
6.2	RUE	20
a.	Qu'est-ce qu'un RUE?	20
b.	Le Rue du Cristal Park	21
c.	Pourquoi un RUE?	24

6.3 SAR	24
6.4 Montage financier	25
6 Situation actuelle et future	26
8. Les critiques exprimées	27
8.1 Positif	27
8.2 Négatif	27
9. Conclusions.....	28
10. Sources et références	30
10.1 Entretiens :	30
10.2 Ouvrages :	30
10.3 Articles et sites consultés sur internet :	30

1. Contexte urbain

1.1 A l'échelle de Liège

Le Val Saint Lambert se trouve à Seraing, à la limite de la Commune de Flémalle. Le site est situé à 25 kilomètre de Liège, soit à 15 minutes en voiture. La ville de Seraing est la deuxième plus grosse ville de la province. Malgré les apparences, la commune est également la plus verte de l'agglomération.

1.2 A l'échelle de Seraing

Le site est légèrement excentré de la ville de Seraing. Il se trouve au bord de la N90, route importante reliant Liège à Huy en longeant la Meuse. Le Val Saint Lambert se trouve à 200 mètres de la Meuse, mais le contact avec celle-ci est inexistant à cause des barrières physiques existantes (N90, sites industriels en bord de Meuse et ligne de chemin de fer industrielle).

La gare IC de Flémalle Haute se trouve à proximité du site, sur la rive gauche. Cette gare permet de rejoindre directement Liège ou encore Namur, Huy, Tournai et Lille. La ligne de chemin de fer industrielle 125a passe également à proximité et fait l'objet d'un projet de réhabilitation.

Le Val Saint Lambert se trouve au confluent de plusieurs projets se développant dans les environs.

Le premier est le Master plan de Seraing. Coordonné par Eriges, celui-ci a pour but de revitaliser la ville, et plus largement la commune.

Le deuxième est le Masterplan de la Commune de Flémalle, réalisé par le bureau Pluris. Articulé autour de la grand-route de Flémalle et des industries, il prévoit la construction de nombreux logements et bureaux.

Il est donc important de comprendre comment le projet du Val Saint Lambert, partiellement ou complètement (selon Valérie Depaye, directrice d'Eriges) intégré à ces deux Masterplans, peut les influencer.

Le projet de la Cristallerie fait partie des nombreux projets que dirige la régie communale autonome de Seraing (ERIGES). Parmi ces projets, on compte notamment :

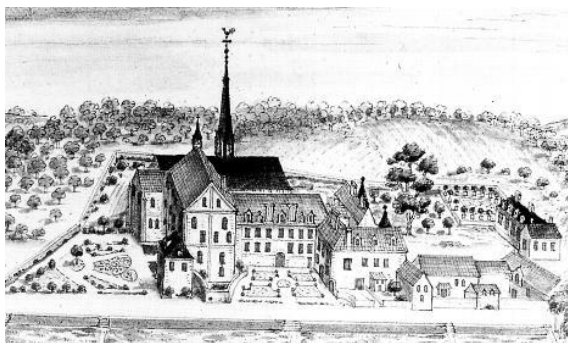
- la cité administrative, dont les travaux ont commencé en janvier 2013
- le complexe Neocitta, rassemblant un centre commercial, des bureaux, des logements et un parc urbain
- le centre commercial Gastronomica, axé sur les thématiques de l'alimentation, des produits bio et de la gastronomie et reconvertissant des halles industrielles de Cockerill
- le boulevard urbain

2. Historique du site

Afin de mieux comprendre le contexte dans lequel le projet prend place, une courte approche historique semble nécessaire, rappelant ainsi les événements majeurs y ayant eu lieu.

2.1 L'abbaye et le château :

1202 : Le Prince-Evêque offre des terres et des bois aux moines de Signy au « Val Saint Lambert », lieu-dit, au confluent de la Meuse et du ruisseau de Villencourt. Installation des moines cisterciens et début de la construction de l'abbaye du Val Saint Lambert.



Début 18^e. Source: Association Valmorency, valmorency.fr



1751-1765: vue de la nouvelle abbaye. Source: memoiredeneupre.be

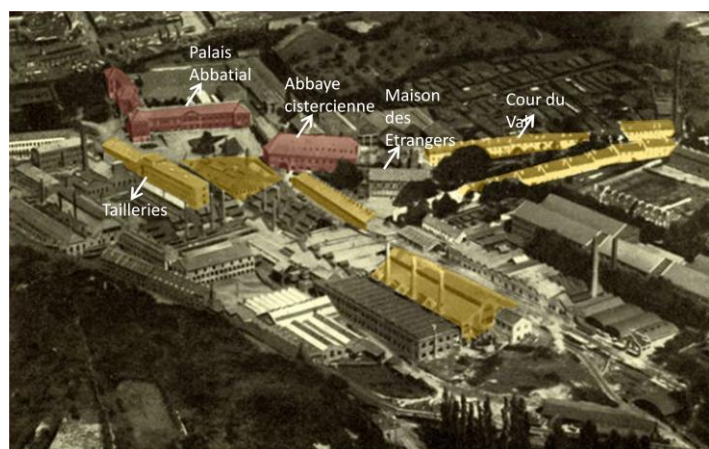
1751 : Construction de la dernière « version » de l'abbaye (le Palais abbatial correspondant château actuel).

1796 : Révolution Française : démolition de l'église, expulsion des moines et vente des bâtiments. Le domaine devient la propriété du Bourgmestre de Seraing (Jean-François Deneef).

2.2 L'industrie

1826 : Création des *Verreries et Établissements du Val Saint-Lambert* par Kemelin. L'entreprise est concurrente à celle de la Verrerie de Vonêche, à Beauraing.

1836 : L'entreprise est rachetée par la Société Générale de Belgique. Léopold 1^{er} en devient un actionnaire important. L'entreprise devient plus importante et investit dans d'autres domaines : maison, école, infirmerie.



Vue aérienne de la Cristallerie en 1965. Source: History Val Saint Lambert

1889 : Innovations : éclairage électrique, usine à gaz, voie de chemin de fer, amené jusqu'à l'usine.

1971 : L'Etat rachète la Cristallerie.

1973 : Le scriptorium et des fragments d'enduit de l'abbaye sont classés au Patrimoine exceptionnel de Wallonie.

1975 : L'Etat cède la Cristallerie à la Région Wallonne.

1983 : Incendie de l'abbaye cistercienne.

1985 : Rénovation de l'abbaye par les compagnons du Val (asbl).

1987 : Privatisation du Val Saint Lambert : le domaine est racheté par l'homme d'affaires Anversois Patrick Depuydt.

2.3 Quel avenir ?

1995 : Faillite de l'entreprise. Reprise par la Région Wallonne.

1999 : Fin de la rénovation du château du Val Saint Lambert. Construction d'ateliers, création d'une salle de projection, couverture de la cour Anglaise, etc.

Informations annexes : Coût total: 12.989.467,05 €

Part FEDER: 4.838.343,78 €

Part autres pouvoirs publics: 8.151.123,27 €

2002 : Liquidation de la Cristallerie par la Région Wallonne car elle y a investi en attendant un repreneur. Rachat par Sylvie Henquin.

2005 : Entrée en Bourse de la Cristallerie du Val Saint Lambert.

2006 : Incendie du Château : les toitures sont détruites.

2008 : Inauguration du nouveau Château. Faillite de la Cristallerie. Rachat du château, du domaine et de la Cristallerie par un actionnaire privé, Pierre Grivegnée, encouragé par la ville.



Incendie du Château en 2006. Source: forum-auto.com



Le Château rénové, 2008. Source : webdeco.be

3. Présentation du projet

3.1 Localisation et fonctions

a. Le site

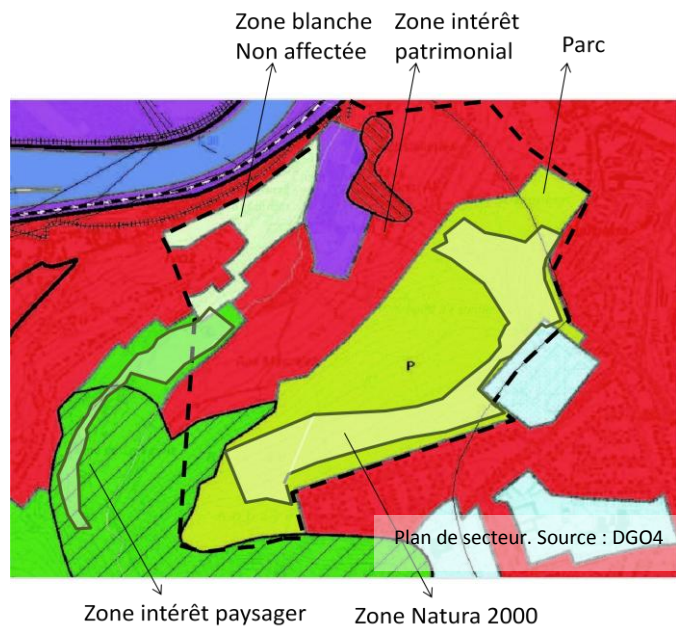
Le projet que la Société SPECI est en train de mettre en place s'étend sur une superficie de 120 hectares. Cette superficie comprend les bâtiments industriels de la Cristallerie, les bâtiments abbaciaux et le bois du Val Saint Lambert. Lorsque l'on analyse le plan de secteur de ce territoire, on constate plusieurs zones.

En grande partie, le site est en zone d'habitat et de parc. Il est donc légalement possible pour le propriétaire d'urbaniser presque la moitié du site, soit près de 50 hectares.

Une partie, plus petite est en zone industrielle. C'est là que l'on retrouve actuellement la Cristallerie.

