



**PÉRIMÈTRE S.A.R. SUR LE SITE DU VAL BENOÎT
DOSSIER DE DEMANDE DE RECONNAISSANCE**

Table des matières

Introduction.....	4
Demandeur-Propriétaire.....	6
Plan à l'échelle cadastrale figurant le périmètre projeté du site.....	7
Justification de la proposition de périmètre eu égard à la définition figurant à l'article 167.....	10
Affectation légale.....	11
Historique du site.....	12
Plan d'implantation.....	14
Rues, numéro, numéro postal et lieu-dit éventuel.....	16
Affectations de fait actuelles.....	17
Eléments classés.....	18
Equipement du site et servitudes techniques y existant.....	19
Reportage photographique.....	20
Permis d'exploitation et permis d'urbanisme relatifs à des démolitions.....	23
Extrait du rôle d'imposition relatif aux taxes communales sur les sites désaffectés ou sur les bâtiments laissés à l'abandon.....	24
Lettre sollicitant la reconnaissance du site.....	25
Notice exposant l'intérêt de l'opération pour votre vous et vos souhaits quant à l'affectation future.....	27
Nature du projet.....	28
1. Les objectifs du projet de reconversion du site du Val Benoît.....	28
2. Les affectations souhaitées.....	29
3. Les options urbanistiques.....	32
4. Les prescriptions.....	38
5. Le phasage.....	44
Plan schématisant la destination et l'aménagement futurs du site.....	47
Evaluation du bien émanant du Comité d'acquisition d'immeubles.....	50
Evaluation du coût global des travaux de réaménagement envisagés.....	51
Argumentaire en faveur du projet de reconversion.....	52
La fiche de relevé du SAED complétée.....	54
Adéquation de l'objet de la demande avec le SDER.....	60
L'intérêt de la commune.....	63

Remarques d'ordre rédactionnel

Ce dossier a été élaboré par le Département de l'urbanisme de la Ville de Liège, en concertation étroite avec la SPI+. Certains documents et certaines informations sont issus de l'étude de faisabilité réalisée par le bureau Lejeune-Giovanelli.

Les cartes principales sont par ailleurs reprises avec leur légende dans un dossier séparé, de format A3.

Introduction

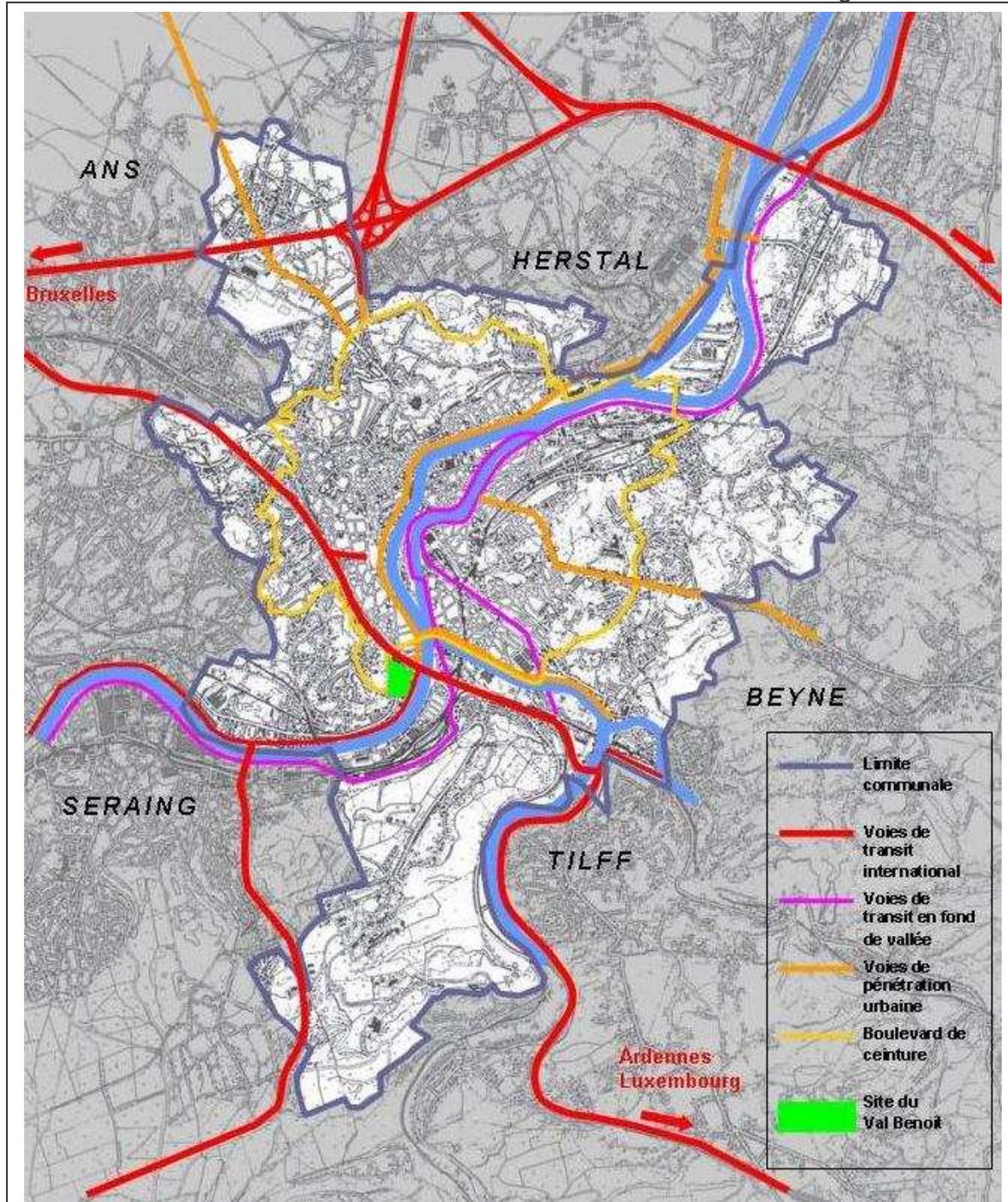
Le projet de réaménagement du site du Val Benoît présente des atouts indéniables en terme d'aménagement du territoire.

- Le site constitue à l'heure actuelle une friche potentiellement dévalorisante au cœur du tissu aggloméré liégeois.
- Le site présente un potentiel d'accessibilité particulièrement élevé à l'échelle de l'agglomération :
 - gare TGV de Liège-Guillemins à quelques centaines de mètres ;
 - site longé par la liaison autoroutière E25-E40, avec sortie à hauteur du Val Benoît ;
 - autres accès rapides vers les autres parties de l'agglomération via le quai Banning voire la rue Ernest Solvay ;
 - proximité de nombreuses lignes de bus, avec arrêt place Général Leman (lignes 1, 4, 9, 25, 27, 30, 48, 64, 65, 90, 94, 377) ou directement à proximité de l'entrée du site rue Solvay (lignes 2, 3, 27, 58) ;
 - il est prévu de faire passer la première ligne de tram de l'agglomération à côté du site, avec un arrêt prévu à hauteur du Val Benoît (concrétisation à l'horizon 2015)
- Le projet vise principalement à reconvertir des bâtiments existants dont certains ont une valeur patrimoniale intéressante (par exemple l'ancien institut de mécanique). Leur abandon serait préjudiciable à l'image du quartier et de la ville (rappelons que le site du Val Benoît forme une des entrées de la ville en venant de l'amont de la vallée de la Meuse). Vu les anciennes activités du site, il est déjà doté de la plupart des infrastructures nécessaires à sa reconversion.
- De part les bâtiments existants et de part les surfaces disponibles éventuellement constructibles, le site dispose d'un potentiel de reconversion important, comme en a d'ailleurs déjà témoigné l'intérêt de plusieurs promoteurs-candidats acheteurs.
- Même si la reconversion de certains bâtiments du site en logements peut être envisagée (par exemple en tant que lofts), la volonté est de reconvertir le site essentiellement pour l'accueil d'activités économiques, tel que recommandé dans l'étude du SEGEFA et selon les volontés publiques de maintenir et favoriser l'activité économique en ville. La reconversion de bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments sera donc en priorité réalisée dans cette direction.
- Pour permettre la reconversion, la nouvelle destination souhaitée pour le site du Val Benoît combine :
 - une zone de services publics : accueil de services publics (conservatoire, Forem, dépôt muséal et centre d'archives). C'est d'ailleurs l'affectation générique du site aujourd'hui ;
 - une zone d'activité économique mixte : bureaux (Forem, entreprises de services), activités de production légères (PME, artisanat...).
 - Une zone d'habitat.Le commerce de gros ou de détail est exclu.

Plan de localisation

Le site du Val Benoît est situé sur le territoire de la commune de Liège, en bordure des quartiers denses du centre-ville, au sud du quartier de Fragnée dont il est séparé par les voies de chemin de fer et l'autoroute.

