

PRÉSENTATION DU PROJET D'ÉCO-QUARTIER CORONMEUSE

Doumer Mouad, Sabau Laëtitia

Dans le cadre du cours de Séminaire d'analyse de projets urbains

Professeurs : Jacques Teller et Joël Pivot

Master de spécialisation en urbanisme et aménagement du territoire

Année académique 2017-2018

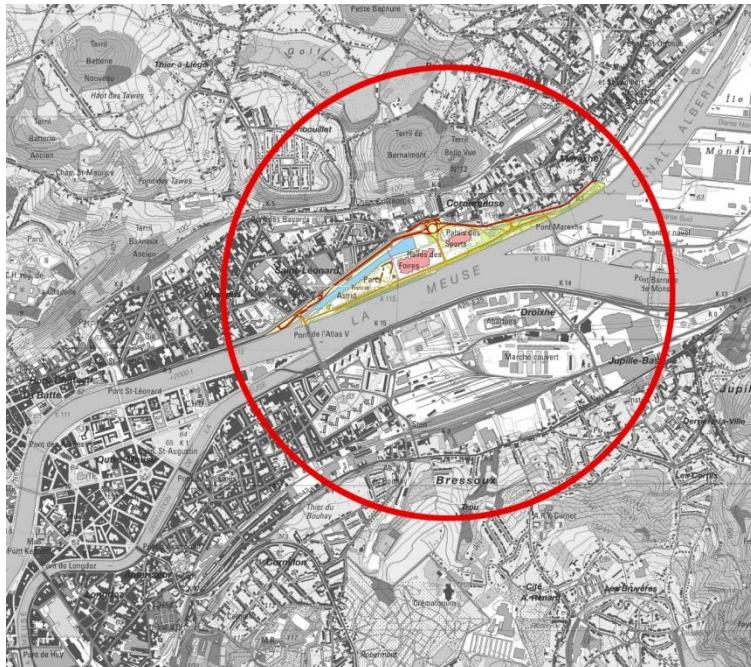
Faculté des sciences appliquées.

Sommaire

1.	Introduction	3
2.	Notions préalables	3
3.	Historique du site de Coronmeuse	5
	La genèse des expositions.....	6
	Les grands travaux	6
	L'impact des expositions pour Liège	7
4.	L'exposition internationale de 2017, Liège, ville candidate	8
	La consécration d'une reconversion.....	8
	Expo Liège 2017	9
	Le dossier Liège Expo 2017 « connecting the world »	10
	Coronmeuse, Le site emblématique de l'Expo 2017	11
	Diagnostic et outils urbains opérationnels	11
	Programmation envisagée	12
	Master plan.....	13
	Les intentions du projet	14
	De l' « Expo 2017 » au projet d'Eco-quartier	15
	La ligne de temps « Expo 2017 »	15
5.	Le dialogue compétitif	16
	Comparaison entre différents marchés publics.....	16
	Procédure du dialogue compétitif	16
	Les éléments exigés ou recommandés dans l'avis de marché :.....	17
	La ligne du temps du Dialogue compétitif	18
6.	Le projet d'éco-quartier Coronmeuse	19
	Réalisation financière du projet.....	19
	Explications détaillées du projet.....	20
	Le phasage du projet.....	23
7.	Pistes de réflexions	24
8.	Bibliographie	25
9.	Annexes.....	26

1. Introduction

Porte Nord de la Ville de Liège, le site de Coronmeuse bénéficie d'une localisation stratégique pour le remodelage de la ville. Si sa situation lui a permis d'être au centre des attentions pendant de nombreuses années, il a également été longtemps délaissé. Aujourd'hui, les projets qui s'attachent à ce morceau de ville tendent à lui redonner une place affirmée.



Situation du site de Coronmeuse. [<http://geoportail.wallonie.be>]

D'une superficie de 25 hectares, le site de Coronmeuse s'étend de la place Coronmeuse au fleuve, et de l'esplanade de l'île Monsin au Pont Atlas. Implanté à la limite entre Liège et Herstal, au confluent entre le Canal Albert et la Meuse, il constitue la porte d'entrée de la ville de Liège, et se situe idéalement proche du centre-ville de Liège.

Témoin d'un passé glorieux de la ville, le site de Coronmeuse a été, dès sa naissance, au centre de divers projets d'aménagement ambitieux, les expositions.

2. Notions préalables

Afin de mieux comprendre le contexte dans lequel se sont inscrits le projet de l'exposition 2017 et le projet d'éco quartier à Coronmeuse, nous aborderons certaines notions préalables. Nous expliquerons ainsi la définition urbaine de l'exposition, et les différents types d'expositions pouvant être rencontrées.

Le bureau international des Expositions définit la notion d'exposition comme un « événement international qui a pour but d'éduquer le public, de partager l'innovation, de promouvoir le progrès et d'encourager la coopération. Elle est organisée par un pays hôte qui invite d'autres pays, des entreprises, des organisations internationales, la société civile et le grand public à participer. Grâce à la diversité de ses participants, les Expos proposent un événement aux multiples facettes, où d'extraordinaires expositions, des conférences, des spectacles, des rencontres diplomatiques et des réunions d'affaires ont lieu en même temps. »¹

¹ <http://www.bie-paris.org/site/fr/les-expos/a-propos-des-expos/qu-est-ce-qu-une-expo>

On peut distinguer deux types d'expositions : les expositions internationales, et les expositions universelles :

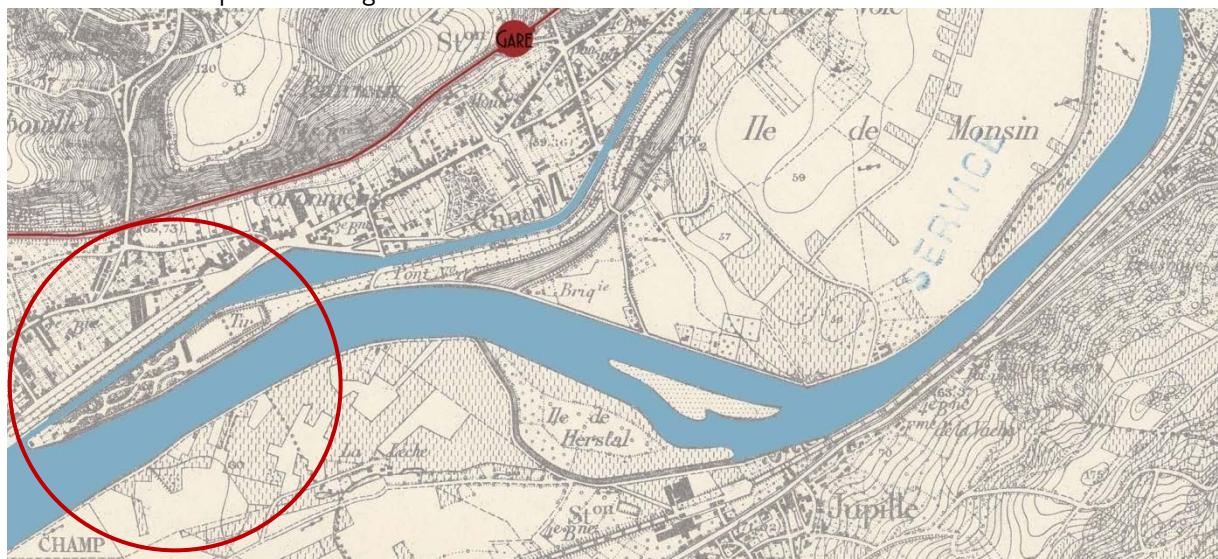
- **Les expositions internationales** sont des évènements dédiés à des problématiques et défis globaux, humanitaires, comme la protection de l'océan, ou encore les énergies renouvelables. Ces expositions sont de taille relativement petite par rapport aux expositions universelles. Elles doivent s'étendre sur une surface de 25 hectares maximum, mais rencontrent les mêmes ambitions intellectuelles, généralement de manière plus ciblée.
- **Les expositions universelles** n'ont pas de superficie limitée (pour exemple, l'expo Shanghai de 2010 s'étendait sur une surface de 523 hectares), et peuvent accueillir plusieurs millions de visiteurs. Dans ces expositions s'érigent un ensemble de constructions, où chaque Etat participant tente de construire le pavillon le plus prestigieux dans le but d'exposer ses connaissances au monde. Cet évènement est souvent initiateur de l'évolution urbanistique, architecturale et paysagère conséquente de la ville hôte. Etant donnée leur taille conséquente, les expositions sont un outil très efficace pour la modernisation massive de la ville (transports, service urbains, activités économiques, culturelles, etc.). Les transformations peuvent parfois s'étendre au-delà des limites de l'exposition, et changer ainsi fondamentalement la manière dont la ville est organisée.

Le tableau ci-dessous reprend les informations comparatives des expositions internationales et universelles :

Exposition Internationale		Exposition Universelle
Entre 2 Expositions Universelles	Quand ?	Tous les 5 ans (2000, 2005, 2010, 2015, ...)
3 mois maximum	Durée ?	6 mois maximum
Le gros œuvre des pavillons est réalisé par la ville hôte et les finitions par les participants	Organisation ?	Chaque Etat participant construit son propre pavillon
25 ha maximum	Superficie ?	Illimitée
D'intérêt général mais plus précis, plus ciblé que le thème d'une Expo Universelle	Thème de l'Expo ?	D'intérêt général et d'actualité pour l'ensemble de l'humanité

3. Historique du site de Coronmeuse

La première appellation du site, « Curvum Mosae », signifie « l'endroit qui longe un long méandre de la Meuse. Dès le 8^{ème} siècle, Coronmeuse est un petit faubourg appartenant d'abord à Herstal, puis rattaché à la Principauté de Liège le 20 octobre 1740².



Site de Coronmeuse en 1890 [Bibliothèque universitaire de la faculté de Géosciences au Sart-Tilman]

Ville en pleine croissance économique au 20^{ème} siècle, Liège accroît petit à petit sa volonté de reconnaissance nationale, voire internationale, à l'exemple des grandes villes de Belgique (Anvers, Bruxelles). L'arrivée d'une vision urbanistique nouvelle se fait sentir, accompagnée d'un besoin d'expansion, d'assainissement et de modernisation de la ville.

Ces nouveaux travaux de réaménagement de la ville seront accompagnés et justifiés au cours du 20^{ème} siècle par une série d'évènements. En effet, Liège a été à plusieurs reprises le théâtre d'expositions de grande envergure : l'exposition universelle de 1905 dans le cadre du 75^{ème} anniversaire de la Belgique, l'exposition internationale de 1930 célébrant le centenaire de l'indépendance nationale, et l'exposition internationale de la technique l'eau en 1939, imaginée par Georges Truffaut³ en 1936 et développée par le « Grand Liège »⁴ à l'occasion de l'inauguration du canal Albert reliant Liège à Anvers.

Ces évènements ont favorisé non seulement la renommée de Liège, mais ils ont surtout été le socle de grands travaux d'aménagement dans l'ensemble de la ville. Le quartier de Coronmeuse, qui a accueilli les deux expositions de 1930 et 1939, n'avait encore jamais été réellement aménagé, et se constituait principalement de terres agricoles, régulièrement inondées lors des crues du fleuve. Né et modelé de par les évènements qu'il a accueillis, il en conserve encore des traces aujourd'hui, en faisant un lieu

²Gaël Schorkops, L'exposition de 2017 : moteur de transformation durable de Coronmeuse? : Ou comment les Expositions internationales dessinent un quartier.2011. P.7

³Georges Truffaut (1901-1942) a été conseiller communal de Liège en 1932 puis échevin des travaux publics à partir de 1935. Il est à l'origine de l'a.s.b.l. « Le grand Liège ».