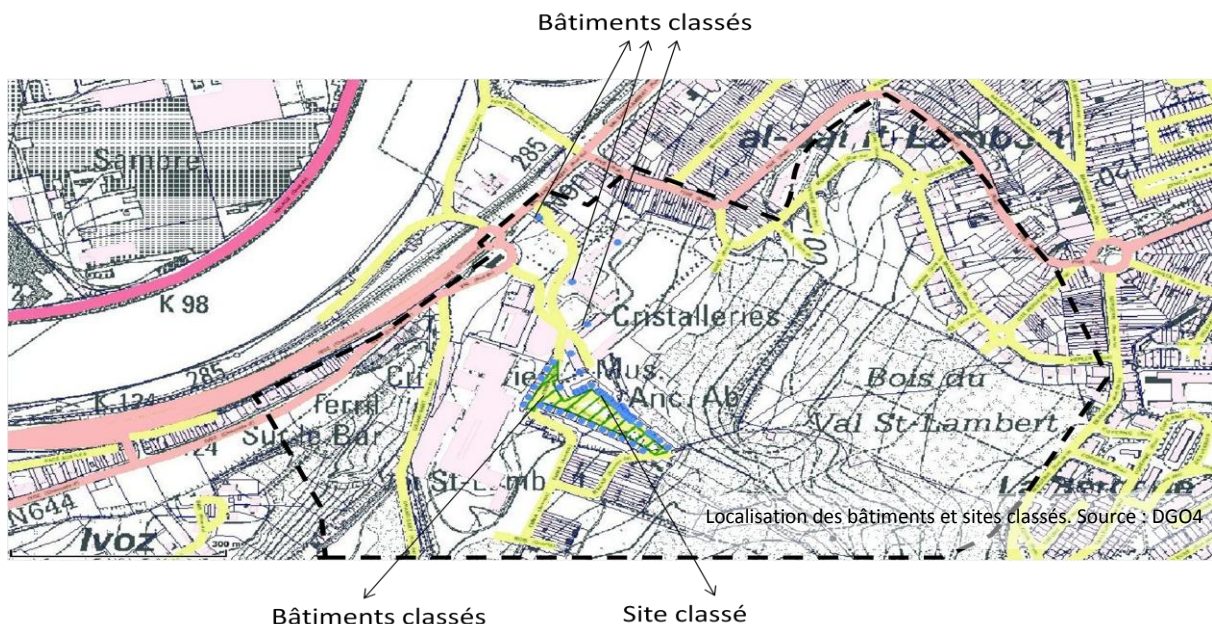
Il y a également des zones où l'affectation n'est pas définie.

Enfin, certaines zones revêtent un intérêt particulier : architectural ou paysager. Deux Zones Natura 2000 traversent également la zone de parc du site et la zone de forêt.



En zoomant sur le site, on découvre que bon nombre des bâtiments sont classés au Patrimoine :

- l'ensemble de logements de la Cour du Val (façades et toitures)
- le portique d'entrée
- dans le Château : les façades Nord et Ouest et des escaliers
- toutes les façades entourant la cour du Château
- dans l'Abbaye: la salle capitulaire, les fragments d'enduits (patrimoine exceptionnel) et le scriptorium (patrimoine exceptionnel)
- la toiture et la façade de la Maison Deprez



b. Le contexte bâti

Afin de faciliter la découverte du projet de SPECI, une visualisation des bâtiments encore existants sur le site semble intéressante.



- Le Palais abbatial accueille aujourd'hui le musée de la Cristallerie, les collections de Cristal, des espaces pour expositions temporaires, des bureaux et le Cercle de Wallonie.
- L'abbaye cistercienne, qui a fait l'objet d'une rénovation et dans laquelle se trouve la salle capitulaire (classée).
- La maison des Etrangers
- Les tailleries qui sont actuellement à l'état d'abandon pour la plupart bien que l'une d'entre elles ait été reconvertie en immeuble de lofts.
- La cour du Val, cet ensemble de logements ouvriers appartient à la Maison Serésienne, une société de logements sociaux. Toutes les maisons sont habitées, et chaque bâtiment, ainsi que le site, est classé au patrimoine. Certains logements ont toutefois été rachetés et appartiennent ainsi à des propriétaires privés.
- La Cristallerie encore en activité prend place dans d'anciens bâtiments industriels qui, selon Pierre Grivegnée, ne sont plus du tout adaptés à la production. Selon lui, certains sont à conserver pour leur témoignage historique mais une grande partie est à détruire.

Encouragé par ERIGES et son Masterplan, le projet Immoval conserve tous les bâtiments cités ci-dessus. Par contre il prévoit de détruire la Maison Deprez, datant de l'époque industrielle et dont la façade est classée. Selon la fédération Inter-Environnement Wallonie, plutôt défavorable envers le projet, SPECI prétend qu'il gêne la visibilité des parkings prévus.



c. Les différents pôles envisagés :

Le projet se concentre autour de différents pôles.

- Premièrement, il prévoit la construction de 300 logements répartis sur 4 sites. L'offre concernerait différents types de standing en proposant plusieurs typologies d'habitat. Selon Pierre Grivegnée, il est important de créer autre chose que du logement social car cette partie de Seraing possède beaucoup de qualités environnementales et il faut donc cesser de considérer Seraing comme une commune pauvre et peu attractive.

On retrouve donc des immeubles et des villas avec jardins.

- Ensuite, le projet s'articule autour d'un village commercial de 52.000m². Afin de ne pas concurrencer les structures existantes, la thématique de l'équipement de la table et de la maison sont données pour sélectionner le type d'enseignes concernées. Comme nous le verrons plus tard, ce centre commercial récolte beaucoup de critiques. Les locomotives commerciales envisagées sont le Brico, Mr Bricolage ou encore un magasin du type des « Meubles Mailleux ». Selon une étude réalisée par la Région Wallonne, la région liégeoise manque de surfaces dédiées à la maison. Le projet Immoval recueillerait ainsi toutes les surfaces manquantes de Liège et des environs.

- Un business Park prendra également place sur le site. Réparti en 10 ou 12 immeubles de 1.600m² chacun, il se trouvera dans la partie est du terrain.

- La Cristallerie, quant à elle, sera déplacée. En effet, les bâtiments industriels dignes d'intérêt seront conservés et intégrés dans le village commercial. La Cristallerie bénéficiera ainsi de nouvelles infrastructures d'une superficie de 6500m². La nouvelle implantation est proche du village commercial afin d'entretenir le lien entre ces deux fonctions.

- Le château abbatial conservera une fonction de tourisme et de loisirs. Une nouvelle construction, jouxtant celui-ci accueillera un hôtel trois étoiles de 120 chambres. Selon le bourgmestre de Seraing, Alain Mathot, la commune manque fortement de ce type d'offre, notamment pour les personnes fréquentant le Cercle de Wallonie et n'ayant actuellement pour seul choix dans la commune que l'Hôtel Ibis à Bonnelles.



- Enfin, un centre de loisirs de 19.000m² est prévu. De grande ampleur, celui-ci accueillera notamment deux pistes de ski intérieures. Celles-ci profiteront du dénivelé pour réduire leur impact paysager. Un centre aquatique et des restaurants se trouveront également sur le site. Il est également prévu de profiter du parc de l'abbaye pour créer des promenades en plein air. Sur ce point, il est important de faire remarquer la présence des deux zones Natura 2000. Comme elles doivent, en principe, rester intactes, l'idée actuelle du promoteur est de créer des passerelles les enjambant. Il est aussi question d'accueillir des activités telles qu'un parcours accro-branches.

d. La mobilité

Etant donné l'ampleur du projet, il semble incontournable d'aborder les impacts que celui-ci aura sur la mobilité et le trafic routier.

En effet, les commerces de mobilier, généreront un flux important de voitures (il est difficile d'acheter un meuble en train). L'usage du véhicule privé n'est donc pas exclu.

Dès lors, des parkings sont prévus et un aménagement particulier de la chaussée sera prévu à cet endroit.

Selon Valerie Depaye, directrice d'Eriges, les flux générés par le Val Saint Lambert ont déjà été pris en compte lors du réaménagement des abords du pont de Seraing et les transformations futures, financées par le SPW et le secteur privé, sont étudiées dans l'étude Transitec.

Pour favoriser les déplacements en transports commun, le projet de réhabilitation d'une ligne passager sur la ligne 125a est soutenu par le projet Immoval. Un arrêt serait alors créé en face du site et relié à celui-ci par une passerelle piétonne.

Enfin, une restructuration du réseau TEC de la commune est envisagée afin de connecter les bus à la ligne 125a, favorisant ainsi les déplacements multimodaux plutôt que l'usage de la voiture.

Plus concrètement, selon Valérie Depaye, le TEC a déjà accepté de réaliser un détour en site propre sur le domaine du Val Saint-Lambert pour les lignes 9 et 18.

3.2 Comparaison avec des projets similaires

a. Les centres commerciaux thématiques

Les centres commerciaux et les zones d'activités commerciales n'ont jamais cessé d'évoluer au niveau de l'offre, jouant sur l'effet de masse et la diversification pour renforcer leur attractivité. En fait, les consommateurs d'aujourd'hui et à fortiori de demain, n'ont plus le même rapport avec l'achat. Autrefois, on allait au centre commercial pour le plaisir d'acheter (des vêtements, des CDs ou un DVDs, des meubles,...). Aujourd'hui, la tendance est plus d'aller sur internet pour ces produits particuliers. Du coup, pour attirer les consommateurs, les centres commerciaux ont bien compris qu'ils doivent transformer leurs espaces en lieu de vie et de divertissement. L'idée est de remplacer le plaisir d'acheter aujourd'hui en perte de vitesse par le plaisir de se promener, avec l'objectif de retenir le visiteur le plus longtemps possible. En plus, quelques grands projets commerciaux ajoutent un contenu

thématique à leurs attraits ; soit une ambiance caractéristique : la jungle, l'Extrême Orient, la Venise ... soit une thématique de magasin : la nouvelle technologie, le sport ou, dans le cas présente du Crystal Park, l'équipement de la maison.

Dans le cadre de cette dernière thématique, on trouve des précédents en Europe. Le



premier exemple c'est l'Alexandrium III, de 44.000 mètres carrés dont la plupart des magasins (60 magasins) sont dédiés à l'équipement de la maison. Situé à Rotterdam, grâce à son grand succès, il a inspiré plusieurs versions postérieures en France et autres pays européens.

Complexe Alexandrium III

Néanmoins, ce type de projets ne génère pas toujours des résultats positifs. Domus, à Rosny-Sous-Bois (Paris), est un véritable géant conçu avec l'intention de dédier les 100% de ses 63.000 mètres carrés à l'habitat et l'équipement de la maison. Pourtant, aujourd'hui il y a encore une trentaine d'emplacements sans affectation ; ce qui pose la question de la fiabilité de ce modèle, ou dans le cas échéant, si il est affecté de manière importante par des facteurs externes, parfois au-delà des études de marché.

b. Les centres commerciaux comme moteur de régénération

L'idée de booster l'activité économique et sociale d'un pôle, d'un quartier ou d'une ville avec l'implantation d'un centre commercial, aux différentes échelles, n'est pas nouveau ; même en Belgique on trouve de proches exemples.

Charleroi est une ville aussi fortement touchée par l'arrêt industriel, et qui vit une dépression économique similaire à celle de Seraing, mais à une échelle de centre d'agglomération de 450.000 habitants. Un des pôles régénératifs de la ville devrait être le grand centre commercial Rive Gauche, projeté au centre-ville (ouverture 2015). 36.000 mètres carrés de surface commerciale majoritairement dédiée aux biens personnels et services, un hôtel de luxe et une vaste offre de restauration, sont les piliers du projet, complétés avec un grand parking et des logements.