Situation du site du Val Benoît sur le territoire de la commune de Liège



Demandeur- Propriétaire

Demandeurs :

1) Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège
Hôtel de Ville
Place du Marché
4000 Liège

Contacts techniques :
Département de l'Urbanisme – Service de l'Aménagement
Pierre Bricteux, Premier directeur spécifique - 04/221.90.71
Agent traitant : Laurent Brück, Attaché spécifique - 04/221.90.81

2) SPI+
11 Rue du Vertbois
4000 Liège

Contacts :
Mme Françoise Lejeune, Directrice
Contact technique : M. Eric Collette, 04/230.12.80

3) Université de Liège
Place du 20 Août n°7
4000 Liège

Contacts :
M. Christian EVENS, Directeur - 04/366 3245

Autres propriétaires :

Société momentanée CFE
Immo - MOURY Promotion
Georges Moury, Président
Rue du Moulin, 320
4020 Liège

CIDP Compagnie
internationale de
développement
Avenue Génicot n°18
1160 Auderghem

RAM Euro Centers
Verviers
Rue du Moulin 320
4020 Liège

- Forem
Boulevard Tirou n°104
6000 Charleroi

- Communauté française
Boulevard Léopold II n°44
1080 Molenbeek-Saint-Jean / Bruxelles

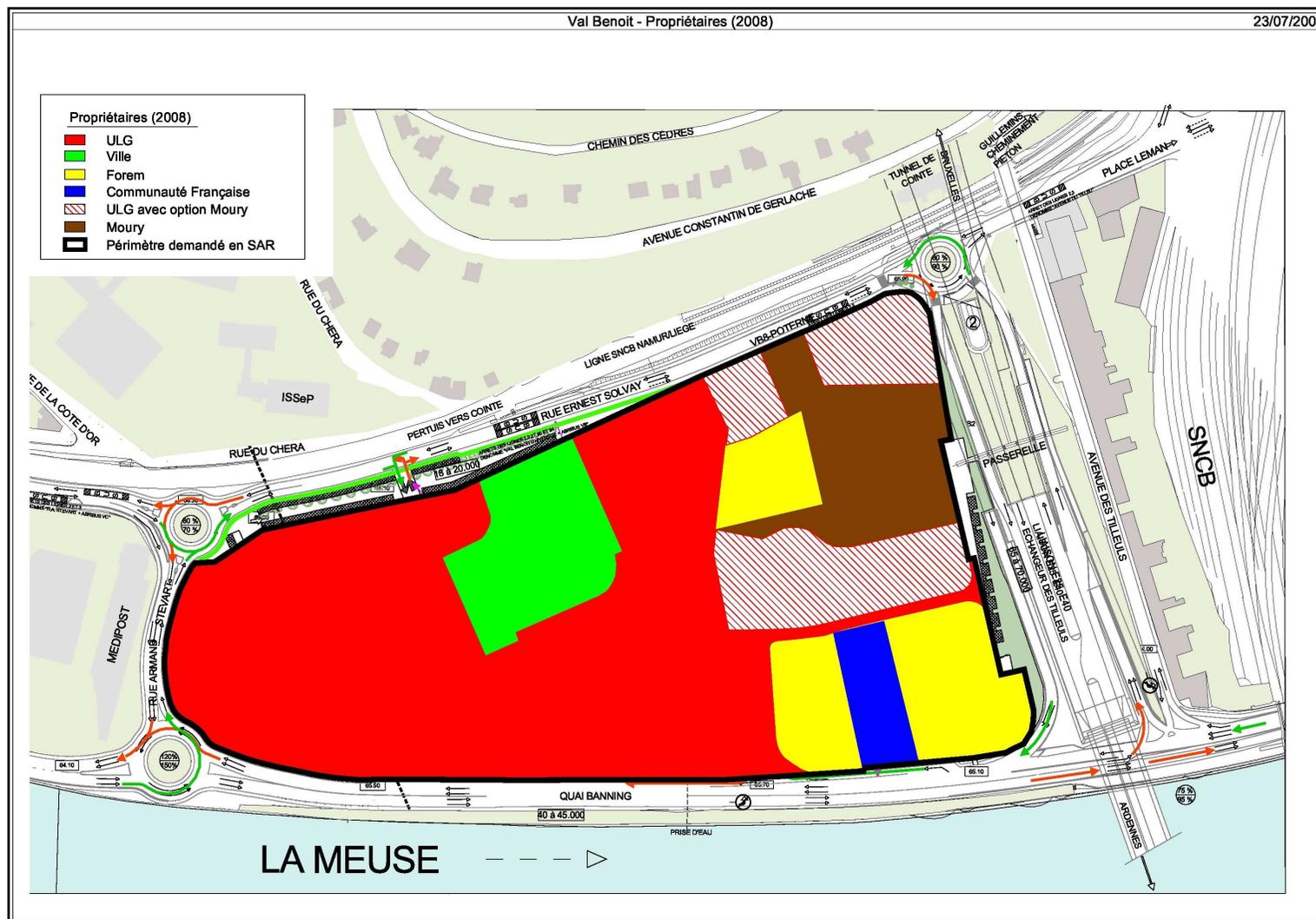
Données cadastrales disponibles au sein du département de l'urbanisme au mois de janvier 2008

N° de parcelle (14e division C)	Propriétaires	Superficie (m ²)	Site
140P	RAM/CIDP	28	remise?
140R	RAM/CIDP	76	remise?
135X	RAM/CIDP	241	entrée
135F2	ULg	2620	
152R	ULg	8327	bât chimie
155P2	ULg	5179	terrain Stévert
155/3	ULg	3067	anc rue Stévert
151K	ULg	154	
151M	ULg	18785	parc
152W	ULg	7347	bât génie civil
151E	ULg (achat par Ville en cours)	5960	bât mécanique
149L	ULg	3375	bât technifutur?
136V	ULg	1586	centrale de chauffe?
151H	ULg	1170	espace restaurant
136T	Forem	2940	anc abbaye
146R	ULg	4809	entrée quai
146L	Forem	3404	parking Forem
146N	Communauté française	2747	locaux théâtre
146M	Forem	5502	tour math Forem
140S	ULg	7122	anc hangars essais
136S	RAM/CIDP	6237	anc CRM
139F2	RAM/CIDP	1346	anc château
135 E2	RAM/CIDP	818	anc hangar

Superficie totale du site : 9,28 ha

Par rapport à ces informations, des accords pour des changements de propriétés ont été conclu au début de l'année 2009. La carte ci-après indique la situation foncière telle qu'elle devrait résulter de ces nouvelles modifications. Ainsi, la société momentanée CFE Immo - MOURY Promotion lève une partie des options qu'elle avait sur des terrains de l'Université tout en rendant à l'Université une partie des terrains dont elle est propriétaire.

Aménagement du site du Val Benoît – Dossier de demande SAR



« Moury » = CFE – Moury Promotion

Justification de la proposition de périmètre eu égard à la définition figurant à l'article 167

- « Site » : bien immobilier

Il s'agit d'un ancien campus universitaire composé de divers bâtiments avec salles de cours, bureaux ou locaux techniques pour la plupart inoccupés aujourd'hui.

- qui a été ou était destiné à accueillir une autre activité que le logement

Idem. Le site et ses bâtiments accueillait des activités d'enseignement et de recherche.

- dont la maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé

Le départ des activités étant récent, le site est encore en relativement bon état. La non reconversion des bâtiments à brève échéance risque toutefois d'entraîner leur dégradation rapide et la formation de chancres négatifs pour l'image du quartier et de la ville. En outre, plus la requalification sera retardée, plus celle-ci sera difficile et coûteuse à mettre en place.

- «réaménager un site »

Le projet soutenu par la ville de Liège vise à réaménager le site avec les principes suivants :

- maintien de la configuration actuelle (gabarit et implantation des bâtiments) ;
- reconversion de bâtiments existants et nouvelles constructions complémentaires ;
- aménagement des espaces publics : plantations et coulée verte, aires de parcage en périphérie, cheminements piétons.

(voir ci-après)

Affectation légale

Tout le site du Val Benoît est actuellement classé en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur. « *La zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général* » (art. 28 du CWATUP). Cette affectation résulte de l'occupation universitaire ancienne, mais elle ne reflète plus les besoins actuels et n'est donc plus pertinente. Un projet de PCA dérogatoire a d'ailleurs été initié il y a quelques années pour permettre la réaffectation du site, mais ce projet n'a jamais abouti. Il visait à classer la zone du Val Benoît en zone d'activité économique mixte, « *destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement* » - art.30 du CWATUP).

Cette option a cependant été confirmée dans le « plan de développement économique de la Ville de Liège », qui a identifié le site du Val Benoît comme un espace potentiel de redéploiement de l'activité économique dans le cadre de l'axe stratégique « Sclessin – Val Benoît ». Cette étude recommandait déjà les affectations qui sont développées dans le projet ci-après.

Le projet développé ci-après s'inscrit aussi dans la stratégie d'aménagement du territoire de la Région wallonne et rencontre les objectifs prônés par le SDER. Pour être bref, évoquons simplement que la réurbanisation d'un site en friche vise une gestion parcimonieuse du territoire régional...

Historique du site

Le site du Val Benoît a été occupé par une abbaye cistercienne du début du 13^e siècle jusqu'à la fin du 18^e siècle. Suite à la révolution, l'abbaye est supprimée en 1796. La propriété est mise en vente et est acquise par la famille Lesoinne. La plupart des bâtiments abbatiaux sont alors démolis pour faire place à une ferme et à des vergers. Les seuls vestiges conservés de l'ancienne abbaye sont la poterne (porte), un mur comprenant des arcades et un ancien portail muré de 1667, ainsi qu'une aile de l'ancien monastère (17^e et 18^e siècle, en partie reconstruite après-guerre?). Par la suite, la propriété échoit à la famille van der Heyden a Hauzeur qui s'installe dans les vestiges des anciens bâtiments conventuels. Le site comprend également le « Petit Val Benoît » ou « Château Lamarche », aménagé en résidence au cours du 19^e siècle.

Au début du 20^e siècle, l'Université cherche un site pour construire de nouveaux instituts à destination de l'enseignement technique et scientifique. En 1924, elle décide ainsi de racheter à la famille Hauzeur le site du Val Benoît, qui présente une superficie conséquente (9 ha). Les constructions commencent en 1930. Progressivement, le site est aménagé en tant que campus pour la Faculté des sciences appliquées. Il accueille :

- une centrale thermo-électrique (Architecte A. Duesberg) ;
- un laboratoire de thermodynamique ;
- l'institut de chimie et de métallurgie (1936 - architecte Albert Puters) ;
- l'institut de génie civil (1936 - architecte Joseph Moutschen) ;
- l'institut de mécanique (1932 - architectes Joseph Moutschen et Albert Puters).