⁴ Association sans but lucratif fondée en 1936 par une assemblée Liégeoise, présidée par Georges Truffaut. Elle est à l'origine des nombreuses réflexions sur les grands projets de la ville, telle que l'organisation de l'exposition des techniques de l'eau en 1939.

chargé d'histoire, un témoin de l'urbanisme Liégeois. Il a conservé tout au long des années l'image d'une terre d'accueil, située aux portes d'entrées de la ville de Liège.

Nous verrons dans le paragraphe suivant la vision urbanistique relative aux expositions, la manière dont elles ont structuré le site de Coronmeuse jusqu'à aujourd'hui.

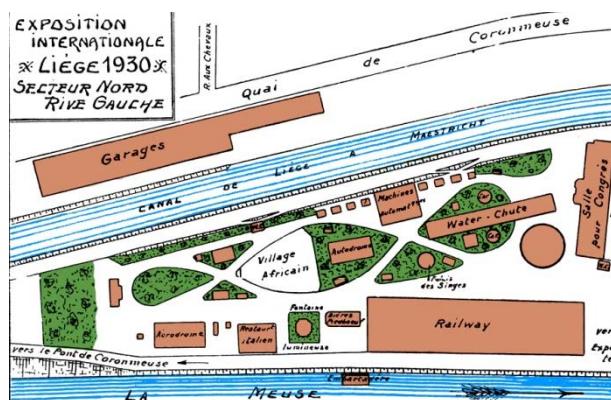
La genèse des expositions

Après les succès des expositions d'Anvers en 1885 et de Bruxelles en 1897, La ville de Liège songe à s'investir à son tour dans ces d'évènements. Un comité lancé en 1897 par deux industriels liégeois se met alors en place, et intéressé rapidement les autorités. Dès 1899, un comité technique étudie la valeur de sites potentiels à Liège. Deux sites retiendront particulièrement l'attention de par leur localisation et leur accessibilité : la plaine de Droixhe (champ des manœuvres de l'armée) et le quartier des Vennes (S'étendant jusque Fragnée, la Boverie, et Cointe).

Ils nécessitent par contre d'importants travaux de modification du cours de la Meuse et de l'Ourthe. L'organisation d'une exposition est un bon moyen de réunir des fonds pour la réalisation des travaux d'aménagement à long terme. C'est dans un premier temps le quartier des Vennes qui sera retenu pour l'exposition de 1905, le site de Coronmeuse nécessitant des frais trop importants vis-à-vis des fonds initiaux disponibles. Cette première exposition étant une grande réussite, La ville de Liège décide de récidiver avec deux autres expositions à partir de 1930, dont les aménagements se concentreront cette fois sur le site de Coronmeuse.

Les grands travaux

C'est donc lors de l'Exposition de 1930 que furent relancés les grands travaux publics de la ville, indispensable pour l'assainissement de la ville et la régénération d'après-guerre. Un des premiers objectifs a été de réguler les cours d'eau et ainsi de supprimer définitivement les inondations. Les berges de la Meuse et de la dérivation ont donc été redessinées, et un pont-barrage a été créé du côté de l'île Monsin. Les communications fluviales s'en sont vues largement améliorées, dans Liège même, et jusque Anvers. Un peu plus tard, le nouveau Pont de Coronmeuse, aujourd'hui Pont Atlas, permettra de relier les deux rives du cours d'eau.



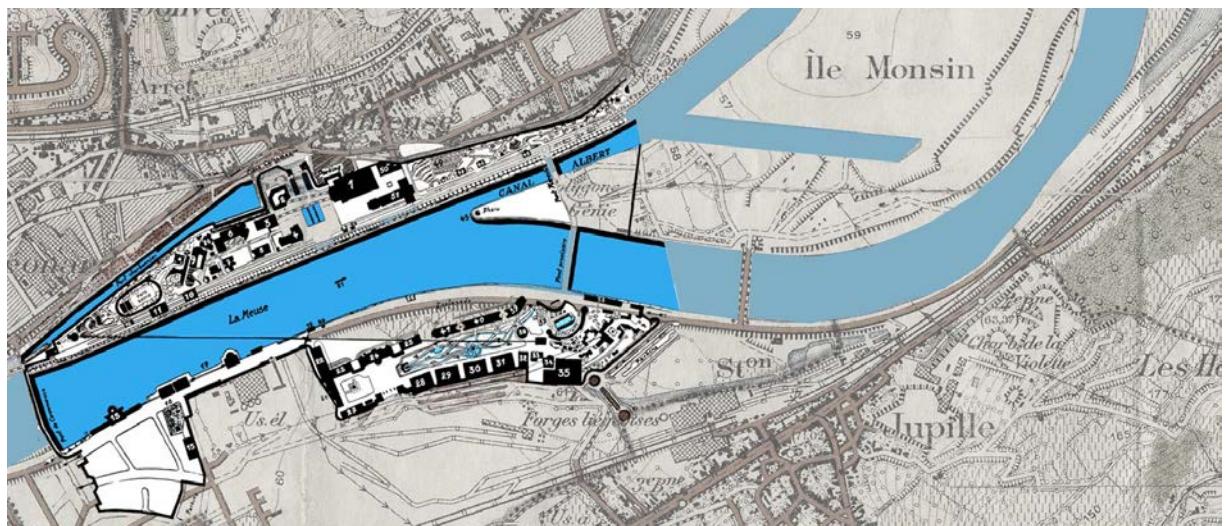
Site de Coronmeuse en 1930, exposition internationale de la technique de l'eau.

[<http://www.fabrice-muller.be/liege/expo1930/expo1930.html>]

[<http://www.chokier.com/FILES/EXPO/Expo1930-Plan.html>]

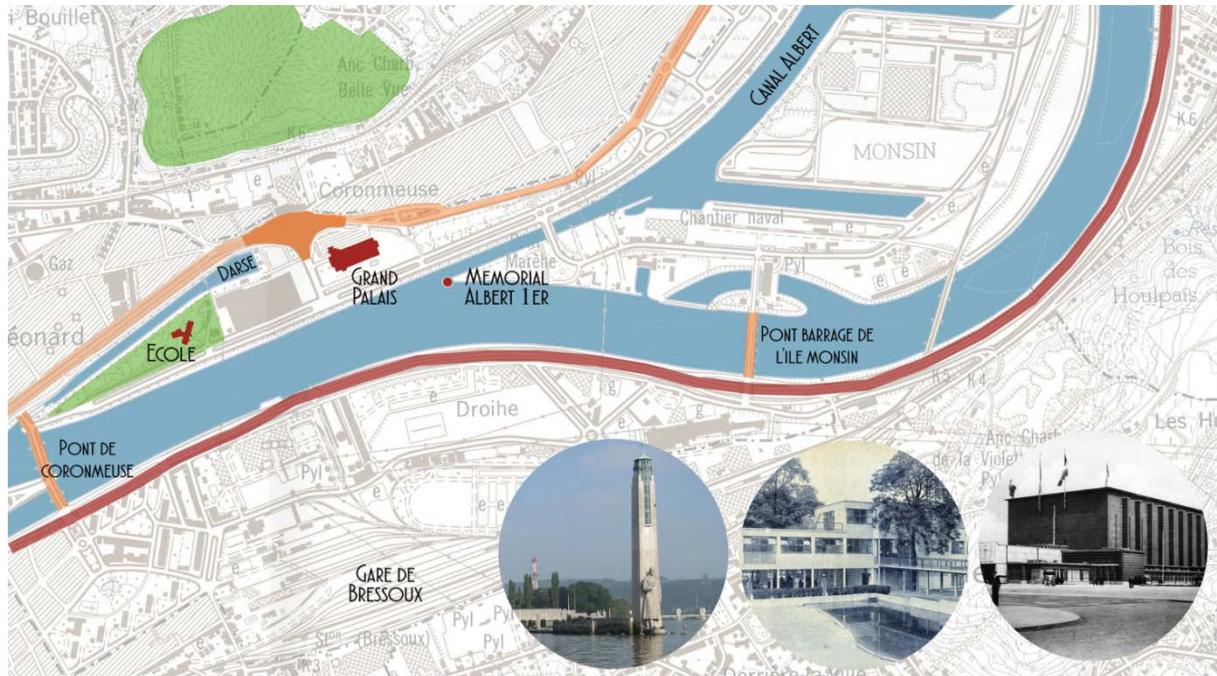
Les travaux achevés en 1930 feront l'objet d'une exposition internationale. Organisée pour les 75 ans de la Belgique, elle sera aussi l'occasion d'inaugurer les nouveaux sites de l'exposition, qui s'articulent autour du bras d'eau, à Coronmeuse et Bressoux. Le remodelage de la ville ne s'arrêtera pas après cet évènement, bien au contraire : la modification des cours d'eau reprendra de plus belle, entamant la réalisation du canal Liège-Maastricht. L'ensemble de ces travaux seront finalement inaugurés en 1939 dans le cadre de l'exposition internationale de la technique de l'eau. C'est principalement le canal Albert 1^{er} qui sera mis à l'honneur, remplaçant l'ancien canal vers Maastricht (de 1850) en un nouveau canal permettant le passage de plus grandes péniches et bateaux, ainsi qu'une circulation fluviale plus fluide. Mais la guerre étant de plus en plus menaçante, un nombre important d'annulation seront la cause de légères modifications du plan général de l'exposition, qui s'en trouvera moins dense que prévu. L'exposition, s'étendant sur une superficie totale de 84 hectares, et comptant plus de 50 palais sur une surface de 70 000 m², aura finalement été érigée en moins de 2 ans, et connaîtra un grand succès. Les intentions étant de tourner l'exposition au maximum vers le fleuve, ce sont de larges avenues, une immense esplanade, un nouveau pont et un panel d'activités nautiques qui seront mis en place.

Les plus grands noms de l'architecture et de l'urbanisme Liégeois (Groupe l'Equerre, Joseph Moutschen, Georges Dedoyard, Ivon Falise) sont sollicités pour l'élaboration du plan de l'exposition, en collaboration avec Le Corbusier. Ils donnèrent naissance à un plan prônant le renouveau et l'harmonie.



Les traces laissées sont multiples :

- Pont barrage de l'île Monsin
- Réseaux routiers structurants, permettant la progression de l'urbanisation
- Pont de Coronmeuse renforçant la liaison entre les deux berges
- Gare de Bressoux
- Parc reine Astrid et l'école Reine Astrid
- Grand Palais et mémorial Albert 1^{er}, témoins de l'expo 1939
- Aménagement des berges,
- Etc.



Site de Coronmeuse aujourd'hui, les éléments hérités [Bibliothèque universitaire de la faculté de Géosciences au Sart-Tilman]

4. L'exposition internationale de 2017, Liège, ville candidate

Alors qu'elle n'a plus accueilli d'Exposition internationale depuis 1939, la Ville de Liège s'est portée candidate en 2009 pour organiser celle prévue en 2017. Chose qui a marqué un retour à une tradition symbolique de la première moitié du XX^e siècle.

La consécration d'une reconversion

Cette candidature rentre dans une optique globale de reconversion économique et urbaine. Il y a plusieurs années de cela déjà, la région liégeoise a mis en place une stratégie de restructuration et cela afin de générer une économie de services centrée sur ses pôles d'excellence. Un vaste plan de reconversion a vu déclencher entre autres trois infrastructures majeures, qui ont été inaugurées en 2009 : le pôle muséal du grand Curtius, qui réunit dans le même ensemble architectural les collections du musée Curtius, du musée d'Art religieux et d'Art mosan, et du musée du Verre ; la Médiacité et son « pôle image », tournée vers les nouvelles technologies numériques. Enfin, la nouvelle gare des Guillemins, dessinée par S. Calatrava, qui permet de relier Liège aux différentes métropoles

européennes via la ligne à grande vitesse, a déclenché un plan de requalification urbaine de tout le quartier, dont la mise en œuvre se fait cependant attendre.