Un second exemple peut être un projet à Machelen (Bruxelles). La pollution post-industrielle étant une forte contrainte pour la réhabilitation de cette zone, un megaprojet commercial et de loisirs, nommé UPLACE, semble être une solution viable. Le projet comprend des commerces, des bureaux, un centre de loisir, un hôtel et l'aménagement d'espaces publics pour un total de 190.000 mètres carrés, et tient en compte, d'une certaine manière, de l'héritage industriel et de l'architecture. L'ouverture est prévue pour 2016.



UPLACE, simulation informatique



Projet Rive Gauche, simulation informatique

Le Crystal Park n'est pas seulement un des projets de type centre commercial projetés à Seraing ; Gastronomica et Neocittà complètent le Master Plan, avec le réaménagement de la rue Cockerill et la création du boulevard urbain. L'activité commerciale sera développée certainement autour de ce dernier.

Gastronomia, en réutilisant des anciennes halles Cockerill, juste à côté du nouveau centre social de CMI et en première ligne de la future rue Cockerill réaménagée, consiste en un centre thématique de l'alimentation spécialisée en produits bio. En cherchant ainsi à se distinguer de l'offre existante, nous nous demandons, en même tant que d'autres citoyens, si cette thématique est la plus appropriée pour une ville qui présente un revenu moyen par citadin bien plus bas que la moyenne wallonne.

Le complexe Neocittà est le projet le plus avancé ; la construction du nouvel immeuble est aujourd'hui presque finie. Des commerces, des bureaux, des logements et un parc semi-privé comprennent ce projet financé par la propre Ville de Seraing, en sorte de démarche pour financement du Master Plan.



Complexe 'Neocittà', image future



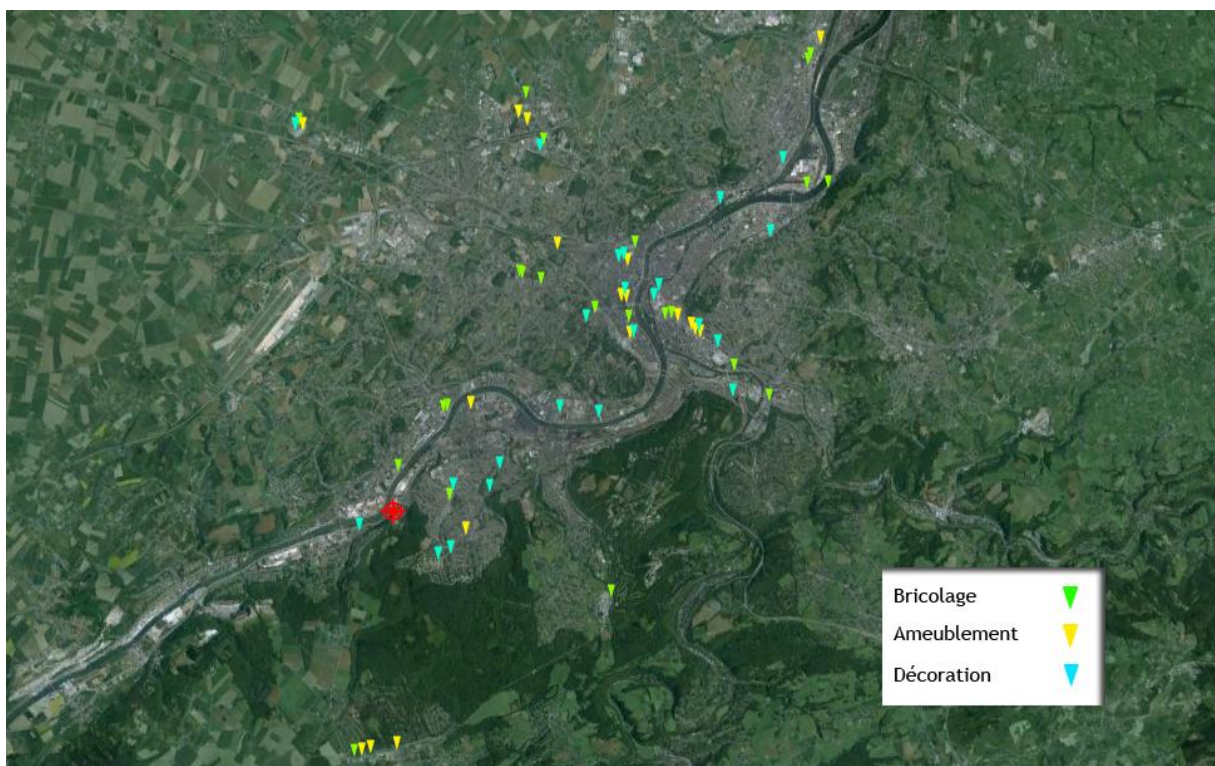
Centre commercial Gastronomica, simulation informatique

Heureuse stratégie de la Ville de Seraing ou trop de projets commerciales au détriment des besoins sociaux des citoyens, nous devons attendre les résultats pour pouvoir émettre plus de jugements. Bien qu'une rénovation urbaine de la taille de celle-ci nécessite un montage économique impossible à réaliser sans l'appui de privés ; on ne peut éviter de se demander ce qui se passera avec le projet sérésien si un de ses projets phare s'effondrerait.

c. Offre existante dans le cadre de l'équipement de la maison

Dans le cadre de l'analyse du projet, nous avons considéré comme intéressant d'analyser l'offre existante en équipement de la maison dans la zone. La carte ci-dessus identifie la majorité des commerces dédiés au bricolage, ameublement et décoration dans l'agglomération liégeoise, et avec qui le projet Crystal Park aurait une concurrence plus ou moins directe.

On identifie quelques pôles : le 'Boulevard de l'automobile' rassemblant plusieurs établissements commerciaux sur cette thématique, le pôle commercial d'Hognoul avec Ikea et des autres, Rocourt, la route du Condroz au sud, quelques commerces de taille plus petite au centre-ville, et un pôle de bricolage à Flémalle.



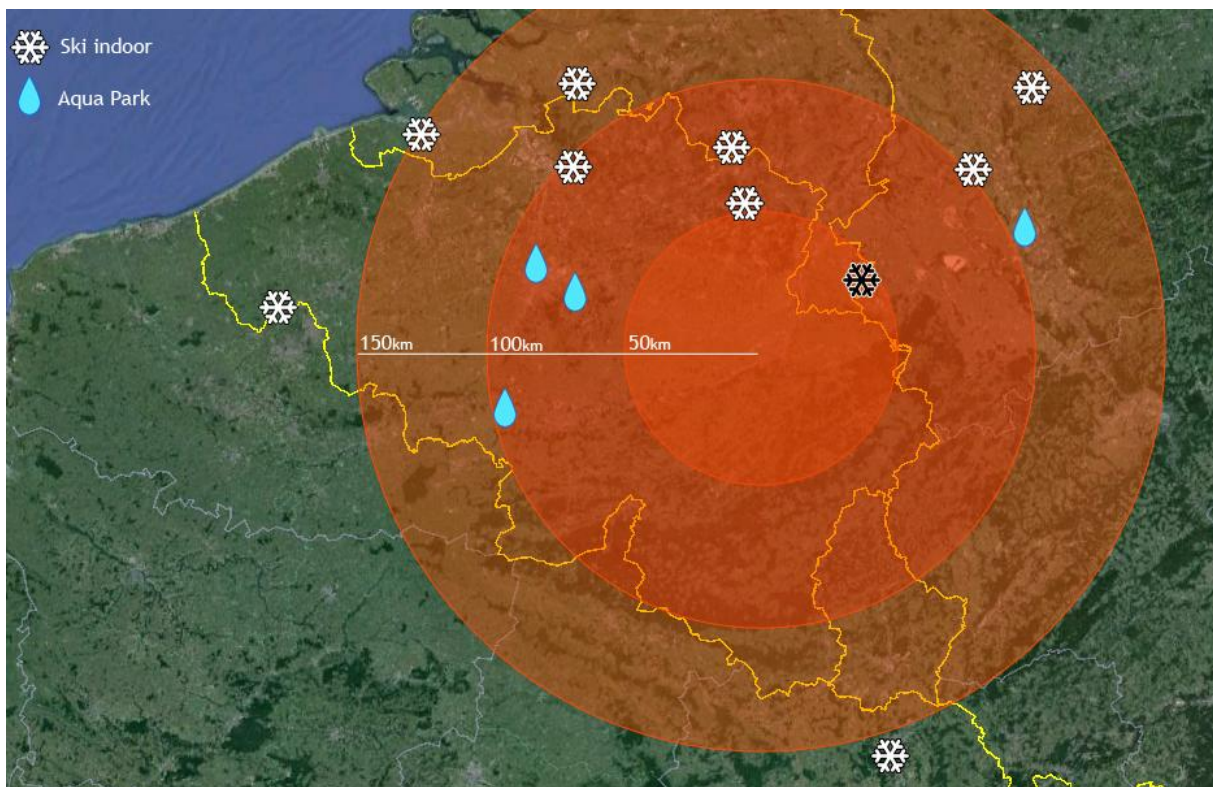
d. Offre existante dans le cadre des loisirs : ski indoor et aqua park

Un point très controversé du Crystal Park est la partie loisirs, avec les projets de la station de ski indoor et l'aqua park en tête. Ils font partie de la stratégie de divertissement et plaisir, en complétant l'offre commerciale ; ils font également partie des points principaux auxquels les critiques sont dirigées. Ce sont des projets ambitieux, qui ont besoin d'un flux important de visites pour qu'ils soient rentables. En outre, ce sont des projets avec un potentiel d'impact environnemental considérable.

La piste de ski indoor est projetée en s'adaptant à la pente du terrain, une partie du tracé étant enterrée pour 'atténuer de manière naturelle la température et ainsi la demande énergétique', qui pourtant sera déjà importante. Un équipement monumental, unique en Wallonie, qui vise à attirer des sportifs de l'étranger. Nous avons fait une étude des

équipements similaires aux alentours. Cette étude est représenté par la carte suivante. Dans un rayon de 150km on trouve 8 pistes de ski indoor dont la plus proche, Snowworld Landgraaf, à moins de 50 km, est la plus grande d'Europe. En plus, le fantôme d'autres megaprojets de ski indoor existent, dont Snow Games qui est toujours en étude depuis 2005 à Lessines (Hainaut), et qui a dû être confronté à de nombreux recours lancés par des riverains.