Les différents bâtiments, dotés de parkings, sont reliés par des sentiers. Leur architecture illustre les courants de l'avant-garde de l'époque (modernisme, bauhaus, école d'Amsterdam). L'inauguration des premiers instituts a lieu en 1937. L'institut de mécanique est inauguré juste avant la guerre. Fortement endommagés par le conflit, les bâtiments sont reconstruits en 1947.

Le site est complété par la construction de l'Institut de mathématique au cours des années 1960, avec sa tour à l'architecture fonctionnaliste. A la même époque est construit l'immeuble du centre de recherche métallurgique, à côté des vestiges de l'ancienne abbaye. Des pavillons préfabriqués sont implantés dans l'espace vert central pour l'accueil du restaurant universitaire. Par la suite, quelques halls et laboratoires de recherche sont encore ajoutés.

Afin de rationaliser son fonctionnement et de rassembler ses différents instituts jusque là éparpillés dans toute la ville, l'Université décide d'aménager un nouveau campus universitaire sur le site du Sart Tilman à partir des années 1960. Les activités du val Benoît y sont transférées à partir des années 1980, en commençant par les instituts de chimie et de mécanique. L'institut de mathématique a déménagé à la fin des années 1990. Ses anciens locaux sont aujourd'hui occupés par le Forem (tour) et le Conservatoire (bâtiments bas). Les derniers occupants de l'institut de génie civil ont quitté le site en 2006.

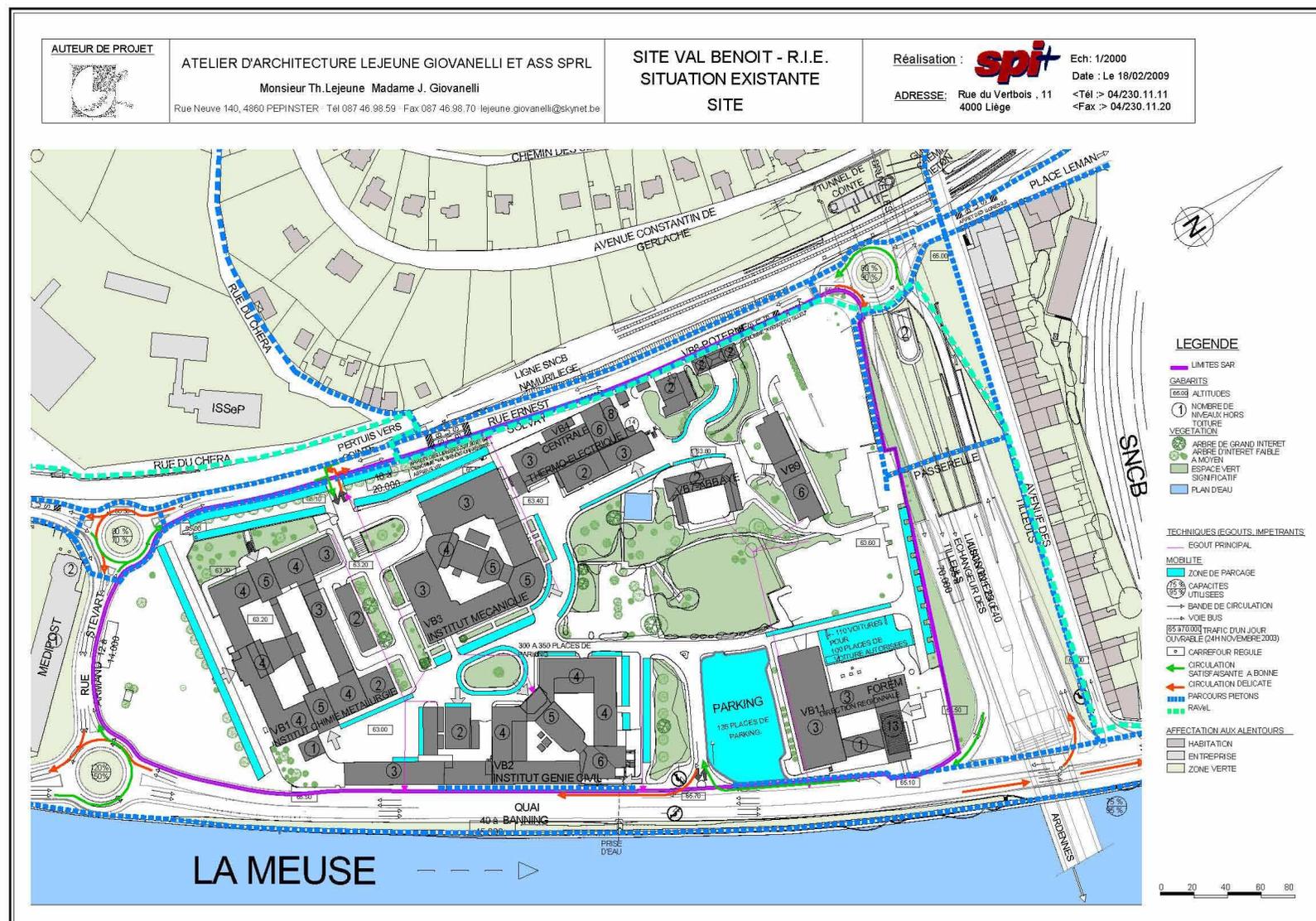
L'ancienne abbaye a été rénovée en 2006 ; elle est actuellement occupée par des services du Forem. Un permis a en outre été délivré à la société momentanée CFE

Immo - MOURY Promotion pour la rénovation / extension de l'ancien CRM afin d'y développer des bureaux (11 000 m²).

L'ancien institut de mécanique est en cours de rachat par la Ville de Liège qui envisage d'y installer ses archives et les réserves de ses collections muséales.

Le départ des activités étant récent, le site est encore en relativement bon état. L'absence de reconversion rapide des bâtiments risque toutefois d'entraîner leur dégradation rapide et la formation de chancres négatifs pour l'image du quartier et de la ville. En outre, plus la requalification sera reportée et plus celle-ci sera difficile à mettre en place.

Aménagement du site du Val Benoît – Dossier de demande SAR



Dénomination des bâtiments (voir plan précédent)

	Dénomination	Statut
VB1	Institut de chimie – métallurgie (vide)	Vide, à conserver en partie
VB2	Institut de génie civil – hydraulique (vide)	Vide, à conserver en partie
VB3	Institut de mécanique (achat par Ville pour archives et collections)	Vide, à conserver en partie
VB4	Centre de chauffe & Institut de thermodynamique (vide)	Vide, à déterminer
VB5	Restaurant universitaire « La Mâson »	Démoli
VB6	Ancien accélérateur Van de Graaf	Vide, à démolir éventuellement
VB7	Ancienne abbaye (bureaux Forem)	Occupée
VB8	Poterne	Vide, à démolir éventuellement
VB9	C.R.M. (vide – permis pour transformation / extension – projet démolition)	Vide, à démolir éventuellement
VB10	Halls d'essai du génie civil	Démolis
VB11	Institut de mathématique (Forem)	Occupé
VB12	Halls du C.R.M.	Démolis
VB13	Château Lamarche	Démoli

Rues, numéro, numéro postal et lieu-dit éventuel

Le périmètre concerné par la demande de reconnaissance en SAR comprend les bâtiments portant les adresses avec numéros de police suivantes :

- rue Ernest Solvay : 11, 13, 15, 21
- rue Armand Stévert : 2
- quai Banning : 4, 6
- Avenue des Tilleuls : 11, 14, 15

Affectations de fait actuelles

Les affectations en janvier 2009 du site du Val Benoît sont les suivantes.

- L'ancien institut de mathématique et l'ancienne abbaye abritent les bureaux de l'administration régionale du Forem.
- Le bâtiment bas voisin de la tour du Forem comprend des locaux à destination des cours du conservatoire.
- L'ancien CRM a fait l'objet de permis de transformation et d'extension délivré à la société momentanée CFE Immo - MOURY Promotion dans le but d'y installer des bureaux. Il y a eu 2 permis délivrés. Le premier, notifié le 21 octobre 2003, comprend les démolitions et les bureaux. Le second apporte des modifications à certains éléments du projet. Il a été notifié le 31 août 2004. Les travaux n'ont cependant pas encore été entamés.
- De nombreux bâtiments ont déjà été démolis : halls d'essais, château Lamarche, hangars, restaurant « La Mazon »...
- Les autres bâtiments sont vides ou pratiquement vides : institut de génie civil, institut de métallurgie, institut de mécanique, bâtiment technifutur, chaufferie, potence, accélérateur Van de Graaf,.....

Éléments classés et intérêt architectural

Le site du Val Benoît ne comporte pas de bâtiments classés. Le bien classé le plus proche est le pont de Fragnée.

Deux bâtiments de grand intérêt patrimonial peuvent être identifiés : l'ancien institut de génie civil (VB2 – 21 369 m²) et l'ancien institut de mécanique (VB3 – 13 929 m²). La rénovation et la transformation de ces bâtiments doivent viser le maintien global de l'apparence extérieure actuelle. Les amphithéâtres situés au centre des îlots pourront cependant être démolis pour faciliter la mise en valeur des bâtiments.

D'autres bâtiments intéressants méritent que l'on étudie la faisabilité de leur conservation, sans que celle-ci soit considérée comme une contrainte impérative :

- institut de chimie-métallurgie (VB1 - 19 959 m²) ;
- centrale de chauffe – institut de thermodynamique (VB4 – 5 244 m²).

Ces ensembles sont repris ponctuellement à l'inventaire du patrimoine architectural, avec la mention « bien qui mérite protection » pour l'ancien institut de chimie. La poterne et l'abbaye sont également reprises à l'inventaire.