Ces trois chantiers font partie des douze grands projets métropolitains que la ville a retenus, en 2003, dans son « Projet de Ville 2007-2015 ». Ces projets devraient, avec le soutien des entreprises, de l'université et des hautes écoles, redynamiser la cité et redessiner son tissu urbain. Ce dernier comprend les objectifs à moyen terme avec, bien entendu, les actions et les projets concrets à réaliser pour les atteindre. C'est à partir de ce projet que la Ville a entamé en 2005, son processus de reconversion.



Le grand Curtius



La gare Guillemins



La Médiacité

La ville conçoit, en effet, ces projets métropolitains comme des éléments structurants qui vont lui permettre de se développer et de sortir, enfin, de la crise qu'elle traverse depuis des décennies. D'autres projets en cours s'inscrivent également dans cette politique de relance. Par exemple : le déménagement du théâtre de la Place dans un bâtiment historique (l'émulation) ou la rénovation de l'opéra royal de Wallonie. Le retour du tram à la ville pourrait aussi être une belle opportunité de revoir la place des divers modes de transports en milieu urbain et la priorité à leur accorder. L'occasion est alors de réorganiser les fonctions de la ville, d'accroître son attractivité en repensant l'ensemble des plans de mobilité.

Voulant profiter de l'élan positif qui semble traverser la région, la ville souhaite, depuis 2005, organiser un événement de grande ampleur, qui soulignerait et clôturerait cette stratégie de reconversion économique. Cette manifestation lui permettrait surtout d'avancer plus rapidement et avec davantage de moyens dans son « Projet de Ville ». En outre ce serait une belle revanche face à l'échec de « Liège 2015 » qui appelait la ville à déposer sa candidature comme capitale européenne de la culture.

L'heure est donc venue pour la Ville d'organiser un événement porteur, « tant pour mobiliser la population et les forces vives locales que pour re-situer Liège sur la carte européenne ou mondiale.

Expo Liège 2017



Mais quelle manifestation pourrait le mieux convenir à son profil, c'est-à-dire une ville à dimension humaine, au cœur de l'Europe, et qui ne se trouve qu'à quelques centaines de kilomètres de grandes métropoles telles que Londres ou Francfort ?

Après avoir étudié les différentes possibilités, et surtout, après avoir visité l'Exposition internationale de Saragosse en 2008, les politiques liégeois sont séduits par l'idée d'organiser un événement similaire. Et,

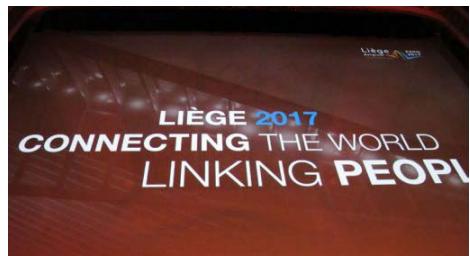
dès leur retour, ils lancent une étude de faisabilité. Il leur apparaît qu'une Exposition internationale, élément porteur, créateur d'infrastructures et moyen rapide de requalification et de modification d'un quartier, est la meilleure solution pour symboliser la réussite de la mutation industrielle et urbaine de la ville, pour mettre en valeur ses points forts et, plus largement, pour repositionner la Belgique, ses Régions et ses Communautés sur le plan international.

De plus, la Ville et la Province de Liège se sont dotées lors de cette décennie, d'un nombre important de nouvelles infrastructures. Jean-Christophe Peterkenne explique dans une réunion publique : « *Nous allons avoir sur notre territoire un potentiel assez remarquable, Il faut vraiment pouvoir se remobiliser maintenant que nous allons être dotés d'infrastructures de niveau international pour en tirer un maximum et se fédérer pour encore faire mieux, pour passer un cap, pour avoir des gains de la notoriété, de la reconnaissance et du mieux-être* »⁵.

D'emblée, il faut convaincre l'ensemble des décideurs politiques et des « forces vives » liégeoises et du pays tout entier. Et le 16 mai 2011, les différents gouvernements du pays⁶ marquent leur accord sur le projet. Un mois plus tard, le 10 juin 2011, le Premier ministre dépose, officiellement, la candidature de Liège auprès du BIE⁷, au nom de la Belgique.

Une fois le dossier établi, il fallait encore déterminer un thème et choisir un site pour accueillir l'Exposition et la foule des visiteurs. Un choix qui ne peut se faire à la légère, car il offre à la ville l'opportunité de modifier tout un quartier et de créer de nouveaux éléments forts et structurants.

Le dossier Liège Expo 2017 « connecting the world »



Une exposition internationale, faut-il rappeler, se doit d'être plus ciblée, plus spécialisée que celui d'une Exposition universelle. En outre, elle doit permettre d'exposer aux yeux du monde ce que le pays fait de mieux pour contribuer au développement de l'humanité, pour répondre aux problèmes nationaux et internationaux, présents et à venir.

La thématique défendue par la Ville s'inscrit dans la philosophie des Expositions les plus récentes, Elle s'intéresse au développement durable, thème récurrent ces dernières années, et à la créativité humaine dans trois domaines bien spécifiques : la santé, l'habitat et la communication, qui sont autant des défis à relever pour demain.

« Comment faire profiter le plus grand nombre possible de personnes aux progrès scientifiques et aux innovations des sciences du vivant ? Quel mode de transport demain dans un monde où nous sommes de plus en plus connectés grâce aux nouvelles technologies ? Quelles formes d'habitat dans un monde où nous serons toujours plus nombreux ? Voici quelques-unes des questions qui seront posées et auxquelles la créativité de l'Homme proposera des réponses ! » Ce thème fédérateur et ses sous

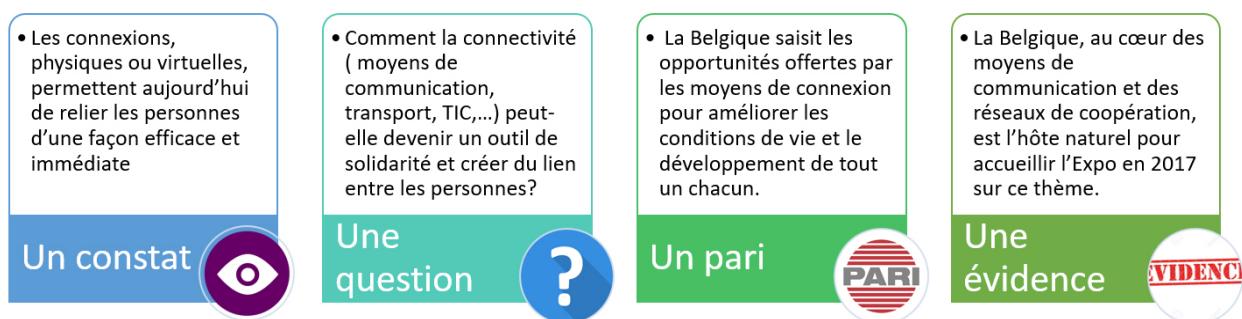
⁵ <http://www.provincedeliege.be/conseillers/doc/cra/20110328.pdf>

⁶ Les gouvernements fédéraux, wallon, de la Communauté française, bruxellois, flamand et de la Communauté germanophones

⁷ Bureau International des Expositions

thèmes sont le fruit de nombreuses rencontres, réunions, panel de discussions, réflexions, échanges de point de vue, le tout en relation avec le Bureau international de Paris.

La thématique retenue repose sur la notion de *connectivité*, ce phénomène technologique qui pousse à créer un lien encore plus facilement et rapidement entre un nombre d'hommes, et d'éléments, dans le monde. Les moyens de communication se sont de ce fait multipliés de manière exponentielle, et cela entraîne inévitablement une réflexion sur les liaisons entre l'Homme et son entourage, son environnement professionnel et culturel, et ce, aussi bien à l'échelle individuelle que nationale et internationale. « *Connecting the World, linking the People: creativity for a better future!* », tel sera le thème de cette Exposition.



Coronmeuse, Le site emblématique de l'Expo 2017

Le BIE⁸ impose dans son règlement d'expositions un site d'une superficie maximale de vingt-cinq hectares, le tout d'un seul tenant, pour l'organisation d'une Exposition internationale. Fort de son histoire d'organisateurs de grands événements -ce qui lui a valu la réputation de « terre d'Expositions » -, le quartier Nord du site Coronmeuse bénéficie justement de cette surface disponible. Il souffre cependant ces derniers temps d'un manque d'intérêt, et la Ville n'y a plus entrepris d'aménagements depuis bon nombre d'années. Pourtant, il porte en lui un potentiel énorme qui ne demande qu'à être exploité.

La ville souhaite, depuis des années, entamer la reconversion de ce quartier Nord. Différents projets sont prévus : la réaffection de la darse de l'île-aux-Osiers, la transformation du parc Reine Astrid équipé d'une nouvelle aire de jeux et d'un coin barbecue, la suppression du quai de Wallonie au profit d'une promenade, ... La volonté est, clairement, d'attacher au projet un label de quartier nouveau⁹. Le développement du tram est aussi au programme. Mais s'il existe des projets d'aménagements, ils tardent à sortir des cartons. L'arrivée d'une Exposition internationale pourrait cependant les débloquer et accélérer leur mise en œuvre.

Diagnostic et outils urbains opérationnels

Le site de coronmeuse correspond à la surface requise par le BIE de 25ha, et cela à la porte de la ville de liège. Afin de bien mener le développement et l'aménagement du site de coronmeuse, différentes études urbanistiques ont été élaborés :

⁸ Bureau International des Expositions

⁹ Le projet Coronmeuse entre dans les critères du label quartiers nouveaux. Un rapport expliquant le concept des quartiers nouveaux est disponible en annexes.

RUE : il s'agit pour le pouvoir communal de démontrer l'opportunité de l'urbanisation de la ZACC en regard d'une série de critères, en résumé, Le RUE est un document d'orientation qui exprime les options d'aménagement et de développement durable pour la zone en question.

Une Etude d'orientation de sol : L'étude d'orientation a pour objectif de vérifier la présence potentielle d'une pollution du sol et de fournir, le cas échéant, une première description et estimation de l'ampleur de cette pollution.

Un dossier et les plans de reconnaissance de zone et d'expropriation : ce qui a permis de révéler la zone de la darse pour expropriation par l'entreprise syndaxe.

Une étude opérationnelle SAR a été élaborée en 2014 afin de débloquer les subsides FEDER et pour pourvoir mener à bien des expropriations. Des échanges de terrains avec la région wallonne ont aussi été assurés, surtout sur la zone des quais.

Un plan de mobilité et une charte urbanistique et environnementale ont aussi vu le jour.



Programmation envisagée

Concernant la programmation du Master plan pour l'expo 2017, deux phases ont été prises en compte et cela dans une vue d'ensemble de ce que le quartier sera après la fin de l'exposition. L'enjeu est alors de concevoir un projet cohérent avec les deux phases de développement, à savoir la construction de l'Expo et le projet d'éco-quartier après l'Expo. Le projet vise la reconversion ou la réutilisation d'un maximum d'infrastructures préalablement construites pour cet évènement majeur. Les bâtiments de l'Exposition sont pensés de manière à être soit démontés et réutilisés ou recyclés, soit transformés ultérieurement en logements, écoles, commerces de proximité, restaurants et espaces économiques (bureaux) et communautaires. La réalisation du Master plan a été confiée à l'agence néerlandaise Vanhoeven CS.