Le projet d'établissement d'un aqua park pourrait sembler plus cohérent. Il n'est pas la première fois qu'un projet de ce type est proposé dans la région. Si l'on s'attarde sur la carte suivante, nous constatons la présence de deux parcs dans l'agglomération bruxelloise, le 'Point d'eau' à La Louvière et un parc à Collogne comme les équipements aquapark aux alentours.



3.3 Enjeux

Le Crystal Park, en tant que projet encadré dans le Master Plan de la ville de Seraing pose de nombreux enjeux qui vont bien au-delà d'un projet commercial conventionnel. La magnitude du projet et sa localisation, dans une zone touchée par le chômage, la détérioration de l'espace public et un héritage industriel éteint, confèrent à Crystal Park un rôle chargé de symbolisme pour le devenir sérésien.

On identifie plusieurs enjeux remarquables :

Le patrimoine bâti et historique, car le projet prendra en compte la cristallerie, ambassadrice internationale de la vallée pendant deux siècles. La revalorisation proposée comprend aussi plusieurs de ses anciens bâtiments, en les réhabilitant et en les mettant en valeur avec des nouvelles affectations.

L'emploi généré dans une commune qui, à la fin de 2013, avait un taux de chômage de 21%. Il est prévu un nombre total de 700 à 1200 nouveaux postes, dont la moitié serait non-qualifiés ; une aubaine pour des citoyens qui attendent avec impatience les résultats tangibles du Master Plan.

L'attraction d'une nouvelle population plus aisée à partir de l'implantation de logements de 'standing' ; avec des revenus plus hauts et qui paient leur impôts à Seraing. La commune cherche ainsi à faire remonter l'IPP et à augmenter la quantité recouvrée.

Amélioration de l'attractivité économique et touristique de la vallée ; attirer des investisseurs et des visiteurs qui relancent la dynamique économique de Seraing. Le Crystal Park aspire à devenir un pôle commercial à l'échelle européenne, en attirant des visiteurs de Paris, d'Allemagne, du Luxembourg, etc.

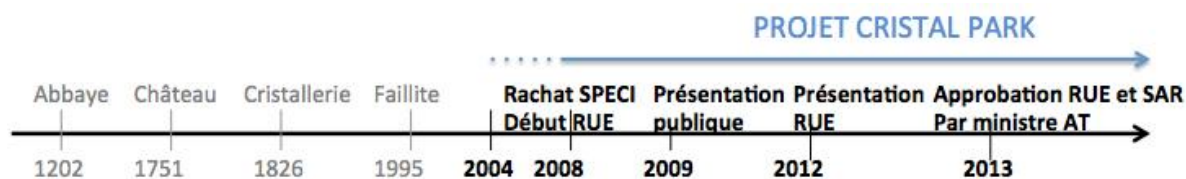
Compléter l'offre des services existants dans la région, comprenant des propositions pour le moins controversées. Nous pouvons nous demander si les différents choix –équipement de la maison, ski indoor et aquapark- vont générer une clientèle stable et suffisante, qui assurera le grand investissement public et garantira la continuité des postes de travail créés.

La possible concurrence commerciale avec des établissements existants dans la région et l'affectation (positive ou négative) au reste de commerces de la zone.

La collaboration au projet de rénovation urbaine de Seraing, qui s'appuie, économiquement et surtout de manière publicitaire et promotionnelle, sur des projets phares : le boulevard urbain, Gastronomica, Neocittà et Crystal Park.

Promouvoir la prolongation du tracé de la ligne 125-A, au moins jusqu'à la localisation du centre commercial et avec la possibilité de continuer vers Flémalle-Haute.

4 Historique du projet



Décembre 2008 :

Suite à la faillite de la Cristallerie, celle-ci est rachetée par un actionnaire privé : Pierre Grivegnée via sa société SPECI.

La ville vend ses terrains (château et domaine) à la Société Immoval. Il s'agit d'un partenariat public privé entre SPECI et la Ville de Seraing, la Province de Liège, Ecetia et Meusinvest, pour la somme de 2,36 millions d'euros. Grâce à ce partenariat, la Ville de Seraing conserve ainsi ses intérêts sur le domaine du Val St-Lambert, tout en faisant une affaire commerciale, car le produit de la vente sera injecté dans le capital de la Société Immoval. A chaque fois qu'un terrain sera vendu par la Société Immoval, une partie reviendra à la Ville.

En 2008, débute alors le projet du Cristal Park, porté par son initiateur et promoteur Pierre Grivegnée. En parallèle, le plan de redressement industriel de la Cristallerie est établi.

La même année, Pierre Grivegnée initie également les prémisses du futur RUE (Rapport urbanistique et environnemental) qui sera élaboré par la Société ECOREM.

En 2009, le projet du Cristal Park est présenté publiquement. **En 2010**, la Région Wallonne charge la SPAQUE de commencer l'investigation des sols du domaine.

Début 2012, le RUE est présenté au grand public, celui-ci est suivi d'une enquête publique menée de mars à avril. En juin de la même année, le RUE est approuvé par le Conseil Communal de la ville de Seraing.

Un an plus tard, **le 27 juin 2013**, le ministre en charge de l'Aménagement du territoire, Philippe Henry, approuve le RUE, et par conséquent le projet.

S'en suivent plusieurs critiques du projet du Cristal Park que nous reprendrons dans la dernière partie de ce travail. Ces critiques donneront lieu à plusieurs modifications du projet.

Actuellement (fin 2013), le premier Permis d'urbanisme est introduit concernant la rénovation de la Cristallerie. **Début 2014**, les autres permis d'urbanisme seront introduits par phases (phasage en fonction de l'évolution du marché). La SPAQUE interviendra pour l'assainissement des sols.

La fin espérée du projet est pour **2016-2017**. Le promoteur, Pierre Grivegnée, espère que tous les bâtiments seront réalisés pour cette date, et pourront ainsi entrer en fonction.

5 Les acteurs

5.1 Diagramme des acteurs

L'initiateur du projet est Pierre Grivegnée, un homme d'affaires brabançon, via sa Société de Promotion et d'Etude de Concepts Immobiliers : SPECI SA. SPECI est l'opérateur unique de développement du projet, et possède des parts de marché dans toutes les sociétés actives pour le Cristal Park : dans la société de promotion pour le foncier et l'immobilier (Val Invest) et dans la société de promotion pour l'industrie (Val St-Lambert SA). Le projet en-lui même est développé et géré par SPECI (développement et opérateur), la Société Immoval, Val Invest et ERIGES (Régie communale autonome de Seraing). Ensuite, une série d'acteurs de second rang sont présents : l'équipe technique (qui rassemble des architectes, des ingénieurs, des paysagistes,...), l'équipe d'études d'incidences, l'équipe de marketing et de communication.

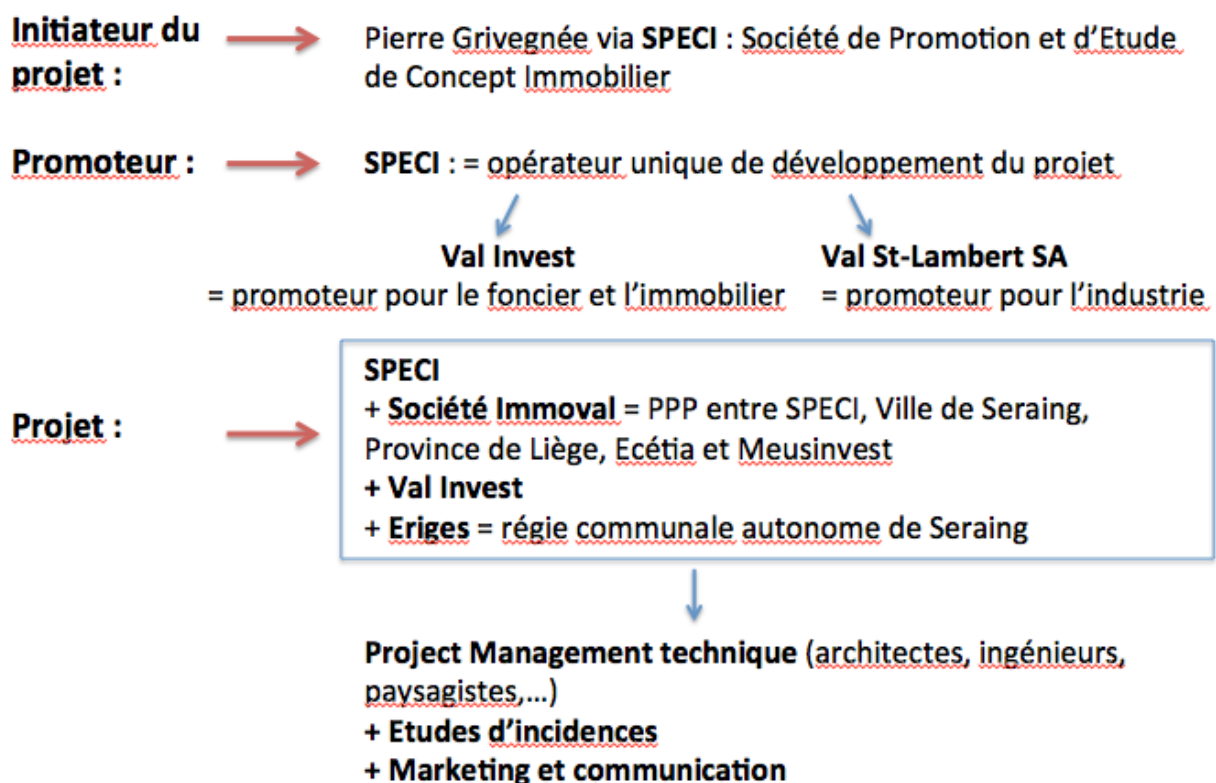


Diagramme acteurs

5.2 Description détaillée des acteurs

a. SPECI : Société de Promotion et d'Etude de Concepts Immobiliers

SPECI est créée en 2011 par Pierre Grivegnée. Sa structure comprend 3 personnes : un Project Manager Senior, Pierre Grivegnée, qui est l'administrateur délégué de cette société, une Project Manager Junior et une secrétaire.

SPECI est spécialisée dans le développement et la réalisation de projets multifonctionnels de grande ampleur (plusieurs dizaines voire centaines d'hectares); contrairement à d'autres promoteurs plus classiques que l'on peut trouver en Belgique, qui sont quant à eux spécialisés généralement dans certains domaines: lotissements résidentiels, immeubles de bureaux, développements commerciaux et hôteliers, ... SPECI peut développer toutes ces fonctions sur un seul site. De tels projets sont souvent longs et difficiles à mettre en oeuvre.