Sur base de l'intérêt des différents bâtiments et de certaines de leurs parties, les parties à conserver et restant à démolir sont reprises sur la carte de composition urbanistique présentée ci-après.

Equipement du site et servitudes techniques y existant

Le site du Val Benoît est doté des équipements suivants :

- distribution de gaz (ALG) ;
- distribution d'électricité (Intermosane – Electrabel) ;
- distribution d'eau (CILE) ;
- réseau de téléphone (Belgacom) ;
- télédistribution – câbles Teledis (ALE) ;
- réseau d'égouttage déjà en place sur le site (réseau privé) ;
- réseau de voirie privé.

Moyennant les nécessaires adaptations aux réseaux, ces différents équipements pourront donc desservir les nouvelles activités du site du Val Benoît. Notons que tous les équipements autrefois collectifs et communs à l'ensemble du site vont être privatisés. Il conviendra donc de régler la question de la propriété des réseaux et de leur gestion, comme celle de la propriété et de la gestion des voiries.

Reportage photographique

Vue aérienne du Val Benoît



- 1 Institut de chimie et de métallurgie
- 2 Institut de génie civil
- 3 Institut de mécanique
- 4 Centrale thermoélectrique
- 5 Abbaye (Forem)
- 6 Poterne
- 7 Centre de recherche métallurgique (CRM)
- 8 Institut de mathématique (Forem)

De gauche à droite, centrale thermo-électrique, ancienne abbaye du Val Benoît, ancienne porterie, ancien bâtiment du CRM (partie)



Ancien institut de mécanique



Vue sur les anciens instituts de génie civil (gauche), de mécanique (droite) et de chimie-métallurgie (fond)



Ancien institut de génie civil



Permis d'exploitation et permis d'urbanisme relatifs à des démolitions

Les bases de données du département d'urbanisme de la Ville de Liège révèlent les permis d'urbanisme suivants en ce qui concerne les bâtiments du site du Val Benoît :

- avenue des Tilleuls n°15 : construction d'un garage (dossier 65 279) – Université de Liège – RW 09/07/1998 ;
- avenue des Tilleuls n°15 : transformation d'un immeuble de bureaux (dossier 65 286) – Université de Liège – RW 09/07/1998 ;
- avenue des Tilleuls n°15 : transformation d'un équipement communautaire (dossier 66 637) – Université de Liège – RW 25/04/2000 ;
- quai Banning n°2 : rénovation du site universitaire du Val Benoît – transformer un immeuble de bureaux (dossier 69 563) – CFE et CIDP – CC 16/10/2003.
- quai Banning n°2 : transformation et extension d'un immeuble de bureaux (dossier 70 016) – CFE-Moury – SA CIDP – CC 26/08/2004 ;
- quai Banning n°2 : étendre et transformer des bureaux (dossier 70 453) – CFE Moury – SA CIDP – CC 26/08/2004 ;

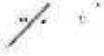
Il y a eu de nombreux permis d'exploitation sur le site de l'ancien campus, mais il semble que ces permis sont tous arrivés à échéance.

Extrait du rôle d'imposition relatif aux taxes communales sur les sites désaffectés ou sur les bâtiments laissés à l'abandon

Après vérification auprès du service des taxes de la Ville de Liège, il apparaît que le site n'a jamais fait l'objet d'une taxe communale sur les sites désaffectés ou les bâtiments à l'abandon :

- les bâtiments sont restés occupés jusque récemment ;
- le site aujourd'hui classé en zone d'équipements communautaires au plan de secteur.

Lettre sollicitant la reconnaissance du site

 <p>VILLE DE LIÈGE</p> <p>SERVICE DE L'URBANISME</p> <p>LA BATTE 10 - ILOT SAINT-GEORGES 4000 LIÈGE TÉL. : 04.221.90.74 - FAX : 04.221.92.48 E-mail : urbanisme@liege.be</p> <p>N° <u>L.Br./M.L./3267-3268-3269-3270</u></p> <p>OBJET :</p>	<p>H.O.J.6</p> <p>SEANCE DU 22 FEVRIER 2007</p> <p>LE COLLEGE COMMUNAL</p> <p>A M. Dachouffe, Directeur Ministère de la Région wallonne – DGATLP Division de l'aménagement opérationnel Rue des Brigades d'Irlande n°1 5100 Namur</p>
<p>Référence des courriers de la Région wallonne :</p> <ul style="list-style-type: none">- DAU/DAO/MDA/MD/SAR/LG216/JB/13.01/81- DAU/DAO/MDA/MD/SAR/LG217/JB/13.01/81- DAU/DAO/MDA/MD/SAR/LG221/JB/13.01/81- DAU/DAO/MDA/MD/SAR/LG222/JB/13.01/81	
<p>Monsieur le Directeur,</p>	
<p>En suite de vos courriers repris en marge et en vue de la reconnaissance d'un périmètre de site à réaménager (SAR), nous vous transmettons, en annexe, le périmètre défini pour chacun des quatre sites concernés ainsi que l'opérateur qui a été désigné pour chacun d'entre eux :</p>	
<ul style="list-style-type: none">- Théâtre de la Place : Ville de Liège – Département des travaux ;- Ancien Institut de Mécanique du campus universitaire du Val Benoît : Ville de Liège – Département des travaux ;- Fonderie Metten : SORASI ;- Ancien site Electrabel à Droixhe : SPI+.	
<p>Pour les trois sites du Val Benoît, du Théâtre de la Place et de la Fonderie Metten :</p> <ul style="list-style-type: none">- nous souhaitons l'adoption d'un périmètre limité aux bâtiments qui feront l'objet d'un aménagement dans le cadre du financement alternatif. Ces périmètres proposés sont indiqués sur les documents ci-après ;- nous sollicitons l'exonération d'élaboration d'un RIE. Nous joignons les motivations de cette demande.	
<p>Tous les dossiers apparaissent prioritaires. Le Théâtre de la Place fera toutefois l'objet de deux demandes successives de financement alternatif, concernant les frais d'études et d'honoraires en 2008 et les travaux de démolition et d'aménagement du site en 2009.</p>	
<p>1</p>	
<p>740201 12 072</p>	<p>Faxé le 13/03/07. Et le 14.03.07.</p>
<p>C.F.M.</p>	

Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur, l'expression de notre meilleure considération.

070222/HOJ6

Le Secrétaire communal,



Philippe ROUSSELLE.

PAR LE COLLEGE :



Le Bourgmestre f.f.,



Maggy YERNA.

Agent traitant : Laurent BRUCK, Attaché spécifique – Tél. 0 04.221.90.81
Premier Directeur spécifique : Pierre BRICTEUX, – Tél : 04.221.90.71.

Notice exposant l'intérêt de l'opération pour les opérateurs et leurs souhaits quant à l'affectation future

Pour la ville de Liège, les enjeux du réaménagement du site du Val Benoît sont les suivants :

- reconverter un site qui pourrait se transformer en une friche dégradante pour le quartier et la ville si rien n'est fait ;
- consacrer un site stratégique remarquablement situé au sein de l'agglomération à l'accueil d'activités économiques, et en particulier d'activités innovantes ;
- proposer une alternative plus durable aux parcs d'activités périphériques, avec notamment une densité d'occupation du sol beaucoup plus forte, la régénération d'espaces déjà urbanisés, la réduction des déplacements, etc. ;
- créer des emplois qualifiés au cœur de l'agglomération et de la ville ;
- compléter ces activités économiques par quelques activités de service public et par une petite proportion de logements, ceci afin d'assurer une plurifonctionnalité au quartier ;
- transformer et valoriser l'image d'un site par ailleurs doté d'un patrimoine architectural intéressant, qui sera en partie réaffecté.

Pour la SPI+, les enjeux du réaménagement du site du Val Benoît sont les suivants :

- développement d'un pôle d'activité économique fort sur l'agglomération liégeoise sur le modèle du « parc d'activités économiques vertical »,
- disposer d'une alternative cohérente pour les activités innovantes et de recherche qui ne peuvent d'implanter sur le site du parc scientifique,
- proposer une densité forte d'emploi à l'hectare permettant une économie de terrain urbanisé et une utilisation parcimonieuse du sol,
- développer un projet orienté « développement durable » en profitant de l'importante desserte des transports publics sur cette zone,
- donner une image dynamique, positive et de renouveau de l'activité économique de l'agglomération,
- se basant sur un environnement de qualité, impliquer les occupants dans une démarche de développement durable qui soit commune, forte et reconnue.

En bref, la Ville de Liège et la SPI+ souhaitent conférer au site une image claire d'espace d'accueil pour des activités économiques mixtes. Les autres projets sur le site ont été coordonnés et ajustés pour trouver une mixité équilibrée entre les différentes fonctions (complémentarités d'occupation jour-nuit, avec par exemple du logement ou encore phasage dans le temps des fonctions de bureau en rapport avec l'évolution des conditions de mobilité).

Nature du projet

Une étude de faisabilité de l'aménagement du site de l'ancien campus universitaire a été finalisée en mai 2008. Trois grandes options d'aménagement ont été comparées, qui se distinguaient notamment par l'ampleur des démolitions / reconstructions. C'est finalement une solution intermédiaire qui est apparue comme la plus adéquate (voir le schéma d'aménagement préconisé ci-joint).