Phase Expo : La programmation de cette phase s'inscrit dans le projet présenté au Bureau International des Expositions (BIE) dans le cadre de la candidature de la Ville de Liège. Le programme de l'Expo implique la construction des infrastructures et/ou la rénovation d'une dizaine de bâtiments qui abriteront les pavillons nationaux des participants, deux pavillons indépendants (Belgique et Union Européenne) et les bâtiments destinés aux services. Les cinq pavillons thématiques seront regroupés dans le Grand Palais, bâtiment patrimonial du site.

Phase Eco quartier : Cette phase propose un programme essentiellement résidentiel auquel il conviendra d'adoindre d'autres typologies telles que des commerces, services, bureaux et activités

économiques. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle polarité commerciale sur le site mais bien de proposer une offre commerciale (en ce compris l'HoReCa) en accompagnement du programme résidentiel. Le projet devra viser la mixité programmatique du site en proposant une multitude de fonctions complémentaires

Phase Expo

Programmation Exposition

Pavillons nationaux et thématiques*	± 130.000 m ² [y compris le Grand Palais]
Restaurants et commerces	± 10.000 m ²
Hôtel	± 7.500 m ²
Parkings	± 30.000 m ² [y compris zone logistique Expo]
TOTAL	± 177.500 m²

* y compris circulations et zones techniques

Phase éco-quartier

Programmation éco-quartier

Logements	± 105.000 m ² [reconversion des pavillons permanents]
Logements Darse	± 24.000 m ² [développés avant l'Expo]
Restaurants et commerces, équipements communautaires, de loisirs et/ou bureaux	± 47.000 m ² [en ce compris l'amphithéâtre de 13.500 m ² intégré dans le pavillon belge]
Hôtel	± 7.500 m ² [maintenus suite à l'Expo]
Parkings	± 30.000 m ² [maintenus suite à l'Expo]
TOTAL	± 213.500 m²



Source : VenhoevenCS
architecture+urbanism

Master plan



[Note d'ambitions Expo 2017-Venhoeven CS architecture + urbanism]

Les intentions du projet

L'écoquartier et avant cela, l'organisation de l'Exposition Internationale de 2017, devront s'inscrire dans une dynamique durable, afin de constituer une image symbolique marquante et une vitrine de qualité et d'innovations en vue de l'urbanisation subséquente du site.

Les structures des bâtiments et les façades devront être construites sur la base de dimensions standards, compatibles avec leur réutilisation ultérieure en fonctions principalement résidentielles. Les matériaux utilisés seront, de préférence, durables ou recyclables. Les infrastructures nécessaires à l'Expo, telles que les zones de stockage sous-terraines, sont développées comme partie intégrante de l'écoquartier (parkings souterrains).

Une partie des bâtiments nécessaires à l'Expo sera conservée et reconvertie, principalement en logements. Les autres bâtiments seront démontés, réutilisés ou recyclés. Voici quelques éléments fondamentaux du projet de l'Expo 2017 :

- Une passerelle sur la Meuse reliant Coronmeuse a Bressoux, qui rendra plus facile les échanges entre les deux quartiers. Une passerelle doit également être créée au-dessus de la darse pour relier ses deux berges.
- Une programmation culturelle d'exception, élément caractéristique des expositions internationales, reprenant les cultures et innovations des différents pays participants, sera présente sur le site durant l'expo.
- Le tram est développé dans le projet parce que la capacité de transport par bus a atteint ses limites. Une première phase sera construite de Sclessin à Coronmeuse, avec une antenne à Bressoux où sera implanté le centre de maintenance (dépôt). Le tram, grâce à son alimentation électrique, participera également à la diminution de la pollution urbaine.

Le master plan de l'exposition prévoit encore la requalification de la darse de l'île aux osiers, vestige du premier canal, un port pouvant accueillir des petits bateaux de plaisance doit y voir le jour, cette darse, en lien direct avec le parc reine Astrid, retrouvera ainsi son riche potentiel.



[Note d'ambitions Expo 2017-Venhoeven CS architecture + urbanism]

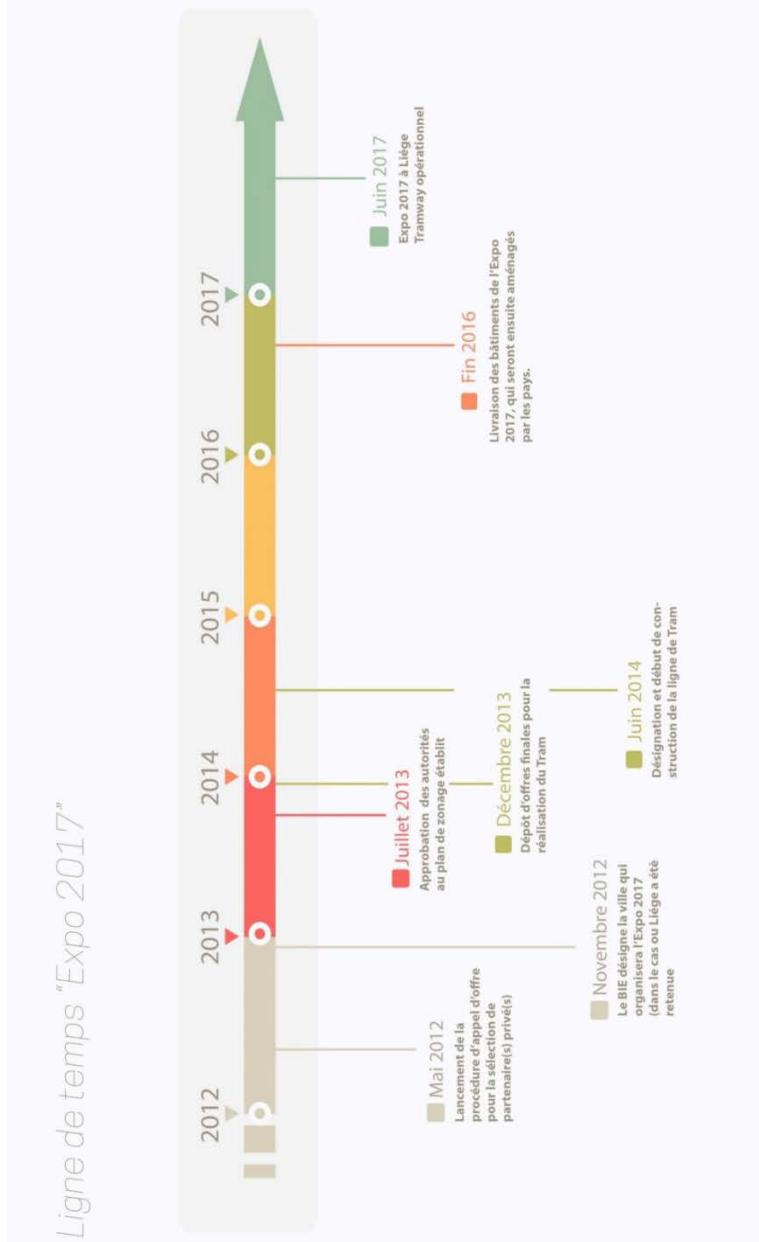


De l' « Expo 2017 » au projet d'Eco-quartier

Au terme des candidatures, c'est finalement la ville d'Astana (Kazakhstan) qui a été choisie comme ville hôte de l'exposition internationale 2017. Néanmoins, même si la ville de Liège n'a pas été sélectionnée, les autorités ont tout de même conservé le souhait de réaliser un Eco-quartier en place du site de Coronmeuse. C'est ainsi que l'urbanisation du site a tout de même eu lieu. Nous reviendrons sur les nouvelles procédures et réflexions élaborées pour la réalisation de ce projet dans les points suivants.

La ligne de temps « Expo 2017 »

La ligne du temps suivante nous présente les étapes qui auraient eu lieu si Liège avait été retenue pour l'Expo 2017. L'ensemble de ces travaux, tram inclus, auraient duré 5 années, et le début de la construction de la ligne de Tram aurait été prévue pour juin 2014. L'approbation du plan de zonage établit par l'autorité aurait pu être finalisée en juillet 2013, et la livraison des bâtiments de l'exposition aurait eu lieu vers fin 2016.



5. Le dialogue compétitif

La nouvelle sélection des offres pour la réalisation du projet d'Eco-quartier Coronmeuse a été réalisée, de manière inédite en Belgique, par la procédure du Dialogue compétitif.

La procédure de dialogue compétitif est « une procédure européenne dans laquelle le pouvoir adjudicateur conduit un dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou de développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle ou desquelles les participants au dialogue seront invités à remettre une offre. »¹⁰

« Il est important de souligner que le dialogue compétitif ne peut être appliqué que dans le cadre de marchés passés dans les secteurs classiques. Ce mode d'attribution ne concerne que les marchés particulièrement complexes à savoir lorsque le pouvoir adjudicateur n'est pas en mesure de définir les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins et à ses objectifs ou qu'il n'est pas objectivement en mesure d'établir le montage juridique ou financier de son projet. »¹¹

Comparaison entre différents marchés publics

Appel d'offres	<ul style="list-style-type: none">Le P.A a une idée très précise de l'objet du marché, sa programmation et les solutions techniques, financières et juridiques envisageablesl'appel d'offre publie un cahier des charges détaillant précisément la prestation attendue.
Appel à projets	<ul style="list-style-type: none">Quand idée moins précise et souhaite laisser initiative aux soumissionnairesles candidats au financement sont invités à présenter un projet s'inscrivant dans ce cadre et définissent librement le contenu de leur projet
Dialogue compétitif	<ul style="list-style-type: none">Le P.A n'est pas en mesure de donner un cahier de charge completLe P.A n'est pas en mesure d'évaluer ce que le marché peut offrir en terme de solutions techniques, financières et juridiques

Procédure du dialogue compétitif

« En ce qui concerne la procédure du dialogue compétitif, le pouvoir adjudicateur fera connaître ses « besoins et exigences » dans l'avis de marché. Les éléments substantiels voir fondamentaux des avis et du document descriptif ne peuvent pas être modifiés au cours de la procédure d'attribution »¹²

¹⁰ Procédure de dialogue compétitif au sens de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.
<http://www.marche-public.fr/Marches-publics/Definitions/Entrees/Procedure-dialogue-competitif.htm>

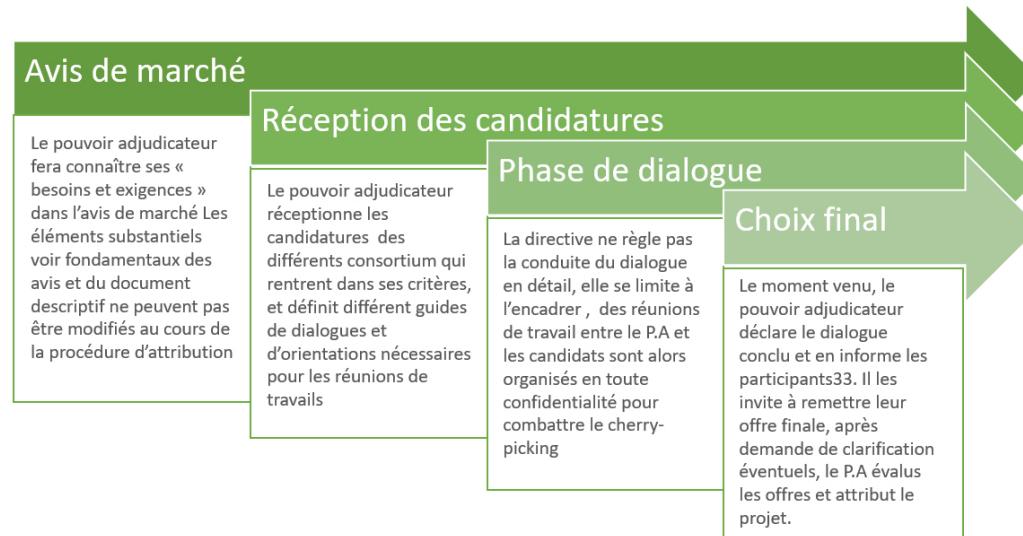
¹¹ http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=50&id=675

¹² Commission Européenne. Direction générale Marché Intérieur et Services. Politique des marchés publics. Fiche explicative – dialogue compétitif – directive classique, p.4.