La société a assuré la phase de pré-développement pour deux grands projets multifonctionnels en Belgique: l'esplanade commerciale de Louvain-la-Neuve (2000-2007) et la Médiacité à Liège (2002-2008). Ces deux développements de projets ont été réalisés pour le compte de la S.A. Wilhem & Co.



Esplanade de Louvain-la-Neuve (2000-2007)

Project Manager pour le compte de la S.A. Wilhem & Co

Source : www.speci.be

La Médiacité (2002-2008)

Project Manager pour compte de la S.A. Wilhem & Co

Source : www.speci.be



Actuellement, SPECI se consacre au développement du pôle Village de Spa-Francorchamps (un parc d'activités et de loisirs autour du célèbre circuit de formule 1) et au Cristal Park du Val St-Lambert.

En ce qui concerne le projet du Cristal Park, SPECI se charge des contrôles des fonciers, de la rénovation des immeubles, de la conception du « master plan » de développement du site et des études préliminaires. Cette société est l'opérateur unique de développement du projet

et assure tous les coûts de développement (7-8 millions €). Elle a pris des participations dans toutes les sociétés actives sur le site: **Val Invest** (SPECI actionnaire majoritaire), **Val St-Lambert SA** (SPECI 30%), la **Société Immoval PPP** (SPECI est le partenaire privé), et dans d'autres sociétés, **Wallonie Promotion et Communication** (SPECI 30%), **Laser Technology** (SPECI 70%).

b. Val Invest

Société de promotion pour le foncier et l'immobilier (ancien Val St-Lambert Développement). Elle assure le développement immobilier du Cristal Park, et assurera la gestion ultérieure globale du site après réalisation. Cette société regroupe SPECI (actionnaire majoritaire), Deximmo (filiale immobilière de Dexia) et BPI (filiale immobilière du groupe CFE).

c. Val St-Lambert S.A.

Société de promotion pour l'activité industrielle : la Cristallerie. Elle assure la gestion et le développement de la Cristallerie. Elle regroupe SPECI (30%) et industriel (70%). Actuellement, SPECI recherche un repreneur après la faillite de Justin Onclin (industriel français).

d. La Société Immoval

Il s'agit d'un partenariat public (48%) - privé (52%). Elle comprend SPECI (privé), la Ville de Seraing (public), la Province de Liège (public), Ecetia (public), un intercommunale financière (ex SLF), et Meusinvest (public), un partenaire financier pour les entreprises.

La Société Immoval est propriétaire du foncier (depuis le rachat à la Ville en décembre 2008). Elle investit dans la rénovation des bâtiments qui font partie du patrimoine (Château du Val Saint Lambert, Abbaye du Val Saint Lambert, Maison Deprez, Maison des étrangers). Le château et l'abbaye reste propriété de la Région Wallonne et de la Province par emphytéose avec la ville.

e. Le bureau ECOREM

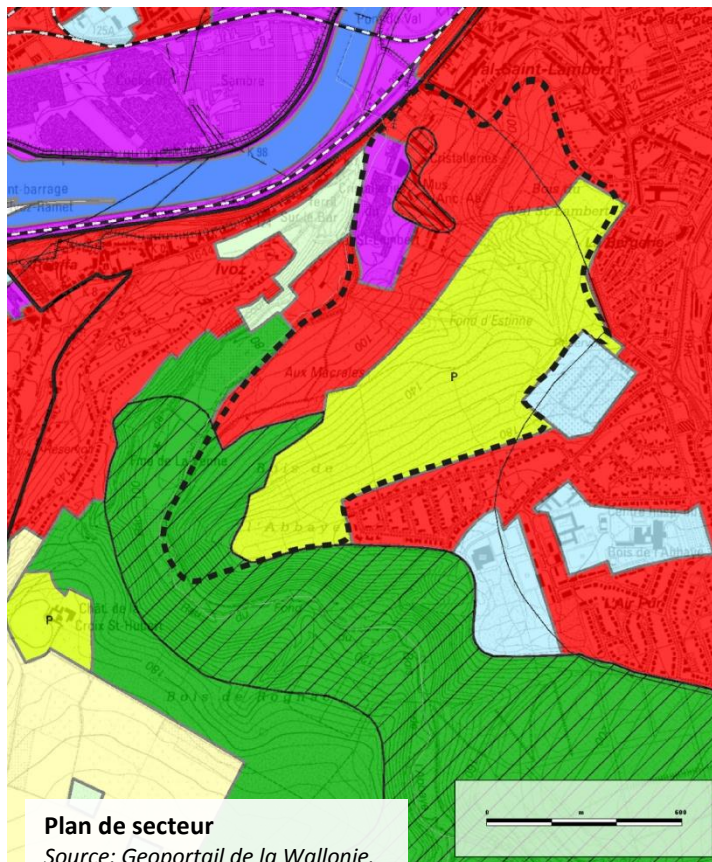
Il s'agit d'un bureau d'études et d'ingénierie indépendant et multidisciplinaire spécialisé dans de nombreux domaines en rapport avec l'environnement. C'est ce bureau qui se chargea d'élaborer le RUE, dont la partie sur les études d'incidences, pour le projet du Cristal Park.

f. Les riverains et les comités de quartiers

Nous pouvons nous poser la question de la participation citoyenne dans le processus. Les citoyens ont pu avoir leur mot à dire lors de l'enquête publique après la présentation du RUE. Six à sept réunions ont eu lieu lors de l'élaboration du RUE avec le comité de quartier jouxtant le site. Cependant, seul ce comité de quartier a été interrogé, les autres comités de quartier de Seraing et de Flémalle n'ont pas pu prendre part aux débats.

5 Les outils

6.1 Plan de secteur



L'outil réglementaire en vigueur dans le projet de Cristal Park est le plan de secteur, celui-ci englobe différents types de zones : une zone d'habitat, une zone industrielle, un périmètre d'intérêt culturel, une zone forestière, un espace vert (Terril sur le Bar).

Plan de Secteur

Zones d'affectation

- Habitat
- Services publics et équipements communautaires
- Activité économique industrielle
- Agricole
- Forestière
- Espaces verts
- N Naturelle
- P Parc
- Eau

Périmètres de contraintes

- Intérêt paysager
- Intérêt culturel, historique ou esthétique
- Périmètre du rapport urbanistique et environnemental

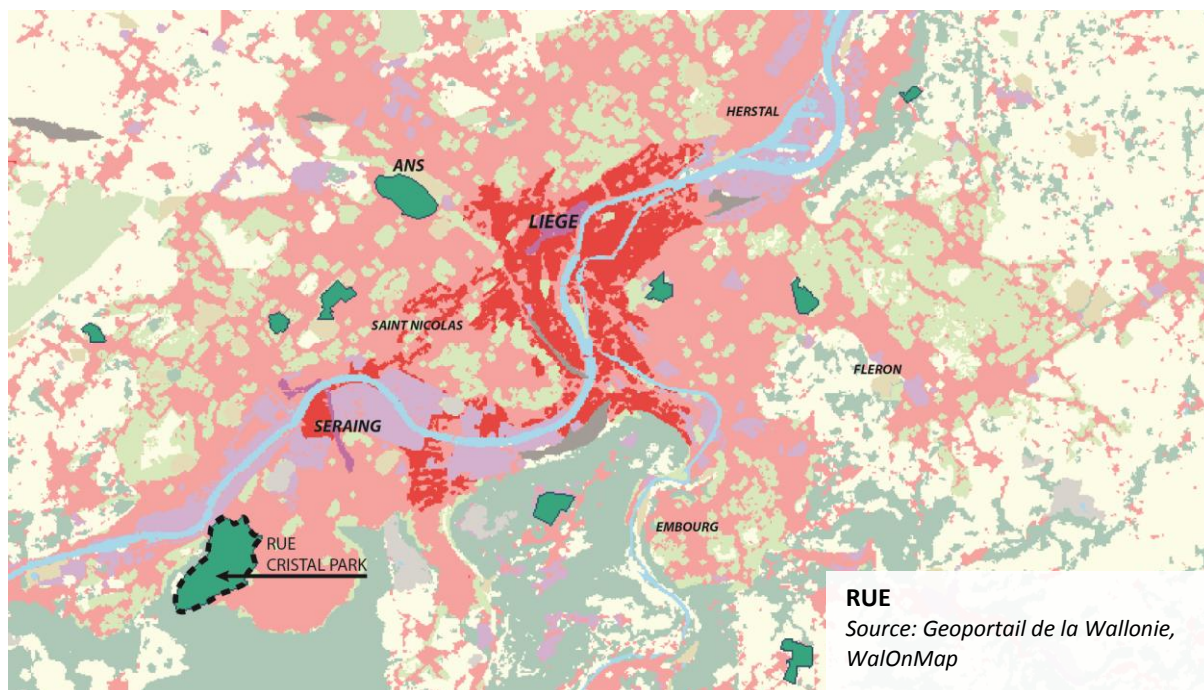
6.2 RUE

a. Qu'est-ce qu'un RUE?

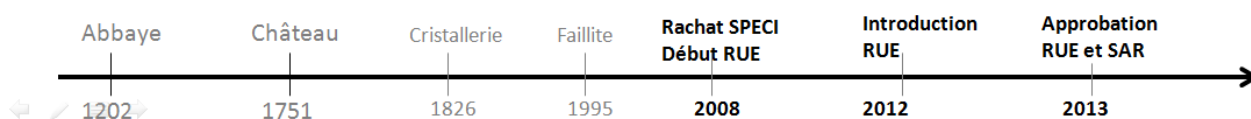
L'outil utilisé dans le cas du Cristal Park est le Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE). Il s'agit d'un document d'orientation qui exprime, pour toute partie du territoire communal qu'il couvre, les lignes directrices de l'organisation physique du territoire ainsi que les options d'aménagement et de développement durable (article 18 ter CWATUPE). Le RUE a donc bien une valeur indicative.

L'outil a été créé en 2005 et sa première fonction fut d'encadrer la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté (ZACC). À partir de 2009, son utilisation s'est étendue selon les besoins, sur une partie du territoire communal, quelle que soit son affectation sur le plan de secteur.