1. Les objectifs du projet de reconversion du site du Val Benoît

- développer un pôle d'activités économiques sur un site stratégique remarquablement situé au sein de l'agglomération, avec notamment un centre d'entreprises ;
- développer un parc d'activité en milieu urbain qui soit une solution innovante alternative aux parcs d'activités périphériques, avec notamment une densité d'occupation du sol beaucoup plus forte : ce « parc d'activités vertical » accueillerait 700 emplois sur 2,7 ha de superficie plancher disponible dédiée à l'activité économique pour une emprise au sol d'environ 7 000 m² (car l'occupation des bâtiments se fait entre 3 et 5 niveaux). Dans un parc d'activités périphérique traditionnel tel les Hauts-Sarts, une superficie foncière valorisable de 35 ha serait nécessaire pour le même nombre d'emplois. Dans un parc d'activités tel le parc scientifique, plus comparable au niveau du profil des entreprises, une superficie foncière valorisable de 9 ha serait nécessaire pour le même nombre d'emplois;
- viser une mixité, en complétant ces activités économiques par des services, des équipements communautaires et des logements, ceci afin de rechercher des "ancrages" avec les zones résidentielles voisines et de faciliter les modes opératoires (partenariat, délais de mise en œuvre, financements, etc.) ;
- développer un site dont l'aménagement serait un modèle sur le plan du développement durable (les entreprises signeront une charte de développement durable) ;
- transformer et valoriser l'image d'un site par ailleurs doté d'un patrimoine architectural intéressant, qui sera rénové et réaffecté ;
- réaliser un aménagement de qualité qui donne une plus-value globale au site ainsi qu'à chacune de ses composantes.
- Viser en priorité la rénovation - réaffectation du bâti existant avant le développement de nouvelles constructions.

2. Les affectations souhaitées

2.1. Des activités économiques

L'objectif central est l'aménagement d'un parc d'activités économiques. Le projet possède ainsi les composantes suivantes (voir aussi le schéma) :

- des locaux à destination d'entreprises, en particulier dans les anciens instituts de génie civil et de chimie/métallurgie reconvertis. Certains de ces locaux peuvent être rassemblés dans un centre d'entreprises ou incubateur ;
- éventuellement, des centres de recherche en lien avec ces activités ;
- des bureaux, acceptés en proportion limitée dans l'abbaye déjà rénovée et dans la zone de l'ancien CRM, zone également dévolue aux logements ;
- des lieux de stockage et de livraison communs.

Les entreprises visées sont par exemple :

- des PME et des TPE ;
- des entreprises travaillant dans les secteurs de pointe, les nouvelles technologies (complément au parc scientifique du Sart Tilman) ;
- des spin-offs (entreprises nées dans le giron de l'Université), des entreprises travaillant avec des centres de recherche ;
- des entreprises orientées vers le développement durable dans leur production et/ou leur processus de fabrication (refus d'activités polluantes ou générant des nuisances importantes).

Toutes ces entreprises s'engageront à signer et à respecter une charte de développement durable (aménagement du site, aménagement des locaux et de leurs abords, processus de fabrication, réalisation d'économies d'énergie, utilisation des transports en commun, mutualisation des services et des espaces de stockage, présence d'un conciliateur DD...).

Pour rappel, le site bénéficie de nombreux atouts en vue d'une reconversion pour l'accueil d'activités économiques :

- localisation sur un des axes de développement stratégique de la Ville ;
- excellente accessibilité (proximité de l'autoroute, de voies rapides, de la gare TGV, des lignes de bus) ;
- visibilité le long des quais ;
- image emblématique de l'ancien campus et des bâtiments conservés ;
- possibilité d'implanter des places de parkings ;
- présence du centre régional du Forem (avec l'aspect « formation ») ;
- proximité de l'Université et d'autres écoles supérieures (Hemes, Gramme, Rennequin Sualem), avec lesquelles des synergies peuvent s'établir ;
- cohérence fonctionnelle du site ;
- forte demande de la part des entreprises pour des sites d'installation et déficit actuel de l'offre (ex. parc scientifique actuellement saturé) ;
- volonté de la SPI+ et de la Ville de développer de nouvelles offres foncières et immobilières pour accueillir des activités en milieu urbain ;
- soutien du Ministre wallon de l'aménagement du territoire à un projet novateur ;
- ...

2.2. Des bureaux

Une distinction est effectuée pour des espaces réservés aux bureaux. Les mêmes atouts de localisation que ceux relatifs aux activités économiques en général peuvent être pointés. Les locaux correspondants pourraient accueillir des entreprises privées du secteur tertiaire mais aussi des services publics, voire des activités de productions très légères ne générant pas de nuisances.

Les surfaces de bureaux sont limitées, car l'objectif majeur de développement du site est la création d'un pôle d'activités de production. En outre, le site proche des Guillemins est appelé à un développement tertiaire et il convient de ne pas le concurrencer.

2.3. Des services

Une série de services sont envisagés sur le site, afin de faciliter la vie des entreprises et de leurs employés, mais aussi des habitants. Mentionnons :

- des services commun pour les entreprises : comptoir d'accueil et de réception, cafétéria, bibliothèque, salles de réunions... ;
- des services pour les employés, les visiteurs et les habitants : librairie, centre d'information sur la démarche développement durable du site et de ses occupants, restaurant, centre de fitness, halte-garderie, crèche, point poste... ;
- une fonction hôtelière éventuelle.

La présence de services publics est par ailleurs déjà acquise. Outre le Forem et le Conservatoire, relevons :

- un centre d'archives et un dépôt muséal de la Ville (ancien institut de mécanique rénové) ;
- des locaux pour l'Université (une des possibilités de réaffectation pour la centrale thermoélectrique rénovée) ;
- une fonction culturelle (dans un lieu à définir).

Sont par contre exclues toutes les fonctions de commerce de détail, grande surface, station-service ou commerce de gros. Seules seront éventuellement admises une ou deux petites cellules commerciales et de l'HoReCa à destination du personnel employé sur le site et des habitants.

2.4. Du logement

Plusieurs arguments plaident pour la présence de logement :

- assurer la plurifonctionnalité du site, combiner plusieurs fonctions complémentaires ;
- veiller à une animation du site lors de la fermeture des entreprises ;
- appliquer la philosophie prônée par la Région wallonne pour l'aménagement des SAR ;
- rechercher des "ancrages" avec les zones résidentielles voisines ;
- faciliter les modes opératoires (partenariat, délais de mise en œuvre, financements, etc.)...

Ces logements seront situés au nord de l'espace vert central. Ils peuvent prendre place soit dans des nouveaux bâtiments (solution préférée par les grands acteurs), soit dans des bâtiments existants reconvertis. L'étude consacrée au développement économique du territoire communal et l'étude de faisabilité d'aménagement du site du Val Benoît plaident pour une limitation du nombre de logements (une centaine) afin de conserver la destination principale du site pour les activités économiques.

3. Les options urbanistiques

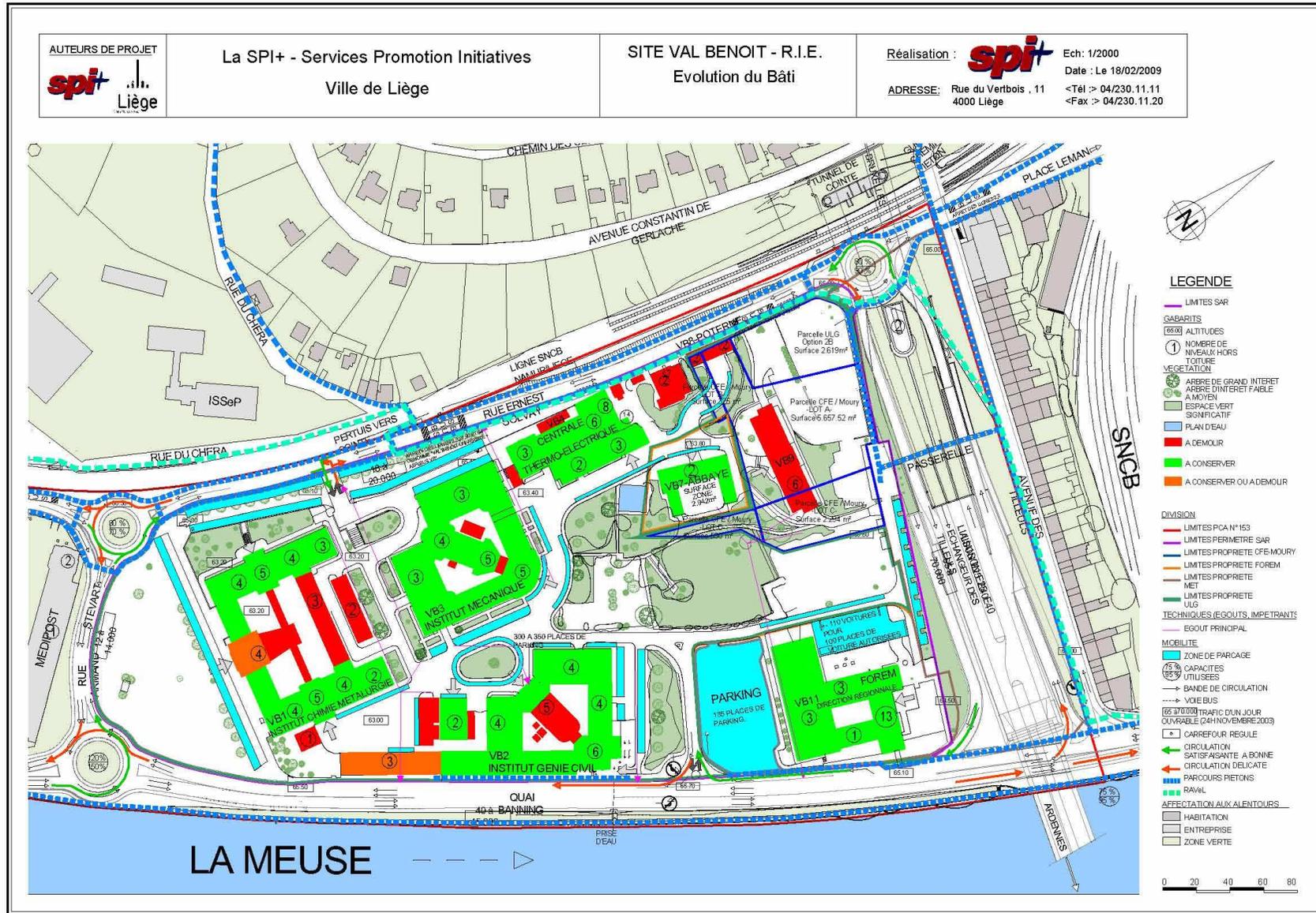
Le schéma d'aménagement préconisé est repris sur le plan d'aménagement ci-joint.