Le pouvoir adjudicateur réceptionne les candidatures des différents consortiums qui rentrent dans ses critères, et définit différents guides de dialogues et d'orientations nécessaires pour les réunions de travail.

La directive ne règle pas la conduite du dialogue en détail, elle se limite à l'encadrer. Des réunions de travail entre le pouvoir adjudicateur et les candidats sont alors organisées en toute confidentialité pour combattre le « cherry-picking »¹³.

Le moment venu, le pouvoir adjudicateur déclare le dialogue conclu et en informe les participants. Il les invite à remettre leur offre finale. Après demande de clarification éventuelle, le Pouvoir adjudicateur évalue les offres et attribue le projet.



Les éléments exigés ou recommandés dans l'avis de marché :

Les exigences minimales (non négociables), 6 thématiques :

- Philosophie urbanistique
- Durabilité
- Mobilité
- Aménagements publics
- Qualité environnementale
- Aspects fonciers et économiques

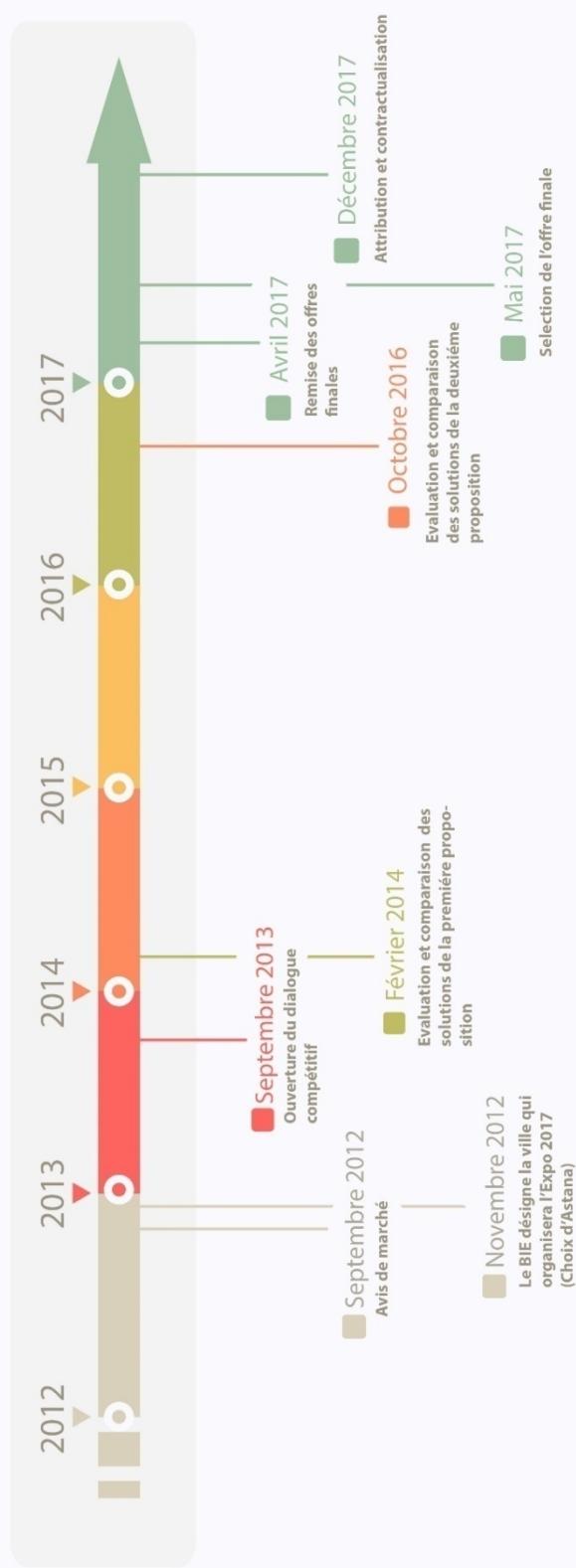
Des ambitions, qui rentrent dans les critères d'attribution :

- Sauvegarde du patrimoine actuel du site
- Composition urbaine et paysagère, valorisation des paysages
- Elaboration d'un plan Lumière
- Réaliser un concept urbanistique inédit

¹³ L'expression « Cherry-Picking » signifie le fait qu'un candidat puisse s'emparer des idées d'un autre candidat dans le cas où un appel d'offres n'est pas réalisé de manière confidentielle.

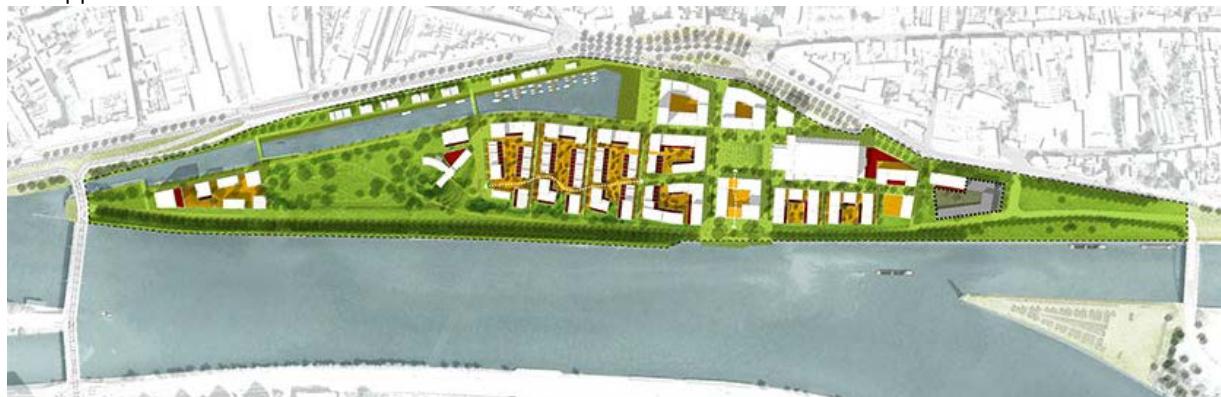
La ligne du temps du Dialogue compétitif

Ligne de temps "Dialogue compétitif"



6. Le projet d'éco-quartier Coronmeuse

C'est finalement le consortium Néolégia qui sera sélectionné pour la réalisation du projet d'éco-quartier, dont le Masterplan final est présenté ci-dessous. Nous l'étudierons plus en détail dans la suite du rapport.



Masterplan de l'éco quartier Coronmeuse. Réalisé par le consortium Néolégia [\[http://www.liege.be/nouveautes/presentation-du-projet-deco-quartier-a-coronmeuse\]](http://www.liege.be/nouveautes/presentation-du-projet-deco-quartier-a-coronmeuse)

Réalisation financière du projet

Il est important d'expliquer que le projet a eu lieu grâce à la réalisation d'un partenariat public-privé, dont la définition est reprise comme suit :

«Partenariat entre un organisme public et un prestataire privé prenant la forme d'une relation à moyen ou à long terme dans laquelle les partenaires sont convenus de travailler en étroite collaboration afin d'améliorer les services dans l'intérêt du public.» (Conseil économique et social des Nations Unies)¹⁴

Ce partenariat s'effectue entre la ville et des investisseurs privés. Grâce à la création d'une société coopérative nommée « Immocoronmeuse » le 27 janvier 2017, la ville de Liège a permis de développer des contrats de P.P-P¹⁵. L'objectif étant le développement du projet immobilier sur le site, la ville permet aux promoteurs la prise en charge de la construction des bâtiments d'habitation et d'équipements communautaires, et les aide à vendre leurs biens immobiliers.

Il est cependant convenu dans l'accord du partenariat qu'en échange de cette aide, la ville sera rémunérée d'une redevance correspondant à la quotité de terrain sur laquelle ont construit les promoteurs. Egalement, l'ensemble des équipements publics du site qui auront été réalisés par les investisseurs privés (route, places, crèches, écoles, etc.) lui reviennent de plein droit à terme du chantier. Ce type de partenariat, assez particulier, évite à la ville l'obligation de pré-financer les équipements publics ou les bâtiments d'habitation. Ici la ville offre aux promoteurs un site de qualité pour la construction de leurs bâtiments, mais n'intervient pas dans le financement de ces infrastructures.

¹⁴ http://www.uvcw.be/no_index/actualite/4581-43628034925802222013123929128285675433.pdf

¹⁵ Partenariat Public-Privé

Le plan ci-dessous nous permet de nous rendre compte de la répartition des espaces publics revenant à la ville. En effet, la quantité d'espaces publics représente une surface totale de 155.653m², contre seulement 7.680+22.526, soit 30.206m² pour les espaces privés. L'emprise au sol des bâtiments construits étant de 44.985 m², la ville bénéficiera au final de redevances sur cette surface totale, et deviendra propriétaire de l'ensemble des espaces publics du site.



Représentation des différents statuts d'affectation au sein du site [Présentation du projet d'éco-quartier Coronmeuse. Conférence de presse. 30 Juin 2017]

Explications détaillées du projet

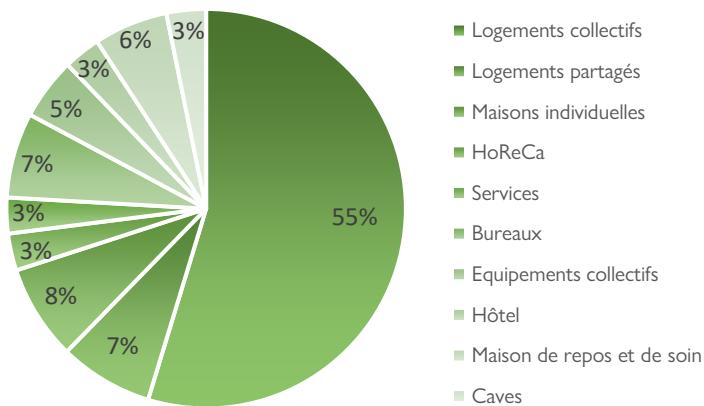
Les ambitions du nouveau projet se présentent à plusieurs échelles :

- A l'échelle du temps, l'aménagement du site de Coronmeuse permet le renforcement de l'urbanisation future de la zone, et crée un nœud d'articulation entre Liège et Herstal.
- A l'échelle de la ville, le site de Coronmeuse est un point d'arrêt pour le tram, permettant de relier le site à la ville.
- A l'échelle de la vallée, le site s'inscrit dans un maillage vert, grâce à la remise en valeur de son parc, et des berges de la Meuse.