On retrouve ainsi plusieurs RUE sur le bassin liégeois, la majorité s'attelle à la réaffectation des ZACC. Le RUE du Cristal Park se démarque également par sa grande taille.



b. Le Rue du Cristal Park



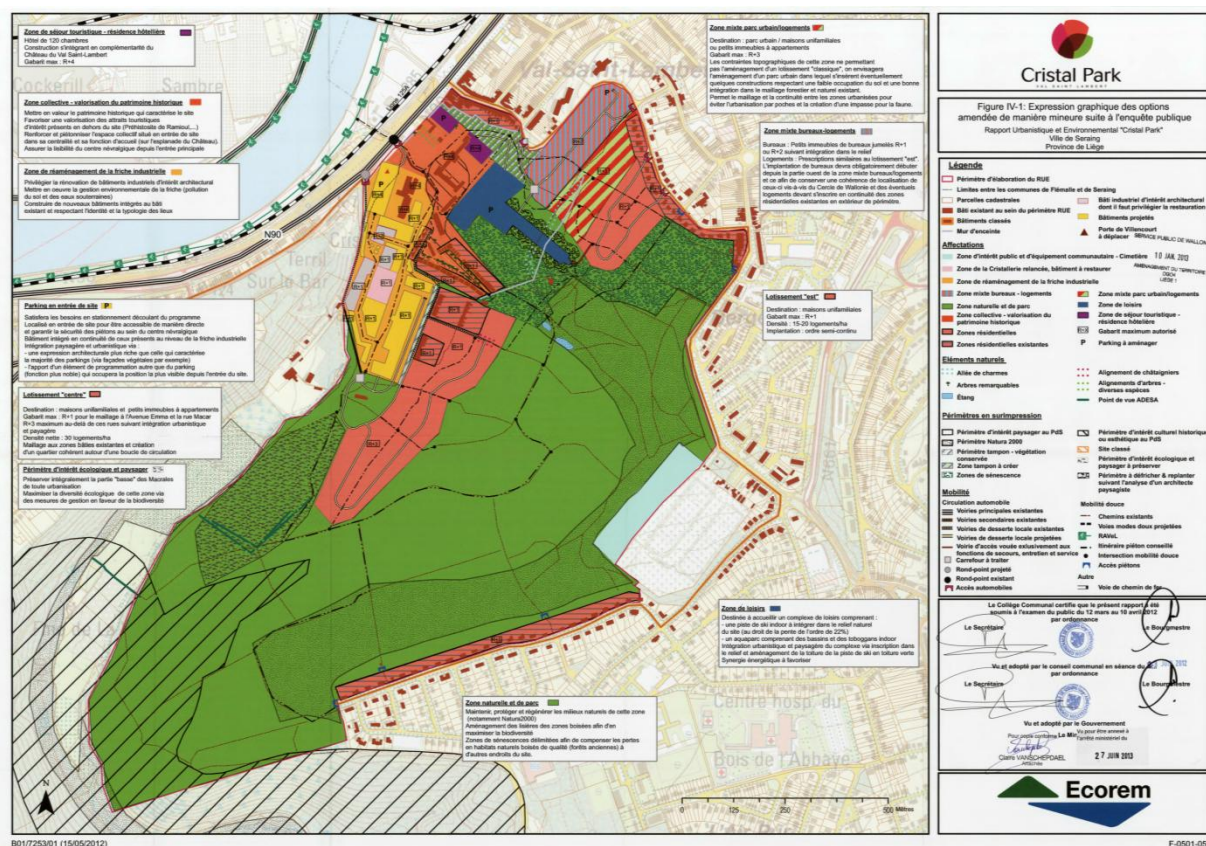
Le RUE du Crisatl Park est d'initiative communale, et a été réalisé par le bureau Ecorem, un bureau d'études basé à Bruxelles. La réflexion sur le RUE a commencé en 2008 avec l'achat du terrain par SPECI. Le RUE a été approuvé par le conseil communal en janvier 2012 et par la Région Wallonne en juin 2013. Au long du travail sur le RUE, il y a eu sept à huit réunions avec le comité de quartier de la rue du Monastère et de la cour du Val (Maisons Serésienne).

Le RUE contient le choix de la zone et son affectation. Ici le territoire du Cristal Park regroupe différentes affectations au plan de secteur: 7,5 hectares en zone d'activité économique, 52 hectares en zone d'habitat, 68 hectares en zone de parc, 15 hectares en zone forestière et 3 hectares en zone de services publics et équipements communautaires.

Le RUE présente également les options d'aménagement, celles-ci sont découpées en six chapitres. Le premier chapitre traite de la justification des grandes options prises dans le RUE. Les grands enjeux sont ainsi explicités: enjeux économiques (développement touristique, commercial), historiques (la Cristallerie, un élément de mémoire collective), la rénovation industrielle et patrimoniale, offres résidentielles.

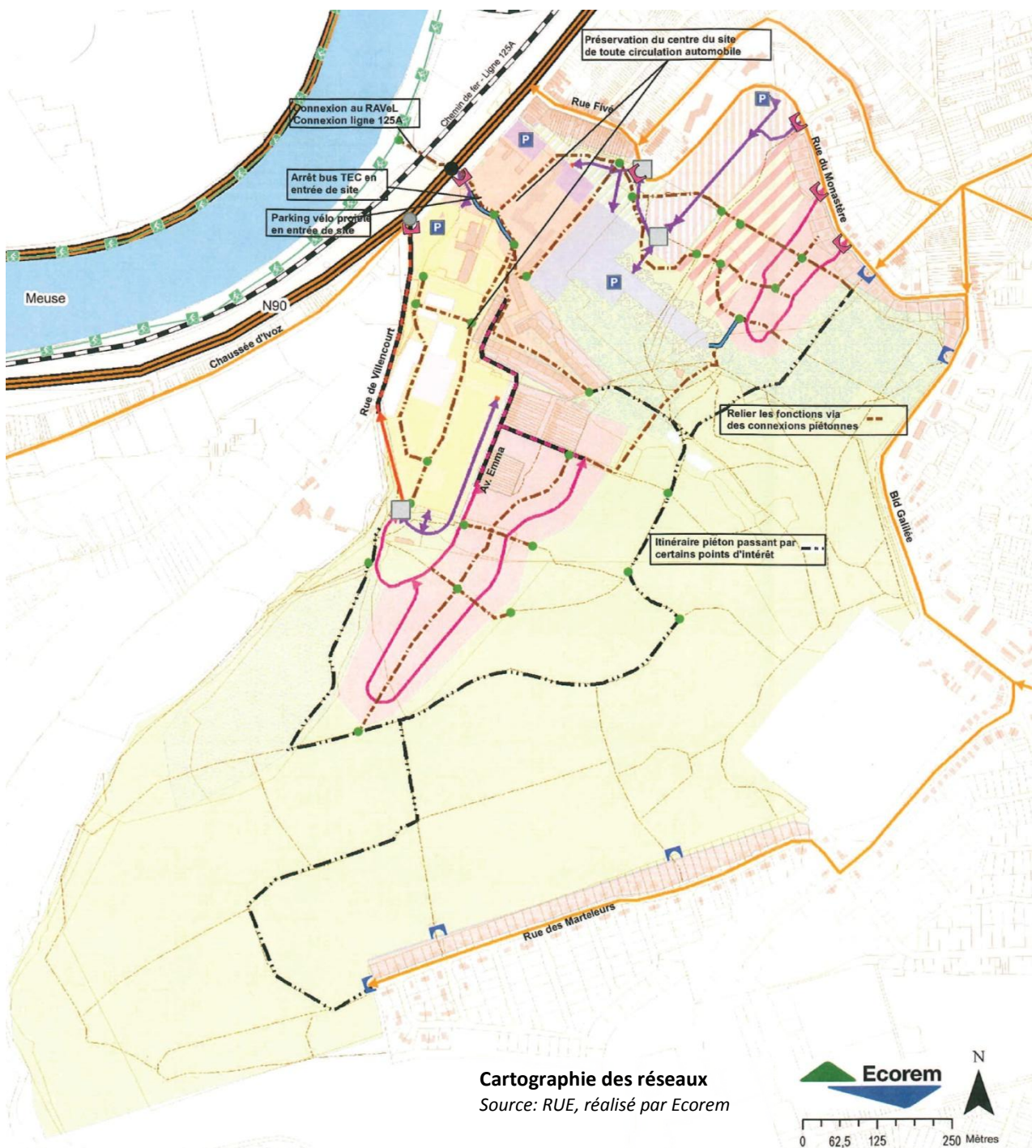
Plan de Secteur		Rapport urbanistique et environnemental	
Affectation	Surfaces (ha)	Affectation	Surfaces (ha)
Zone d'activité économique industrielle	7,5 ha	Zone de réhabilitation et de réaménagement de la friche industrielle - Relance de la Cristallerie (0,5 ha) - Bâtiments industriels à rénover, à réaffecter et construction de nouveaux bâtiments (7,0 ha)	7,5 ha
Zone d'habitat	51,5 ha	Zone mixte bureaux/logements	3,5 ha
		Zone de séjour – Hôtel	0,5 ha
		Zone de loisirs : - Piste de ski indoor - Aquaparc - HoReCa	2,0 ha
		Zones résidentielles (y compris existantes)	18 ha
		Zone collective – Valorisation du patrimoine historique	3,0 ha
		Zone naturelle	22 ha
		Zone mixte parc urbain/logements	2,5 ha
Zone de parc	68,0 ha	Zone naturelle et de parc	68 ha
Zone forestière	15,0 ha	Zone naturelle	15,0 ha
Zone de service public	3,0 ha	Zone de service public (cimetière)	3,0 ha
Total	145 ha	Total	145 ha

Source: RUE, réalisé par Ecorem



Le second chapitre présente les affectations du sol, la programmation et le phasage du projet. Ensuite le RUE traite des options en matière de paysage, d'urbanisme et d'architecture. Il prescrit ainsi différentes dispositions générales (respecter le relief, la réglementation; aménager des espaces de qualité; gérer les vues) et particulières (chaque zone possède ses caractéristiques propres).

Les trois dernières parties du RUE formulent dans un premier temps des options en matière d'environnement et d'espaces verts, et dans un second temps les options en matière d'économie d'énergie et de transport. La dernière partie traite des options prises en matière d'infrastructures, de réseaux techniques et de gestion de l'eau.



c. Pourquoi un RUE?