3.1. Les grands principes de composition

Quelques grands principes guident l'aménagement du site (voir le schéma) :

- un maximum de bâtiments anciens conservés, restaurés et réaffectés pour, d'une part, créer un pôle d'activités économiques et, d'autre part, accueillir des services publics ;
- la définition de deux nouvelles zones constructibles (espace Stévert et Zone CRM) qui doivent permettre de terminer l'urbanisation du site en proposant une densification raisonnée et une diversification des activités, les nouvelles constructions devant s'insérer dans la trame du site. L'objectif est d'atteindre pour ce site d'environ 9 ha, une superficie de plancher maximale de 95 000 m² (hors parking), soit le respect d'un coefficient d'occupation de sol de 1 ;
- la possibilité d'un nouveau bâtiment comme signal urbain d'entrée de ville implanté sur l'espace « Stévert » ;
- un traitement paysager autour du principe d'une « coulée verte » à travers tout le site, coulée intégrant un « cœur vert » ;
- un site réservé en priorité aux piétons et aux modes de déplacement doux ;
- donc une localisation des parkings aux entrées et en périphérie du site (plusieurs localisations) avec un traitement paysager limitant leur impact visuel,
-
- un phasage de l'occupation du site en vue d'optimiser son occupation en fonction du développement du nouveau réseau de transports en communs et des pratiques de mobilité des usagers du site
-

Aménagement du site du Val Benoît – Dossier de demande SAR



3.2. La localisation des différentes fonctions

Les activités économiques sont regroupées dans la partie sud du site (anciens institut de génie civil et de chimie/métallurgie, ainsi que l'espace Stévert). De nombreux facteurs plaident pour cette localisation :

- elle permet de regrouper toutes les activités économiques en un même endroit afin de créer un effet « pôle » et une identité forte et homogène pour le "parc d'activités" ;
- c'est la partie la plus visible en « entrée de ville ». Or, la visibilité est un facteur de localisation essentiel pour les activités économiques (tandis qu'elle n'a pas d'importance pour la fonction résidentielle) ;
- pour cette raison, il est donc particulièrement important que le bâtiment de chimie-métallurgie puisse accueillir des activités économiques. Elles pourraient aussi prendre place dans le nouveau bâtiment signal à construire devant cet institut ;
- il s'agit de valoriser l'image des anciens bâtiments universitaires, particulièrement adaptés à une reconversion pour l'accueil d'entreprises ;
- la pointe sud du site du Val Benoît s'inscrit dans la continuité spatiale des activités économiques installées le long du quai ;
- le regroupement des activités permet d'atteindre des seuils de superficies de planchers suffisants pour assurer l'attractivité et la faisabilité économique (obtentions de subventions dans le cadre des procédures de reconnaissance de zones d'activités économiques). le projet d'aménagement est très clair et assure à l'opérateur économique une maîtrise maximale sur les espaces économiques ;
- le regroupement des activités économiques dans la partie sud permet l'utilisation d'une zone de déchargement / stockage commune entre les instituts de chimie et de génie civil. Les déplacements de véhicules lourds sont ainsi limités à l'intérieur du site ;
- certaines activités de production pouvant générer de petites nuisances pour l'habitat (bruits), il est préférable de ne pas mêler ces deux fonctions. Or, en concentrant les entreprises sur la partie sud du site, le schéma d'aménagement garantit qu'elles seront séparées des zones résidentielles par une zone tampon occupé par la coulée verte et par les équipements communautaires (Forem, Ville) ;
- ajoutons encore que différents projets pour reconvertir l'ancien institut de chimie-métallurgie avec du logement ont déjà été rejetés, car en contradiction avec la destination principale d'un parc d'activités économiques. Y autoriser du logement risque de créer un précédent compromettant pour la valorisation du reste du site. En effet, une reconversion de l'institut de chimie en logements dans une première phase pourrait diminuer l'attrait du site pour les opérateurs économiques et

compromettre la reconversion de l'institut de génie civil, avec la menace corollaire de formation d'un chancre dévalorisant pour l'ensemble de l'ancien campus.

Les services aux entreprises et aux personnes prendront logiquement place dans la partie sud du site, soit dans les bâtiments existants, soit dans de nouvelles constructions (centre d'information au milieu du site, bâtiment-signal dans l'espace Stévert).

La localisation des équipements publics est déjà fixée. Il s'agit du centre d'archivage de la ville, des locaux du conservatoire et des deux bâtiments du Forem (l'ancienne tour de mathématique et l'ancienne abbaye). Ils occupent une position intermédiaire au centre du site, entre la partie dévolue aux activités économiques et celle dévolue à la résidence et aux bureaux. De ce fait ; ils peuvent jouer le rôle de « tampon » entre les autres fonctions.

Enfin, la zone dévolue aux logements et aux bureaux est définie dans la partie nord du site, entre la porterie et la zone du Forem (emplacement de l'ancien CRM et des anciens hangars d'essais) :

- cette zone est proche de l'avenue des Tilleuls, espace résidentiel en bordure du site, de l'autre côté de l'autoroute. Il s'agit en effet d'ancrer les nouveaux développements résidentiels du site du Val Benoît avec les quartiers résidentiels voisins (proximité du quartier de Fragnée, de la place Général Lemans et de ses services) ;
- les espaces résidentiels sont inscrits en connexion directe avec la coulée verte, qui se termine par la passerelle sur l'autoroute enterrée ;
- la coexistence au même endroit des fonctions de logements et de bureaux ne soulève pas de difficulté, ces fonctions étant compatibles ;
- à l'inverse, les espaces résidentiels sont séparés des zones d'activités de production (qui pourraient engendrer certaines nuisances) par l'espace tampon de la coulée verte et des équipements communautaires.

En conclusion, le schéma d'aménagement présente un équilibre général mûrement réfléchi et argumenté, qui n'est pas frappé des inconvénients que présentaient les autres options d'aménagement étudiées dans l'étude de faisabilité. Ce schéma d'aménagement a déjà fait l'objet d'une concertation entre les propriétaires actuels et les opérateurs futurs de la mise en œuvre du site, c'est-à-dire l'Université de Liège, la Ville de Liège, la SPI+ et CFE-Moury, de façon à faciliter la mise en œuvre et l'opérationnalité du SAR. Le fonctionnaire délégué du SPW-DGO4 a également été associé pour avis aux différentes réunions de concertation.

3.3. Les espaces verts

Une partie du site du Val Benoît doit être aménagée sous forme d'espaces verts. L'objectif est de créer pour le site une intériorité paysagère préservée et de qualité, notamment par une coulée verte centrale (elle correspondra aussi aux axes de mobilité douce). En particulier, toute la zone centrale entre l'abbaye, l'institut de mécanique, le bâtiment de génie civil et les développements résidentiels sera considérée comme une zone de parc libre de construction. Seul un petit bâtiment de maximum 500 m² de surface planchers pourrait y être accepté pour un espace d'accueil.

Les zones d'espaces verts seront composées de pelouses, plantations ornementales basses, arbres hautes tiges et cheminements piétons.

Des dispositifs d'isolement sous forme d'écrans végétaux devront être maintenu le long de l'autoroute.

Comme le précise le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, les arbres de plus de 30 ans ou de plus de 3 mètres de circonférence ne pourront pas être abattus sans permis.

En terme de phasage, il est prévu de réaliser l'aménagement paysager en priorité afin de laisser à la végétation le temps de se déployer avant une occupation plus dense du site.

3.4. Les circulations et les parkings

Les parkings

Tous les parkings sont implantés en périphérie du site. Les automobilistes y accèdent directement au départ des voiries riveraines et ne sont dès lors pas obligés de transiter à travers le site (voir le schéma). Les emplacements potentiels sont donc (voir carte) :

- P1 : espace Stévert (les accès tiendront compte des risques de conflits de mouvement avec le tram le long de la rue Solvay. Ainsi, un remaniement des ronds-points existants est possible) ; P2 : parking le long de la rue Solvay (ce parking, aménagé en phase 1, pourra être supprimé en phase 2 si son assiette doit être cédée à l'emprise du tram) ;
- P3 : petit parking existant pour les activités occupant l'ancienne abbaye ;
- P4 : parking pour les nouveaux immeubles de l'espace CRM ;
- P5 : parking existant du Forem, le long de l'autoroute (ce parking pourra être réaménagé selon les prescriptions comprises dans le SAR) ;
- P6 et P7 : espaces de stationnement de part et d'autre de l'entrée du côté du quai Banning ;
- P8 : parking associé aux logements de la zone CRM-B ;
- P9 : parking prévu en connexion avec les activités qui prendront place dans l'ancien bâtiment de thermo-électricité.

Le nombre de places de parking et leur localisation ont été fixés en fonction de l'estimation des besoins générés par les différentes fonctions développées sur le site. L'aménagement des parkings est en outre phasé en fonction du développement du site.

Les circulations

Trois accès à l'intérieur du site sont prévus : deux au départ de la rue Solvay (à proximité de l'institut de mécanique et à proximité de la poterne), un au départ du quai Banning. Un accès supplémentaire permet de desservir le parking Stévert, à l'extérieur du site.

A l'intérieur du site, seule est admise une circulation de desserte. Différents moyens sont donc utilisés pour décourager le transit :

- la localisation des parkings en périphérie ;
- la sinuosité des voiries et des culs-de-sac ;
- un possible contrôle des accès aux entrées ;
- une réduction des vitesses par des systèmes comme des casse-vitesse, des rétrécissements...