Les ambitions à l'échelle du territoire. [Production personnelle]

L'ensemble du projet respecte les six thématiques¹⁶ mentionnées dans l'avis de marché, et s'étend sur une superficie totale de 199.566 m², dans lequel s'articulent une série de fonctions articulant différentes typologies de logements, des services communautaires et des équipements collectifs :



Le projet met également en avant certaines ambitions à l'échelle du site :

- Des **espaces publics** importants, nombreux et de qualité
- Une **mixité sociale renforcée** et traduite dans chaque phase du projet
- Une **diversité accrue** des fonctions et des typologies de logements
- Une **mobilité** en phase avec les ambitions environnementales
- Une **transition étudiée** comme vecteur de valeur ajoutée au projet
- Une place rendue à la **biodiversité** par la création de **couloirs écologiques**
- La gestion de l'**héritage patrimonial**



Les ambitions à l'échelle du projet [<https://www.youtube.com/watch?v=MdFDUjLnDFs>]

¹⁶ Philosophie urbanistique, durabilité, mobilité, aménagements publics, qualité environnementale, et aspects fonciers et économiques.

Le programme détaillé présente l'apport de nouveaux logements, de fonctions de service et collectives, et la réhabilitation des éléments patrimoniaux du site :

- **Logements:** 1325 unités aux typologies variées.
- **Réhabilitation du Grand palais:** Ferme urbaine + Marché bio, restaurant, salle de sport polyvalente, école primaire.
- **Réhabilitation du Bâtiment de l'Equerre:** Crèche, maison de quartier, centre d'informations.
- **Equipements:** Hôtel, Résidences service, maison de repos et de soins.
- Commerces de proximité et commerces en circuit court, bureaux.
- **La marina:** Port des yachts, capitainerie avec HoReCa, maisons ateliers.
- **Espaces publics:** Jardins collectifs, potagers et vergers collectifs, espaces partagés, parc, parcours vita, plaines de jeux, placettes...



Le phasage du projet

La volonté principale dans la construction du projet est de laisser les espaces publics existants (parc reine Asrid, berges, etc.) accessibles, car fréquentés quotidiennement par les habitants du quartier bien que le lieu soit en friche. Ainsi, un phasage du projet est prévu dans son élaboration :



La phase 0 (2018-2023) prévoit la réalisation des travaux les plus urgents :

- Travaux de dépollution du sol
- Nettoyage de la Darse

Phase 0 du projet d'aménagement du site de Coronmeuse [Présentation du projet d'éco-quartier Coronmeuse. Conférence de presse. 30 Juin 2017]



La phase 1 (2020-2023) prévoit, parallèlement à la dépollution, la réalisation des infrastructures et des espaces publics :

- Zones de parc
- Installations artistiques, passerelles
- Etc.

Phase 1 du projet d'aménagement du site de Coronmeuse [Présentation du projet d'éco-quartier Coronmeuse. Conférence de presse. 30 Juin 2017]



La phase 2 (2020-2023) prévoit parallèlement à la dépollution, la construction des premiers îlots du parc

- Cafés, maison de quartier...
- Réhabilitation du grand palais
- Etc.

Phase 0 du projet d'aménagement du site de Coronmeuse [Présentation du projet d'éco-quartier Coronmeuse. Conférence de presse. 30 Juin 2017]

7. Pistes de réflexions

Plusieurs questions ou remarques se posent suite à l'ensemble des recherches effectuées dans le cadre des projets de l'expo 2017 et de l'eco-quartier Coronmeuse :

- Tout d'abord, une comparaison entre le nouveau masterplan effectué et celui de l'expo 2017 semble être un moyen de déceler la manière dont le projet a évolué depuis les premières intentions.



Masterplan Expo 2017 [<http://www.immocoronmeuse.be/>]



Masterplan Eco-quartier Coronmeuse [<http://www.artau.be/>]

Nous observons dans un premier temps le renforcement de la densification d'habitat dans le masterplan du projet d'éco-quartier. L'esplanade principale, jugée trop importante à l'échelle d'un éco-quartier, a été supprimée pour laisser place à un renforcement de l'habitat et à des espaces publics plus adaptés au quartier. On remarque également que la passerelle reliant le site Coronmeuse à Bressoux n'est plus dessinée dans le nouveau projet, ainsi que l'aménagement sur l'autre rive. Néanmoins, la décision prise est justifiée par une redistribution des moyens économiques pour le projet, et par le fait que cette zone reste très industrielle et économique donc difficile à rallier au site de Coronmeuse. De plus, le tram arrivera tout de même dans les deux lieux, renforçant leur accessibilité. La zone sera aussi réaménagée avec la Foire Internationale de Liège qui y sera déplacée, créant une nouvelle polarité pour Bressoux.

- Ce travail nous a permis de nous rendre compte de l'importance des évènements internationaux dans le développement territorial comme élément déclencheur d'opportunités et d'innovations urbaines.
- Un autre point à re-questionner est la procédure de dialogue compétitif. Son utilisation offre une grande liberté aux architectes et urbanistes pour la réalisation du projet. Mais où le travail des architectes s'arrête t-il ? qu'en est-il des projets des investisseurs? Comment assurer une harmonie du site et la qualité des ouvrages réalisés ?
- Enfin, Caroline Thiry, rencontrée dans le cadre de nos recherches, nous a mentionné que le projet assure une accessibilité du projet à tout public (logement et mobilité). Néanmoins, seulement, 10% des logements sont accessibles aux habitants au revenu moyen. Ce nombre ne nous paraît que peu suffisant pour ne pas générer un phénomène de gentrification dans le nouveau projet.

8. Bibliographie

Sites internet consultés :

<http://www.fabrice-muller.be/>
<http://www.chokier.com/>
<http://www.liege.be/>
<http://www.artau.be/>
<http://www.immocoronmeuse.be/>
<http://www.willydemeyer.be/>
<http://buur.be/>
<http://www.bie-paris.org/>

Articles en ligne :

<https://www.financialforum.be/sites/financialforum.be/files/media/1168.pdf>
http://www.uvcw.be/no_index/actualite/4581-43628034925802222013123929128285675433.pdf
http://www.immocoronmeuse.be/assets/contribute/20120924_note_ambitions.pdf
http://www.profacility.be/piclib/biblio/pdf_00000630fr.pdf

Articles :

Neo-Legia. Présentation du projet d'éco-quartier Coronmeuse. Conférence de presse. 30 Juin 2017
Ville de Liège. Liège, projet de ville 2012-2022. 21 mai 2013
Frankignoulle, P., Coronmeuse, un site d'une qualité exceptionnelle. In : le 15^e jour du mois, mensuel de l'Université de Liège. Janvier 2013 / 220.
Commission Européenne. Direction générale Marché Intérieur et Services. Politique des marchés publics. Fiche explicative – dialogue compétitif – directive classique.

Mémoires et travaux universitaires :

Gaël Schorkops, L'exposition de 2017 : moteur de transformation durable de Coronmeuse? : Ou comment les Expositions internationales dessinent un quartier.2011. P.7

9. Annexes

UNIVERSITÉ DE LIÈGE
Faculté des sciences appliquées
Urbanisme et aménagement du territoire

Les « Quartiers Nouveaux »



Dans le cadre du cours de **Séminaire d'analyse de projets urbains**

Professeurs : **Jacques Teller et Joël Privot**

Travail réalisé par **Doumer M., Sabau L. et Saint-Viteux F.**
Master de spécialisation en urbanisme et aménagement du territoire

Année académique **2017-2018**

TABLE DES MATIERES

1. Mise en contexte	3
1.1 L'évolution des terres urbanisées, la notion d'étalement urbain	3
2. Le concept des quartiers nouveaux	5
3. L'atlas du potentiel de quartiers nouveaux	5
4. Le Référentiel "Quartiers Nouveaux"	5
5. Prise en compte de la démarche et des dimensions du développement durable.....	7
5.2 Qu'est-ce que le développement durable ?	7
Environnement – Nature –	8
Économie – Prospérité –	8
Social – Société –.....	8
6. Appel à projets	9
7. Blocages et critiques	10
7.1 Partenariats Public-Privé.....	10
7.2 Disparités régionales.....	10
7.3 Complexité des opérations	11
7.4 Niveaux de commercialisation.....	11
8. Notre critique personnelle.....	11
9. Bibliographie	13

1. MISE EN CONTEXTE

Le concept de quartier nouveau, initié en 2016, vise la création de nouveaux logements en réponse à l'évolution démographique attendue à court, moyen, et long terme.

Certaines notions préalables semblent indispensables à la bonne compréhension du contexte dans lequel s'inscrit le concept des quartiers nouveaux.

1.1 L'ÉVOLUTION DES TERRES URBANISÉES, LA NOTION D'ÉTALEMENT URBAIN

Il existe de nombreux concepts et tentatives de définition de l'étalement urbain dans la littérature. Trois critères sont couramment mentionnés :

- (1) une croissance diffuse sans liaison avec les espaces urbanisés existants ;
- (2) la monofonctionnalité des développements périurbains et
- (3) une faible densité.

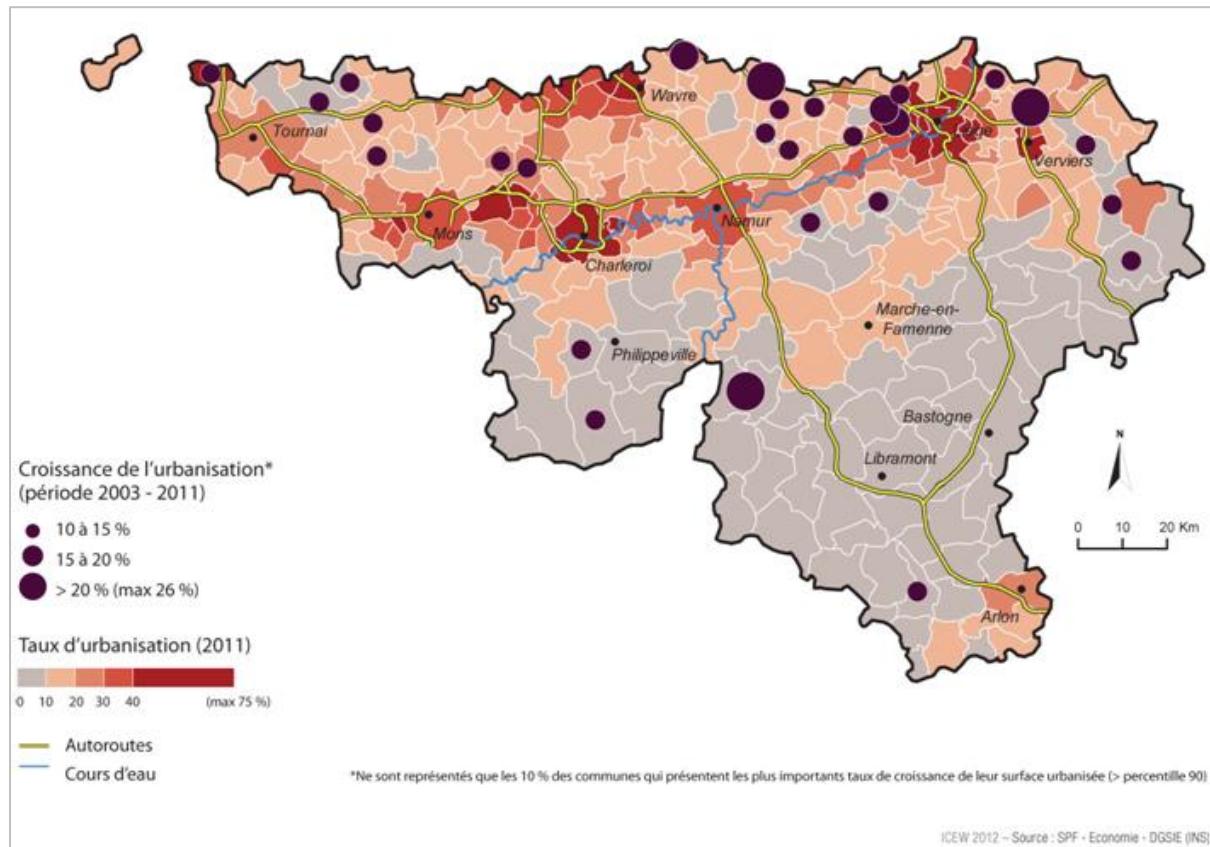
La Région Wallonne est particulièrement touchée par ce phénomène qui présente des spécificités en comparaison avec les territoires voisins. Forte de son passé industriel, la Région wallonne a connu, depuis la fin du 19ème siècle, le recul des terres agricoles au profit des zones boisées et de l'urbanisation massive. Néanmoins, si la progression des bois semble s'être ralentie au début des années 1980, l'urbanisation a poursuivi sa croissance. "En moins de 20 ans, la superficie totale du bâti wallon a ainsi augmenté de 18%."¹

La dispersion de l'habitat touche tous les domaines de notre développement en augmentant la dépendance à la voiture individuelle, les frais de la collectivité pour la gestion et l'entretien des réseaux, etc. L'étude des conséquences énergétiques et du recyclage des quartiers périurbains existants est particulièrement pertinente pour favoriser un développement plus durable de nos territoires.