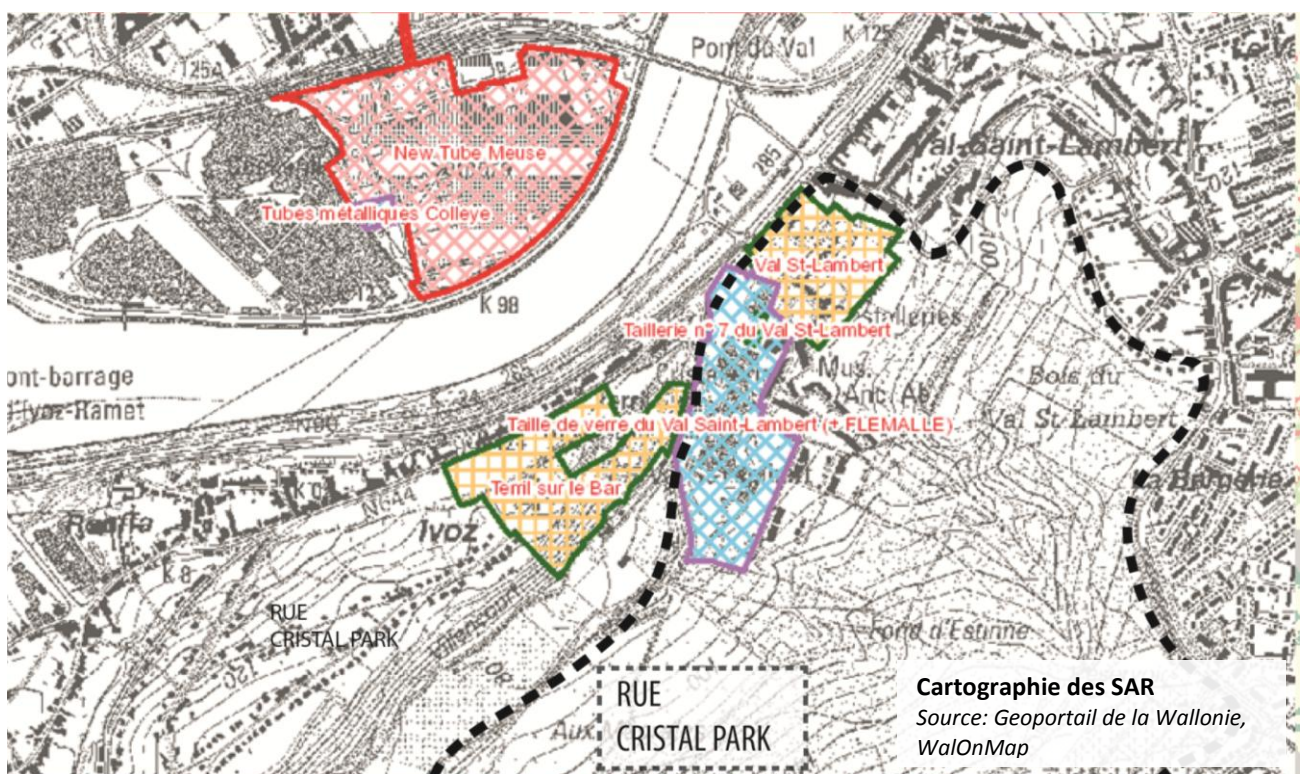
Ce choix résulte d'une décision de la commune en 2008, en accord avec le promoteur Pierre Grivegnée. La réflexion sur l'avenir de la Cristallerie est plus ancienne. Les avantages du RUE sont tout d'abord qu'il est moins lourd en matière de temps et d'investissement qu'un PCA: il y a moins de choses à fixer et cela permet de faire évoluer le projet. Ici le projet est multifonctionnel et cela permet d'éviter de poser un permis pour chaque élément et de commencer différentes étapes en même temps. De plus il s'agit d'un outil hybride qui permet d'avoir à la fois une étude d'incidences et un projet d'aménagement.

6.3 SAR

La notion de Site À Réaménager (SAR) remplace l'ancienne notion de site d'activité économique désaffecté (SAED). Elle concerne tous les sites présentant un état de désaffectation ou d'abandon tel que contraire au bon aménagement des lieux et ayant accueilli divers types d'activités, à l'exception du logement. (*article 167 CWATUPE*)

Le classement en SAR de la zone de la taille de verre du Val Saint Lambert, a été mis en place afin d'obtenir les subsides régionaux pour la dépollution du site par la SPAQuE.

- Val Saint Lambert: classement en SAED en octobre 1988
- Terril sur le bar: classement en SAED depuis février 1983
- Taille de verre du Val Saint-Lambert, demande de classement en juin 2011, approbation en juin 2013



Cartographie des SAR
Source: Geoportail de la Wallonie,
WalOnMap

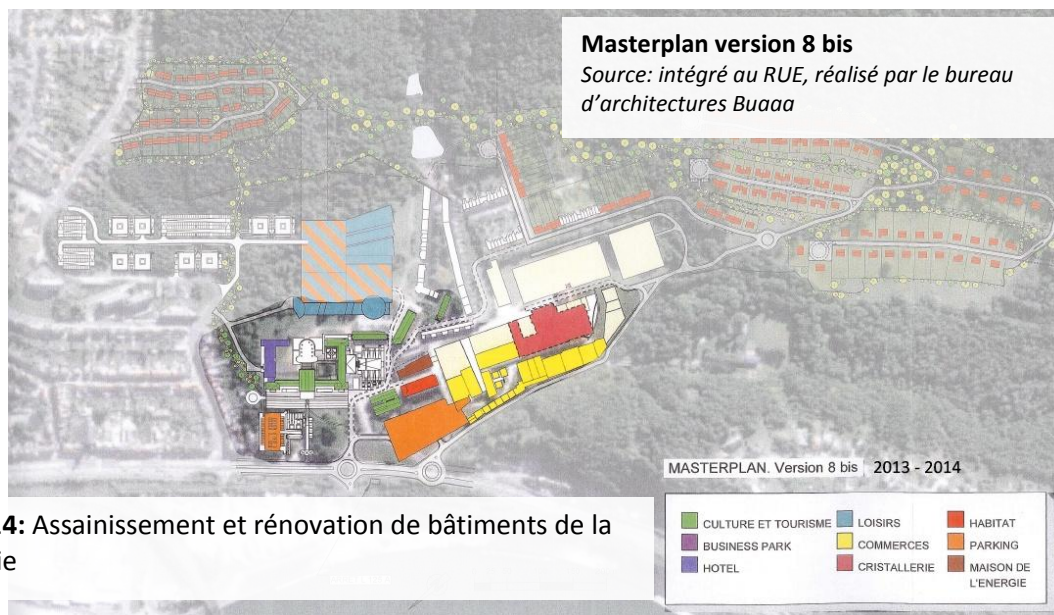
6.4 Montage financier

Le montage financier du projet s'est effectué grâce à un partenariat Public-Privé. Ainsi, la société Immoval est une société mixte détenue à 52% par le privé, le public est réparti entre la ville de Seraing (1.7 millions d'euros), la province de Liège (1.3 millions d'euros), l'intercommunale Ecetia (250 000 euros) et Meusinvest (250 000 euros).

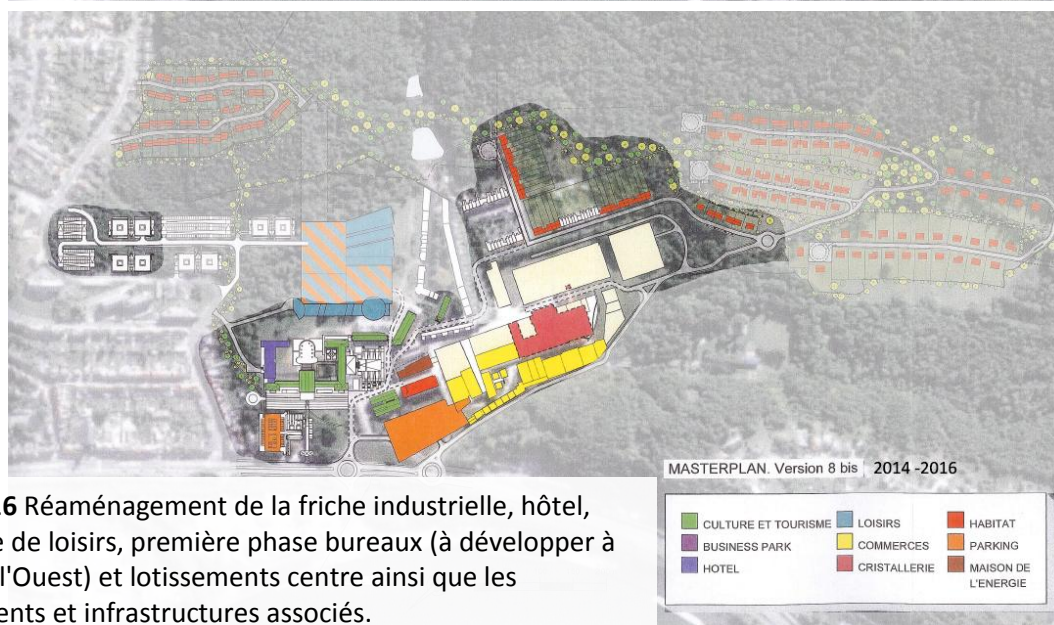
Le coût de la rénovation de la Cristallerie représente 2.5 millions d'euros. Les usines de production sont également à rénover, la société de Pierre Grivegnée propose à tout repreneur 1 million d'euros pour une nouvelle usine. La dépollution du site est effectuée par la SPAQue, et son coût est estimé à 2.6 millions d'euros.

6 Situation actuelle et future

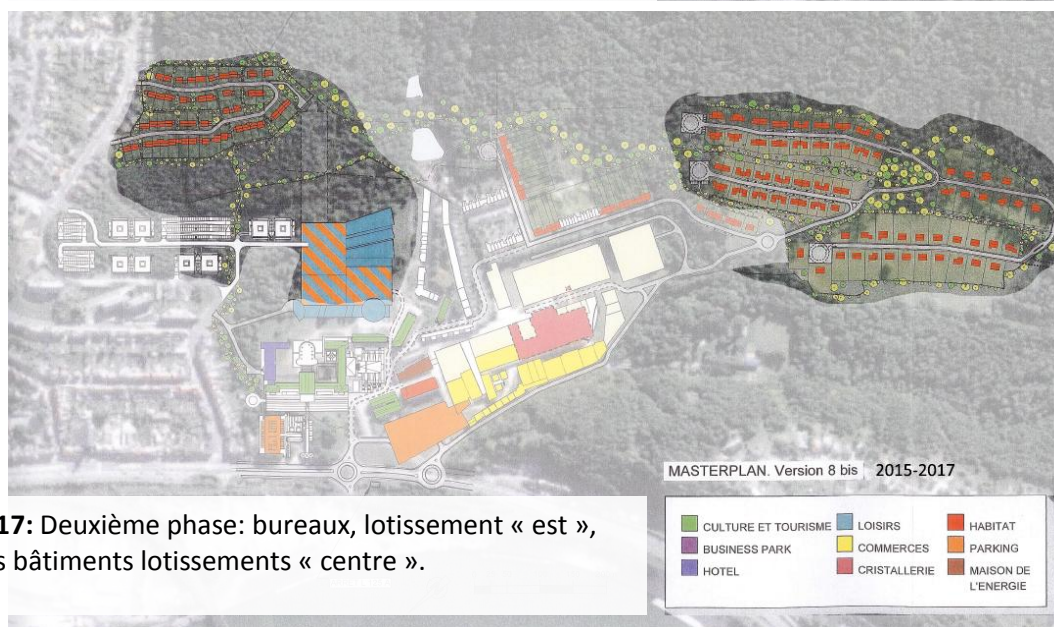
Le RUE a défini les différentes phases du projet:



2013-2014: Assainissement et rénovation de bâtiments de la Cristallerie



2014-2016 Réaménagement de la friche industrielle, hôtel, complexe de loisirs, première phase bureaux (à développer à partir de l'Ouest) et lotissements centre ainsi que les équipements et infrastructures associés.