Les futurs habitants doivent par ailleurs avoir la possibilité de se déplacer en voiture jusqu'au pied de leur immeuble et de stationner à proximité, ne fut-ce que pour du stationnement temporaire.

Des espaces collectifs de déchargement et de stockage à destination des entreprises doivent être prévus en nombre limité sur le site, avec un accès direct au départ des voiries externes (par exemple entre les instituts de Génie civil et de Chimie-Métallurgie).

Les usagers lents disposent d'espaces distincts protégés de la voirie, avec des cheminements garantis et sûrs, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Les voies lentes ont une largeur de 1,5 à 2,5 mètres. Elles passent à travers la coulée verte et le cœur vert. Par rapport aux voitures, les piétons bénéficient d'accès supplémentaires :

- par l'espace Stévert ;
- par l'avenue des Tilleuls, grâce à la drève qui longe l'autoroute et à la passerelle qui la surplombe.

Les cheminements piétons permettent une liaison rapide entre les différents bâtiments et les accès extérieurs, ainsi qu'une intégration avec le RAVEL qui longe le site.

Notons que deux arrêts de bus sont situés en bordure du site, le long de la rue Solvay, à hauteur des accès piétons. Cet axe est emprunté par plusieurs lignes à forte fréquence.

4. Les prescriptions

4.1. Les bâtiments existants

Plusieurs bâtiments de grand intérêt patrimonial sont conservés. Leur rénovation et leur transformation s'effectuent dans l'esprit d'un maintien global de l'apparence extérieure actuelle. Les façades sont ainsi maintenues. Certaines parties internes comme les amphithéâtres peuvent cependant être démolies afin de permettre une mise en valeur des bâtiments et de les adapter à leur nouvelle destination (les amphithéâtres de l'institut de mécanique sont quant à eux conservés et peuvent être utilisés par les usagers de l'ensemble du site). Considérons brièvement les adaptations prévues :

- Ancien institut de génie civil (VB2) : maintien du bâtiment principal pour l'accueil d'activités économiques aux étages (ateliers et bureaux) et la possibilité de services collectifs au rez-de-chaussée ; démolition des amphithéâtres, avec possible maintien de leur structure pour créer un espace extérieur couvert ;
- Ancien institut de mécanique (VB3) : le bâtiment est conservé et transformé pour accueillir les dépôts d'archives et les réserves des collections muséales de la Ville de Liège ; les amphithéâtres sont conservés pour accueillir des cours, conférences et séminaires organisés par l'ensemble des utilisateurs du site du Val Benoît ;
- Ancien institut de chimie-métallurgie (VB1) : les ailes extérieures de ce complexe bâti en carré sont conservées et réaménagées afin d'accueillir des activités économiques (ateliers et bureaux) ; l'auditoire central est démoli et une percée peut être réalisée dans la façade avant afin de créer une ouverture sur la coulée verte.
- Ancienne centrale de chauffe – institut de thermo-électrique (VB4) : différentes solutions de réaffectation restent possibles pour ces bâtiments : activités économiques, bureaux, logements, espace culturel, espace HoReCa, salle de fêtes... Vu la plus petite taille de ce bâtiment, sa localisation en bordure de site et sa position « tampon », le choix de l'une ou l'autre affectation ne porte pas à conséquence pour les autres activités.
- Ancienne abbaye (VB6) : déjà réaménagée pour recevoir des bureaux (occupés par le Forem).

Rappelons que certains bâtiments présentant un faible intérêt architectural ont été récemment démolis et que d'autres le seront ou peuvent l'être (ancien CRM, poterne, accélérateur). Les parties de bâtiments à conserver et à démolir sont indiquées sur la carte correspondante.

L'objectif recherché est d'assurer en priorité la rénovation des bâtiments existants. Les surfaces réutilisables dans les bâtiments existants considèrent :

- Des affectations déjà fixées : le centre d'archives et le dépôt muséal dans l'institut de mécanique, le Forem dans l'abbaye. Avec la tour du Forem, ces fonctions comprennent déjà plus de 34 500 m² de surfaces de planchers.

La création d'un pôle d'activité économique nécessite d'offrir assez de surfaces pour l'accueil des entreprises. Au minimum 25 000 m² doivent être réservés à cette fonction (cette superficie est atteinte avec les deux instituts reconvertis et ne concerne pas les bureaux de l'espace CRM). Il s'agit en outre d'atteindre une masse critique afin que la présence de services aux entreprises soit rentable sur le site. Avec un ratio de 30 m² par emploi et une surface de 25 000 m² pour les activités économiques, le nombre d'emplois correspondant pourrait tourner autour de 800. A titre indicatif, le parc des Hauts-Sarts, le plus important de la SPI+, accueille environ 300 entreprises pour plus de 8 000 emplois, sur une superficie foncière valorisée de 444 ha. Quant, au parc scientifique du Sart Tilman, ses 80 entreprises occupent plus de 1 800 travailleurs, sur une superficie foncière valorisée de 34 ha. A compter que sur une parcelle occupée dans le parc scientifique, environ 40% de la surface est occupée par le bâtiment, nous obtenons une densité de plus de 54 emplois par ha

Les superficies sont les suivantes (tenant compte du projet de rénovation et des parties démolies. Il convient aussi de distinguer les surfaces de plancher brutes des surfaces nettes, qui ne comprennent pas les espaces de circulation) :

	Emprise au sol (en m ²)	Surfaces planchers brutes (en m ²)	Surfaces nettes (en m ²)	Emplois / Habitants	Places de parking	Trafic uv/jo
<i>Existant</i>						
VB7 Abbaye (existant)	726	1 750	1 460	60	44	150 à 200
VB11 Forem (existant)	3 536	13 742	(11 452)	400	270	1400 à 1500
Total existant	4 262	15 492	12 922	460	314	1550 à 1700
<i>Projet</i>						
VB1 Institut de chimie métallurgie	3 233	13 335	10 740	350	214	850 à 1150
VB2 Institut de génie civil	3 822	13 904	11 850	400	240	1000 à 1300
VB4 Centrale thermo-électrique	2 115	4 261	3 726	30	22	150 à 200
VB3 Institut de mécanique	4 082	16 450	(13 330)	25	16	80
Total projet de rénovation	13 252	47 950	39 616	805	492	2080 à 2730

Les ratios utilisés pour réaliser ces différentes estimations (idem pour les tableaux suivants) sont:

- superficies :
 - surface nette (= surface utile) = surface de planchers brute, moins espaces de circulation et de stockage ;
 - pour VB3 : rapport de 1,2 entre surface brute et surface nette ;
 - emprise au sol et m² calculés après les démolitions prévues ;
- bureaux/activités :
 - 1 emploi par 30 m² de surface utile ;
 - 1,8 place de parking par 100m² de surface nette + 10% de places pour les visiteurs ;
 - travailleurs venant à 90% en voiture, à 1,1 pers / voiture et se déplaçant 3 à 4 fois par jour ;
- logements :
 - 2,5 habitants pour 100 m² de surface nette ;
 - résidents se déplaçant à 80% en voiture, à 1,1 pers / voiture ;
 - 1 voiture maximum par logement.
- mobilité :

- 3 à 4 déplacements par jour par personne ;
- heure de pointe du matin = 25% du trafic journalier ;
- besoins en stationnement estimés en prenant compte des visiteurs (nombreux dans certains espaces), de la part modale des transports en commun et de la complémentarité (absences, temps partiels) ;
- calculs basés sur l'analyse de J.-F. Leblanc de la Ville de Liège (2008).

Photographie du Val Benoît depuis les berges de la Meuse, le long de la rue Rivage-en-Pont



4.2. Les nouvelles constructions

Deux zones peuvent accueillir de nouvelles constructions pour compléter l'urbanisation du site (espace Stévert et zone CRM, A et B) avec des densités d'occupation qui doivent être globalement identiques à celles existant sur les autres parcelles, comme précisé ci-après.

Implantation

L'implantation des nouveaux immeubles doit respecter la trame du site et les options d'aménagement générales définies.

Gabarits

La hauteur des nouvelles constructions se calquera ainsi sur celle des bâtiments existants voisins (instituts de mécanique et de génie civil, CRM...) afin de respecter une certaine homogénéité dans la silhouette et l'identité du bâti existant et afin de préserver la perception des émergences ponctuelles (centrale thermoélectrique, bâtiment "FOREM"). Une exception est tolérée pour la nouvelle construction de l'Espace Stévert. A cet endroit, la création d'un signal urbain peut en effet justifier une hauteur dépassant celle de l'institut de chimie-métallurgie pour autant que l'implantation soit judicieusement réfléchi et maintienne la vue vers l'institut. Le but est de « marquer » l'espace dans un endroit hautement stratégique.

Architecture

Le parti architectural des nouvelles constructions, extensions et transformations sera résolument contemporain afin de conférer une image forte au site.

Performances énergétiques

La conception des bâtiments neufs et des travaux de rénovation des bâtiments existants visera des bâtiments durables à haute performance énergétique. Les nouveaux logements respecteront en particulier les normes de performance suivantes:

- une isolation thermique globale du bâtiment inférieure à K30 ;
- un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur suivant la norme NBN D50-001 ;
- un niveau de consommation annuelle d'énergie primaire $E_w \leq 65^1$;
- une limitation du risque de surchauffe, indicateur de chaque secteur $< 8000 \text{ Kh}$;
- la récolte et l'utilisation des eaux de pluie.