L'exemple donné ci-dessous représente la croissance de l'urbanisation en Wallonie entre 2003 et 2011. Nous remarquons qu'elle se développe principalement le long du sillon Sambre et Meuse, et sur les grands axes du plateau condrusien. La partie Sud du territoire

¹ [http://solen-énergie.be/etalement-urbain/](http://solen-energie.be/etalement-urbain/)

se développe aussi, de par sa proximité avec la province du Luxembourg et le potentiel qu'il présente en termes d'emplois. Enfin, la croissance de l'urbanisation s'est réalisée majoritairement en périphérie des grandes villes, renforçant encore l'étalement urbain sur le territoire.



L'évolution démographique étant toujours d'actualité, les prévisions pour l'horizon 2040 font état d'un vieillissement de la population, ainsi qu'une diminution de la taille des ménages.

“D'après les dernières estimations du Bureau fédéral du Plan, la Wallonie devrait en effet compter 435.000 habitants supplémentaires et plus de 300.000 nouveaux ménages en 2040 (création de 12.000 logements par ans pendant 25 ans).”²

² <https://cpdt.wallonie.be/atlas-des-quartiers-nouveaux>

2. LE CONCEPT DES QUARTIERS NOUVEAUX

Le développement de nouveaux quartiers constitue l'une des réponses à cette croissance démographique, tout en contenant l'étalement urbain. Dans le but d'assurer un développement territorial durable de la Wallonie, et de favoriser la qualité et le cadre de vie des citoyens, le Gouvernement Wallon mène une politique territoriale visant tant le renouvellement de quartiers existants que le développement de nouveaux quartiers. La création de ces quartiers doit à la fois répondre aux nouveaux besoins, mais aussi être innovante.

La CPDT a reçu comme mission de quantifier et de spatialiser les besoins en logements et services sur base de ces prévisions démographiques tendancielles. Elle s'est attachée à identifier des localisations potentielles optimales de projets de développement ou renouvellement urbain d'envergure en Wallonie, de façon à répondre à l'évolution attendue de la population à court (cinq ans), moyen (dix à quinze ans) et long terme (vingt-cinq ans).

Un référentiel nommé « Quartiers nouveaux », ainsi qu'un atlas du potentiel de quartiers nouveaux ont été conçus dans le cadre de la nouvelle politique des quartiers nouveaux.

3. L'ATLAS DU POTENTIEL DE QUARTIERS NOUVEAUX

La CPDT a reçu comme mission de quantifier et de spatialiser les besoins en logements et services sur base de ces prévisions démographiques tendancielles. Elle s'est attachée à identifier des localisations potentielles optimales de projets de développement ou renouvellement urbain d'envergure en Wallonie, de façon à répondre à l'évolution attendue de la population à court (cinq ans), moyen (dix à quinze ans) et long terme (vingt-cinq ans).

L'atlas propose au total 398 sites potentiels ; plus de 50 sites sont proposés en province de Luxembourg, y compris dans des communes rurales.

4. LE RÉFÉRENTIEL “QUARTIERS NOUVEAUX”

L'objectif général est de développer une réflexion qui dépasse le seul enjeu résidentiel du bâti, en vue de mener un projet de quartier urbain ou rural, réellement transversal et intégré. Ces quartiers de ville ou de village plurifonctionnels seront porteur d'identité et de

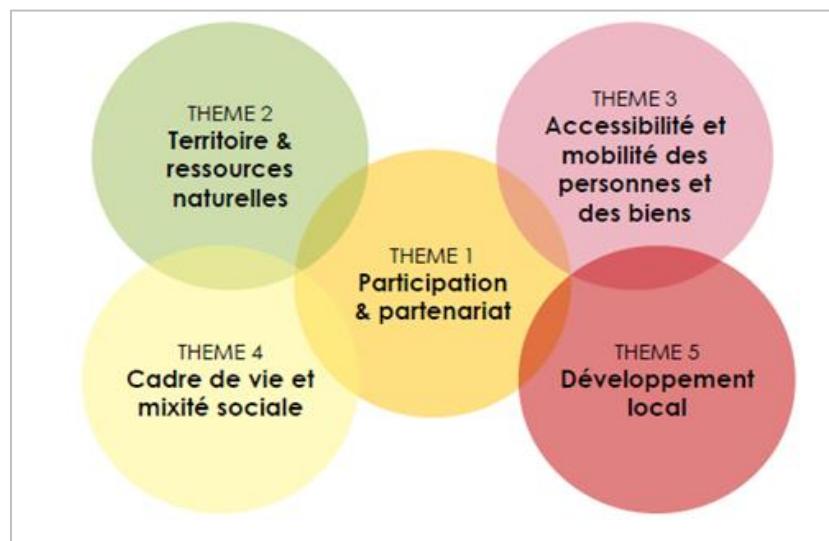


qualité de vie, et s'inscrivant dans leur contexte tant spatial que social.

L'articulation des différents objectifs du développement durable et l'expérimentation de nouvelles approches dans un contexte urbain ou rural sont les deux principaux but de ces "nouveaux quartiers".

Les 5 thématiques sont les suivantes :

1. Thématique transversale, la participation et le partenariat
2. Le territoire et les ressources naturelles
3. L'accessibilité et la mobilité des personnes et des biens
4. Le cadre de vie et la mixité sociale
5. Le développement local.



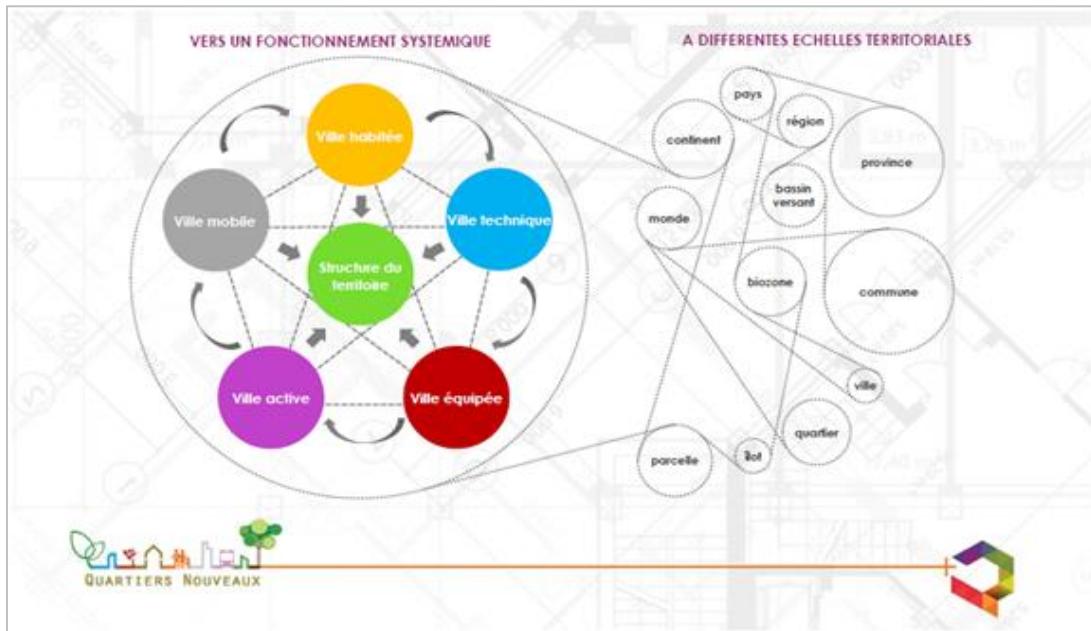
Ces 5 thématiques se déclinent en 17 ambitions, déclinées à leur tour en objectifs, propres à chaque projet.

Pour permettre d'atteindre ces objectifs, le référentiel propose des leviers, des outils ainsi que des exemples.

Les leviers (quantitatifs ou qualitatifs) permettent de formaliser la stratégie d'intervention et les moyens d'action mobilisés dans les projets. Des leviers sont identifiés pour chaque

objectif.

Les outils permettent de mise en œuvre des leviers. Ils sont donc des propositions pour illustrer le caractère opérationnel et pratique des leviers.

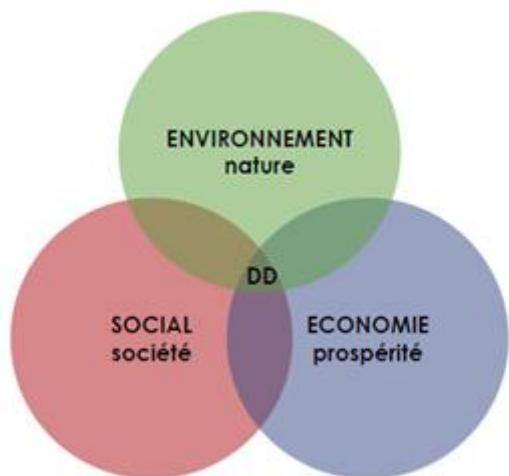


5. PRISE EN COMPTE DE LA DÉMARCHE ET DES DIMENSIONS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Les 3 piliers du développement durable. Un socle d'enjeux pour les quartiers nouveaux.

5.2 QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Le développement durable peut être défini comme une démarche intégrée (processus participatif, prenant en compte l'ensemble des acteurs d'un projet) visant le progrès social, l'amélioration de la qualité de vie des personnes ainsi que celle des générations futures, en considérant les enjeux environnementaux, sociaux et économiques comme des opportunités de développement.



ENVIRONNEMENT – NATURE –

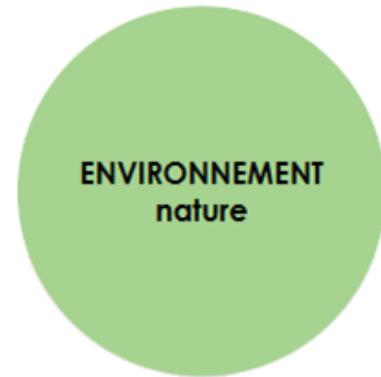
Préserver et protéger notre nature, la transformer et la gérer avec raison ou s'y adapter ;

Développer la production d'énergie renouvelable et tendre vers une utilisation plus rationnelle de l'énergie ;

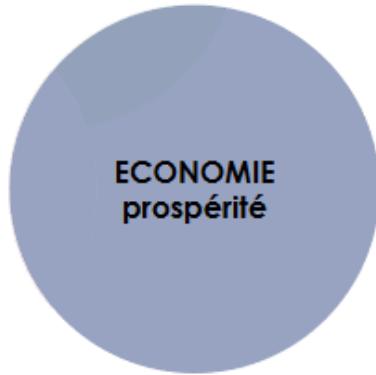
Accroître la résilience du cadre urbain ;

Permettre aux habitants de se réapproprier leur environnement naturel ;

Valoriser les ressources locales et circuits courts ;



ÉCONOMIE – PROSPÉRITÉ –



Contribuer à un développement économique au service de la qualité de vie des générations actuelles et futures ;

Mieux utiliser nos ressources matérielles et immatérielles ;

Renforcer la compétitivité des entreprises et des territoires par l'innovation, la qualité et la recherche d'excellence ;

Encourager les entreprises et les consommateurs à s'inscrire dans une démarche de responsabilité sociétale.