2015-2017: Deuxième phase: bureaux, lotissement « est », quelques bâtiments lotissements « centre ».

8. Les critiques exprimées

8.1 Positif

Un certain nombre d'acteurs ont suivi et porté ce projet, notamment le bourgmestre de Seraing, Mr Alain Mathot. Mr Mathot soutient ce projet pour plusieurs raisons¹, dont la plus importante est la relance économique de la ville, avec une création d'emplois estimée entre 700 et 1200. Cette relance doit également passer par un changement d'image pour la ville de Seraing. Ainsi, le projet de centre commercial contribue à ce changement en attirant un public plus large que celui du bassin serésien. Cette meilleure image est accentuée par le développement de l'hôtellerie et par la valorisation du Val Saint Lambert². Et ce regain d'image fonctionne puisque les investisseurs répondent présents, mise à part pour le projet de piste de ski³. L'implantation des bureaux dans le cadre du Cristal Park est justifiée selon Mr Mathot par la présence du Cercle de Wallonie, lieu réservé aux acteurs de la vie économique au sein même du Val Saint Lambert.

8.2 Négatif

Le projet du Cristal Park est cependant très controversé. Beaucoup d'acteurs du milieu associatif, notamment, critiquent le projet. La première grande critique provient de la Fédération Inter-Environnement Wallonie⁴ qui dénonce la dérive des centres commerciaux thématiques qui font de la concurrence aux commerces existants. Par exemple le centre commercial du Cristal Park a pour projet d'accueillir un BRICO, alors qu'il en existe un de l'autre côté de la Meuse, à Flémalle. De plus, il y a une crainte pour la destruction de bâtiments à haute valeur patrimoniale (maison Deprez), et pour la forêt classée Natura 2000. Urbagora⁵ pointe également le risque de dispersion des moyens, la ville de Seraing étant déjà engagée dans le projet de Masterplan. De plus, les réponses en matière de mobilité sont encore trop faibles pour supporter un tel projet. Une crainte subsiste également quant à la création d'un Aquaparc et de bureaux, notamment, car la fonction bureaux devrait s'implanter au centre-ville.

¹ Conférence de M. Alain Mathot le 20 novembre 2013.

² Avis de l'asbl urbAgora dans le cadre de l'enquête publique sur le Rapport urbanistique et environnemental du projet « Cristal park », Liège, le 10 avril 2012.

³ Conférence de M. Alain Mathot le 20 novembre 2013.

⁴ Du Val Saint Lambert au Cristal Park : dérive ou redressement ?, article de Janine Kievits, le 17 février 2009.

⁵ Avis de l'asbl urbAgora dans le cadre de l'enquête publique sur le Rapport urbanistique et environnemental du projet « Cristal park », Liège, le 10 avril 2012.

9. Conclusions

Le projet du Cristal Park nous a beaucoup intéressé, car il recoupe un grand nombre d'enjeux à l'échelle du territoire de l'agglomération liégeoise et au-delà.

Le premier enjeu qui nous semble important est l'intégration du projet de la Cristallerie au projet global. En effet, la Cristallerie en tant que lieu de mémoire mérite de perdurer, mais sans projet de plus grande ampleur, elle ne pourra subsister. Ainsi la volonté d'accroître l'attractivité du Val Saint Lambert peut permettre de maintenir la Cristallerie ainsi que de créer des emplois pour le bassin qui en a grandement besoin. Outre ces atouts, le Cristal Park est un projet concret réalisable dans un délai relativement court. Sa participation au sein de la revitalisation du bassin sérésien est donc indéniable.

Cependant, un certain nombre de questionnements subsistent.

Tout d'abord, en terme d'emploi, il est certain que les nouvelles activités implantées sur le site du Val Saint Lambert vont générer une demande importante. Toutefois, cette création d'emplois n'est-elle pas indirectement, ou plutôt directement, liée à un déplacement depuis les bureaux situés dans le centre vers le site du Val Saint-Lambert? Il semble important de mesurer ce phénomène.

En outre, nous ne pensons pas que le projet bénéficiera d'un public aussi large que prévu par Mr Mathot, la zone de chalandise ayant peu de chances de dépasser les frontières belges. De plus, le projet crée une concurrence avec les autres projets existants (SCTOTc de Flémalle, Masterplan Seraing) en termes de commerces, de services et de logements. Le projet de centre commercial risque bien de concurrencer d'autres espaces commerciaux comme celui du boulevard automobile à Liège, le BRICO de Flémalle,... Cela engendre également une dispersion des moyens pour Seraing.

En ce qui concerne le logement, il semble que de nombreux bâtiments du centre puissent offrir ce que le projet promet d'apporter à Seraing. Toutefois, ces constructions plus anciennes nécessitent une action de rénovation qui n'est pas envisagée par la commune. D'autre part, des phénomènes de ségrégations spatiales et sociales sont à craindre entre le nouveau quartier et le centre plus ancien.

Des questionnements subsistent également quant à l'accessibilité du projet. Certes il y a un projet de prolongement de la ligne 125A et d'un arrêt de bus mais est-ce suffisant au vu du nombre d'activités implantées (commerce, bureaux, tourisme) ? En outre, le prolongement de la ligne de chemin de fer reste un projet à long terme à l'heure actuelle et il se peut donc que le site soit construit avant de bénéficier d'une telle infrastructure.

La mise en valeur du patrimoine et des espaces verts nous semble être un élément pertinent du projet. Un circuit de promenades est proposé dans la forêt adjacente, constituant ainsi un

atout pour la découverte du patrimoine naturel, riche à cet endroit. Cependant le projet ne propose pas de connexion en mode doux vers le centre de Seraing.

Concernant le plan de secteur, Mr Grivegnée a souligné qu'aucune modification n'avait lieu d'être. C'est en effet le cas bien que des activités de loisir trouvent place dans la zone d'habitat. Comme le fait remarquer la Fédération Inter-Environnement, il est donc important de mesurer l'impact de ses activités et ce qu'elles apportent à l'habitat.

Depuis le RUE, le projet a sans cesse changé, et nous n'avons pas pu recevoir les nouveaux plans. Il nous est donc difficile de juger le projet d'aménagement. L'évolution du projet ne permet pas de savoir si les bâtiments classés seront détruits et si le village de la reine Fabiola (centre de travail protégé) est mieux intégré dans le projet. On note l'augmentation de la prise en considération de la Cristallerie dans le projet récent.

En ce qui concerne l'usage d'un outil tel que le RUE, il semble que cela soit relativement bien adapté au travail d'un périmètre d'une telle ampleur et qu'il offre une flexibilité non négligeable, permettant ainsi de remodeler le projet selon les remarques, contraintes et actualités. Cependant, cette flexibilité comporte également un revers négatif. En effet, soumis à de nombreux changements, le RUE n'offre plus de vision globale actualisée permettant de diriger les différents permis d'urbanisme déposés pour le site. De plus, la taille de l'outil reste conséquente (800 pages) et le projet reste fort tourné sur lui-même, tenant peu compte des services, commerces, équipements et actualités offerts par les alentours.

10. Sources et références

10.1 Entretiens :

- Entretien avec Mr Pierre Grivegnée le 5 novembre 2013
- Conférence de Mr Alain Mathot le 20 novembre 2013
- Entretien avec Mme Valérie Depaye, le 5 décembre 2013

10.2 Ouvrages :

- *Le patrimoine monumental de la Belgique, volume 8 (tome 2) : Wallonie - Liège arrondissement*, éd. Pierre Mardaga, 1980, 867 p.

10.3 Articles et sites consultés sur internet :

- KIEVITS Janine, « Du Val Saint Lambert au Cristal Park : dérive ou redressement ? », *Fédération Inter-Environnement*, le 17 février 2009, consulté en ligne sur : <http://www.iewonline.be/spip.php?article2859>
- MOREL Pierre, « Cristal Park cristallise l'opposition », *Le Soir*, le 24 avril 2012, consulté en ligne sur : <http://www.lesoir.be/archives?url=/regions/liege/2012-04-24/cristal-park-cristallise-l-opposition-911294.php>
- Alain Mathot, *Bourgmestre et député*, consulté en ligne sur : <http://www.alainmathot.be/>
- « Avis d'Urbagora dans le cadre de l'enquête publique sur « le Cristal Park » », *Urbagora*, le 10 avril 2012, consulté en ligne sur : <http://urbagora.be/interventions/enquetes-publiques/avis-d-urbagora-dans-le-cadre-de-l.html>
- « Cristallerie du Val Saint Lambert », *SPAQuE*, consulté en ligne sur : <http://www.spaque.be/0133/fr/93/Cristalleries-du-Val-Saint-Lambert?Archive=>
- *Direction générale opérationnelle, aménagement du territoire, logement patrimoine et énergie*, consulté en ligne sur : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?details=62096-CLT-0003-01&thema=bc_pat
- *ECOREM, partner in Environmental solutions*, consulté en ligne sur : <http://www.ecorem.be/referenties/default.aspx?lid=3&id=221>
- « Seraing vend à Immoval », *la DH.be*, le 9 décembre 2008, consulté en ligne sur : <http://www.dhnet.be/regions/liege/seraing-vend-a-immoval-51b7b52ae4b0de6db98904a7>
- *SPECI, société de promotion et d'étude de concepts immobiliers*, consulté en ligne sur : <http://www.speci.be/index.php>
- *Val Saint Lambert*, consulté en ligne sur : <http://www.val-saint-lambert.com/about/histoire/lang/fr>
- « 5.0 Cristal Park : requalification d'un site prestigieux », *ERIGES*, consulté en ligne sur : <http://www.eriges.be/fr/projects/14-50-cristal-park/34-requalification-d-un-site-prestigieux.aspx>