SOCIAL – SOCIÉTÉ –

Renforcer la cohésion sociale, la mixité sociale, l'égalité des chances et la participation de tous au sein des quartiers ;

Développer un tissu socioculturel propice au vivre-ensemble, au respect, à la responsabilité et à la solidarité ;

Améliorer la qualité du cadre de vie et le caractère convivial et accessible des quartiers



6. APPEL À PROJETS

Le 17 novembre 2015, le Gouvernement Wallon a lancé un 1^{er} « appel à manifestation d'intérêt » à destination des communes wallonnes qui souhaitent porter des projets partenariaux de développement de quartiers nouveaux.

Ces projets ont pour but de répondre aux défis démographiques wallons. Dix projets seront sélectionnés par le Gouvernement Wallon. Les communes concernées bénéficieront d'un accompagnement dans les démarches administratives, le montage et le développement du projet.

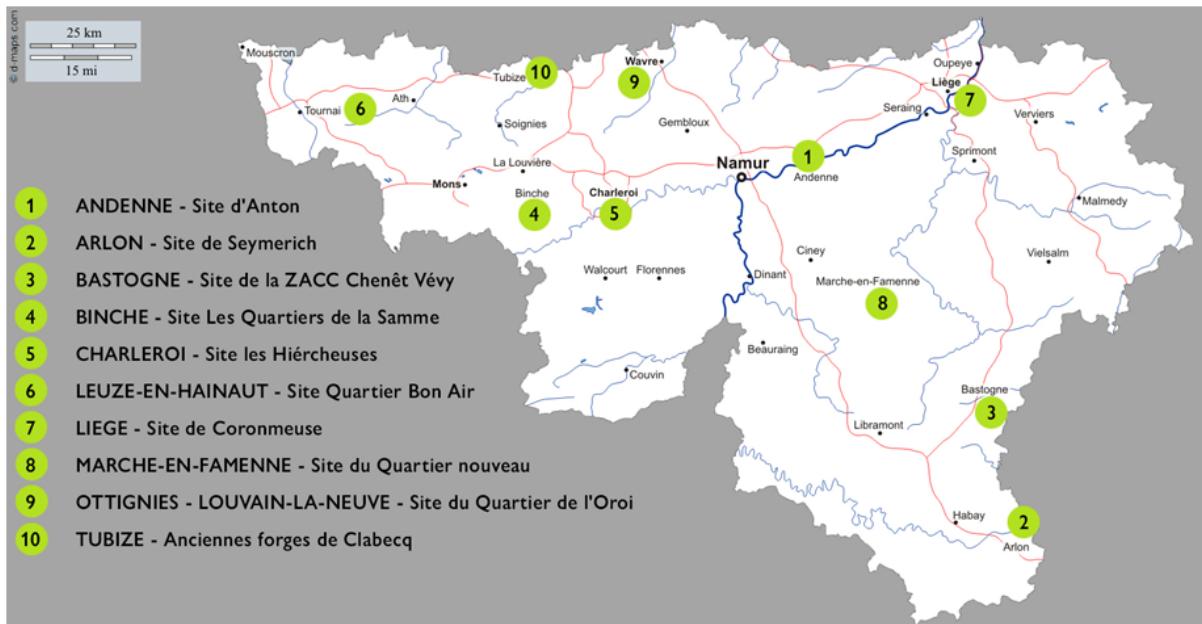
En mars 2016 : 25 communes ont déposé des dossiers de candidature

En Juin 2016 : 10 projets ont été retenus dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour le développement de « Quartiers Nouveaux » en Wallonie. Ces projets urbains auront donc droit à une labellisation.

Ces quartiers seront exemplaires et novateurs et où le cadre et la qualité de vie sont au cœur du projet. Ils devront être pertinents au regard des objectifs et enjeux du développement territorial de la Wallonie, des défis démographique et des objectifs fixés dans le Référentiel « Quartiers Nouveaux ».

Les 10 projets retenus sont les suivants (par ordre alphabétique) :

1. Andenne – Site d'Anton
2. Arlon – Site de Seymerich
3. Bastogne – ZACC Chenêt-Vévy
4. Binche – Les quartiers de la Samme
5. Charleroi – Les Hiercheuses
6. Leuze-en-Hainaut – Quartier du Bon Air
7. Liège – Site de Coronmeuse
8. Marche-en-Famenne – Quartier Nouveau
9. Ottignies Louvain-la-Neuve – Quartier de l'Ornoi
10. Tubize – Ancienne Forges de Clabecq



7. BLOCAGES ET CRITIQUES

7.1 PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ

La principale difficulté exprimée par le public dans le cas de montage de partenariat public-privé est le manque d'outils juridiques adaptés pour trouver des partenaires privés.

Concernant la mobilisation du foncier de la part du public, il existe relativement peu d'outils de politique foncière réellement utiles et mobilisables pour des projets d'envergure. Notamment pour estomper la difficulté de mobiliser des terrains en milieu urbain, on utilise généralement les deux outils opérationnels suivants : la revitalisation urbaine, utilisée pour beaucoup d'opérations et la rénovation urbaine.

De plus, la plupart des intervenants privés expriment qu'a priori, le public n'est pas ouvert à l'idée de céder son patrimoine.

7.2 DISPARITÉS RÉGIONALES

Du côté des promoteurs privés, la question des disparités sous-régionales est relative aux facteurs pris en compte lors du développement d'un projet, c'est-à-dire : l'aspect financier, lié à la commercialisation du bien et à la rentabilité du projet (dès lors, à sa localisation) ;

l'aspect faisabilité (qui incite à développer des projets en priorité dans certaines régions grâce à une plus grande facilité d'obtention des permis, parfois dans des régions qui seraient paradoxalement moins favorables au niveau rentabilité).

7.3 COMPLEXITÉ DES OPÉRATIONS

Les opérations sont difficilement mises en place suite à la mixité programmatique nécessaire pour les projets de grande envergure (meilleure rentabilité du projet, réduction des coûts d'utilisation dans le cas de mutualisation). De plus, le nombre d'intervenant est important et rend la coordination entre eux difficile. Des coûts supplémentaires peuvent également avoir lieu durant la procédure, coûts liés notamment à la spécificité de la filière de production ou techniques.

7.4 NIVEAUX DE COMMERCIALISATION

Ces grands projets et leurs difficultés sont concurrencés par des projets de plus petite envergure, qui sont généralement plus simples, moins coûteux et surtout moins risqués. L'offre est principalement destinée à une population orientée généralement vers de plus petits logements sur des parcelles restreintes.

8. NOTRE CRITIQUE PERSONNELLE

Le concept semble être intéressant concernant l'ensemble des notions du développement durable, et la volonté d'une approche transversale prenant en compte l'ensemble des acteurs du projet et les différentes échelles d'intervention. Cependant, ne s'agirait-il pas de projets plutôt politiques que focalisés sur le développement territorial ?

Plusieurs interrogations sont apparues durant nos recherches ...

N'y aurait-il pas une contradiction entre la volonté de lutter contre l'étalement urbain et celle de faire de nouveaux quartiers, qui semblent se situer souvent en périphérie des villes selon nos analyses ?

Il nous semble que les travaux les plus urgents devraient concerner l'insalubrité des logements ou les friches industrielles, souvent inoccupés en centres villes avant de redensifier les périphéries. De plus, les délais instaurés par la labellisation semblent être

impossible à tenir. Ces nouveaux quartiers nécessitent de nouveaux équipements communautaires qui sont souvent déjà présents en ville, mais qui sont de plus en plus vétustes et délaissés.

Finalement, qu'en est-il d'un éventuel risque de gentrification des nouveaux quartiers ?

9. BIBLIOGRAPHIE

Brahy, V. (Coordination), Bellayachi, A., Brahy, V., Bucella, I., Duchene, M., Genereux, C., Guissard, V., Maes, E., Renard, V., Thiry, V. (Equipe scientifique), Guissard, V. (Réalisation des cartes). Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement (SPW) (2012). Indicateurs Clés de l'Environnement Wallon 2012.

Carlo DI ANTONIO - Ministre du Gouvernement wallon. (n.d). *10 « QUARTIERS NOUVEAUX » EN WALLONIE !* 6pp. Consultation octobre 2017 sur
<http://www.gembloux.ulg.ac.be/agriculture-urbaine/wp-content/uploads/sites/16/2016/03/160623-QuartiersNouveaux-Presse.pdf>

CPDT. (n.d). *Chiffres clés – Province.* 10 pp. Consultation octobre 2017 sur
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_octobre_2015_annexe_r2-3.2_chiffres-clr_par_province.pdf

CPDT. (2015). *Développer des quartiers nouveaux.* 3pp. Consultation octobre 2017 sur
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/quartiers_nouveaux.pdf

CPDT. (2015). *Recherche «Quartiers nouveaux » ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE A LA LOCALISATION DE NOUVEAUX QUARTIERS, QUI CONSTITUENT UNE RÉPONSE AU DEFI DEMOGRAPHIQUE.* 40 pp. Consultation octobre 2017 sur
<https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/exposeyhanin.pdf>

CPDT. (2016). *Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers, qui constituent une réponse au défi démographique.* 6 pp. Consultation octobre 2017 sur
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/cpdt_resume_non_technique_quartiers_nouveaux.pdf

CPDT. (2018). *Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers (R.2.).* Consultation octobre 2017 sur <https://cpdt.wallonie.be/recherches/finalisees/annee-2014-2015/analyse-prospective-relative-la-localisation-de-nouveaux>

DGO4. (2018). *Quartiers Nouveaux : Appel 2015 à Manifestation d'Intérêt.* Consultation

octobre 2017 sur http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/QuartiersNouveaux/

DGO4. (2018). *Référentiel Quartiers Nouveaux*. 32pp. Consultation octobre 2017 sur http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/QuartiersNouveaux/assets/documents/referentielQN.pdf

Le Soir. (2015). *Quartiers nouveaux : on avance !* 2pp. Consultation octobre 2017 sur https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf_d-20151227-quartiers_nouveaux.pdf

SOLEN. (2018). *L'étalement urbain : quelques définitions*. Consultation octobre 2017 sur <http://solen-energie.be/etalement-urbain/>

Université Libre de Bruxelles, Université Catholique de Louvain et Université de Liège (octobre 2015). Conférence Permanente du Développement Territorial, Région Wallonne. Analyse prospective à la localisation de nouveaux quartiers, qui constituent une réponse au défi démographique :

- Annexe n°5.1 - Volet 1 - Précisions méthodologiques.
- Annexe n°5.2 - Volet 1 - Analyses et données complémentaires.
- Annexe n°5.5 - Volet 3 - Précisions méthodologiques.
- Annexe n°5.6 - Résultats des entretiens relatifs aux facteurs bloquants au montage opérationnel de projets de nouveaux quartiers d'habitat en Wallonie.
- Annexe n°5.7 - Rapport détaillé du benchmarking de nouveaux quartiers européens.