Fonctions

Pour rappel, conformément aux paragraphes précédents :

- l'espace Stévert est dédié à de l'activité économique et du service ;
- la zone CRM :
 - partie A : bureaux et services
 - partie B : parc habité

Superficies constructibles

Cette détermination des superficies constructibles se base sur plusieurs critères :

- le coefficient d'occupation du sol (COS ou rapport entre la superficie de planchers et la surface au sol), qui ne peut dépasser 1 pour l'ensemble du site, avec une emprise bâtie d'environ 25% (rapport entre la surface des bâtiments au sol et la surface totale du site) ;
- les limites de capacité du site en terme de mobilité, lesquelles sont estimées, dans les conditions actuelles de mobilité, à 4 400 uv/jo (unités de véhicules par jour ouvrable). Or, le trafic généré dépend à la fois de la surface de planchers et de l'affectation (à surface égale, un immeuble de bureau génère plus de trafic qu'un immeuble à appartements). Ce sont ces limites de capacité en terme de mobilité qui justifient un phasage de l'aménagement du site présenté ci-après pour définir une première phase adéquate avec le profil mobilité actuel ;
- Les surfaces de bureaux prennent en compte ce qui avait été accordé dans le permis de la zone CRM (11 000 m²) : 15 000 m² sont prévus (en deux phases), soit un nouveau potentiel de 700 emplois. Cette fonction étant particulièrement génératrice de trafic, il convient de ne pas aller au-delà sous peine de saturer

¹ Le E_w est égal au rapport entre la consommation en énergie primaire nécessaire pour le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire et la ventilation d'un nouveau bâtiment par rapport à cette même consommation que le bâtiment aurait dans les conditions « de bonne pratique actuelle » d'isolation de l'enveloppe et des systèmes qui l'équipent.

complètement les capacités des voiries et de compromettre le déploiement des autres activités économiques, comme expliqué dans les tableaux ci-après ;

- Quelques milliers de mètres carrés doivent être réservés aux services d'accompagnement (services aux entreprises et services aux personnes) ;
- Le nombre de logements doit s'élever à au moins une centaine pour conférer une réelle mixité et animation au profit des habitants. Cela correspond à 10 000 m² si nous prenons en compte un ratio moyen de 100 m² de surface brute par logement (partie sud de l'ancienne zone CRM).

	Emprise au sol (en m ²)	Surfaces planchers brutes (en m ²)	Surfaces nettes (en m ²)	Emplois / Habitants	Places de parking	Trafic uv/jo
<i>Projet</i>						
Espace CRM : partie bureau	(2 800)	15 000	12 666	415	252	990 à 1320
Espace CRM - logements	(2 500)	10 000	8 500	210 h	100	600
Espace Stévert (nouveau bât.)	(2 000)	5 000	4 166	(20)	(100)	300 à 400
Total projet de construction	7 300	30 000	25 332	435 e / 210 h	452	1 890 à 2 320

Espace Stévert

"Proue" du site marquant une des entrées de la ville. La construction à venir devra présenter un caractère éminemment contemporain en s'imposant comme un véritable signal urbain, sans masquer ou éclipser complètement le front homogène de l'institut de chimie.

Zone CRM

Dans la partie « CRM A », les bâtiments éviteront de s'implanter trop en intérieur du site. Ils chercheront plutôt, d'une part à recréer un alignement construit côté rue Ernest Solvay et, d'autre part, à présenter une façade-vitrine côté bretelle autoroutière ; cette partie du site en pied de colline étant très perceptible depuis l'autoroute. Les plans communiquent un exemple d'implantation possible des bâtiments qui accueilleraient des bureaux dans la partie « CRM A » (côté rue Solvay).

Dans la partie « CRM B », l'objectif est de réaliser un "parc habité" en concevant des bâtiments à haute performance énergétique intégré dans un environnement vert et paysager. Les bâtiments devront respecter les prescriptions particulières suivantes :

- intégration d'un « couloir vert » reliant le cœur du site à la passerelle sur l'autoroute ;
- mise en évidence de la façade de l'abbaye par des perspectives visuelles ;
- une emprise des bâtiments au sol de maximum 25% de la surface de la zone ;

4.3. Parking

L'aménagement des parkings devra être réalisé dans le respect des prescriptions suivantes :

- pour les parkings le long du quai Banning, deux niveaux sont autorisés (l'impact visuel le long du quai sera en effet faible car vu le surplomb du site par rapport au

quai, le niveau supérieur du parking sera au même niveau que le rez-de-chaussée des bâtiments) ;

-
- tous les parkings aménagés au niveau du sol recevront un traitement paysager de qualité, avec une grande attention accordée à l'intégration par rapport au reste du site, et en particulier à l'impact visuel. Des plantations, couvertures végétales et/ou talutages en fonction du relief sont ainsi recommandés pour 'verdurer les zones de parking'. Les aménagements pourront être plus légers pour le parking P2 vu son caractère potentiellement provisoire ;
- la mise en sous-sol des espaces de parking est possible. Elle est imposée dans la partie "CRM B", dévolue à la fonction résidentielle, afin de limiter les emprises en surface et ne pas remettre en question l'aménagement de la coulée verte ;
- un contrôle des accès peut être prévu, sur tout le site ou pour certaines de ses parties.

Au total, dans les conditions actuelles de mobilité, sans mesure spécifique d'accompagnement (plan de déplacement d'entreprise par exemple) et en fonction de ce qui précède, les besoins en parking sont estimés à environ 1300-1400 places à terme. Ces besoins sont à répartir entre les différents sites en fonction des différentes activités (voir la carte).

Relevons que, dans une perspective de développement durable, une synergie peut s'établir entre les travailleurs et les habitants qui peuvent occuper les mêmes places de stationnement, puisqu'ils ne sont pas présents au même moment. Ainsi, les utilisateurs des logements de la partie CRM B pourront utiliser les parkings voisins P5, P6 et P7, de telle sorte que la ratio de stationnement pourra être inférieur à la valeur maximale de 1 emplacement par logement fixé pour cette partie. Notons enfin qu'une péréquation pourrait être réclamée quant au financement des parkings, de telle sorte que la charge financière supportée par les différents opérateurs soit proportionnelle à l'usage des parkings qui sera effectué par les utilisateurs des différentes parties.

5. Le phasage

Dans les conditions actuelles de mobilité, la mise en œuvre complète du site (projet de rénovation-réaffectation et projet de construction) impliquerait la saturation des voiries et carrefours, donc de graves problèmes d'accessibilité au site d'une part, mais aussi au centre ville et aux nœuds autoroutiers d'autre part. Un phasage du projet de réhabilitation est donc nécessaire.

L'aménagement du site est ainsi envisagé en deux phases, selon les principes suivants.

- L'aménagement des espaces publics centraux doit être réalisé dès le départ : coulée verte, voiries et cheminements piétons.
- La priorité doit ensuite être accordée à la rénovation et réaffectation des bâtiments existants : institut de génie civil, institut de mécanique, institut de chimie-métallurgie.
- Les nouvelles constructions :
 - Zone CRM : en première phase sont prévus 10 000 m² de bureaux dans la zone "CRM A" et 10 000 m² de logements dans la zone CRM "B". 5 000 m² de bureaux supplémentaires sont admis en seconde phase dans la zone « CRM A », si l'évolution des conditions de mobilité le permet.
 - Espace Stévert : la valorisation de cet espace pour l'accueil d'activités économiques ou de services ne peut prendre qu'en seconde phase (5 000 m²).

Il n'est pas possible d'autoriser plus de nouvelles constructions en première phase, car cela entraînerait une saturation des réserves de mobilité empêchant la poursuite des opérations de rénovation des bâtiments existants, avec la menace que des chancres se maintiennent et nuisent à l'ensemble du site. En effet, la réalisation de la première phase telle que définie ci-dessus entraîne déjà un trafic journalier estimé entre 4920 uv/jo et 5950 uv/hpm, soit plus de 1250 mouvements à l'heure de pointe du matin (uv/hpm), ce qui dépasse déjà légèrement les limites hautes de l'étude de mobilité. Ce dépassement est néanmoins tolérable dans la mesure où l'échéance de réalisation des travaux de la première phase, 2014-2015, doit correspondre avec la finalisation des travaux de réalisation de la première ligne du tram, avec arrêt au Val Benoît. Les conditions de mobilité au niveau du site auront donc déjà été changées à cette date.

Afin toutefois de se prémunir contre le risque de saturation, le solde potentiel constructible ne pourra être réalisé qu'après évaluation des conditions de mobilité au terme de la première phase, tant pour ce qui concerne les flux générés par les activités déjà présentes que pour l'évolution du contexte (des aménagements routiers pourraient augmenter la capacité du site, à côté de la modification des parts modales due au nouveau transport en commun structurant de type). Quoi qu'il advienne, les conditions du phasage seront de toute façon réévaluées dans les cinq ans de l'approbation du RIE.

Tableau récapitulatif - surfaces et phasage

	Emprise au sol (en m ²)	Surfaces planchers brutes (en m ²)	Surfaces nettes (en m ²)	Emplois / Habitants	Places de parking	Trafic uv/jo
<i>Existant</i>						
VB7 Abbaye (existant)	726	1 750	1 460	60	44	150 à 200
VB11 Forem (existant)	3 536	13 742	(11 452)	400	270	1400 à 1500
Total existant	4 262	15 492	12 922	460	314	1550 à 1700
<i>Première phase</i>						
VB1 Institut de chimie métallurgie	3 233	13 335	10 740	350	214	850 à 1150
VB2 Institut de génie civil	3 822	13 904	11 850	400	240	1000 à 1300
VB4 Centrale thermo-électrique	2 115	4 261	3 726	30	22	150 à 200
VB3 Institut de mécanique	4 082	16 450	(13 330)	25	16	80
Espace CRM : partie bureau	(2 000)	10 000	8 500	275	168	690 à 920
Espace CRM - logements	(1 700)	10 000	8 500	210 h	100	600
Total première phase (+ existant)	21 214	83 442	69 568	1 540 e 210 h	1 074	4920 à 5950
<i>Deuxième phase</i>						
Espace Stévert (nouveau bât.)	(2 000)	5 000	4 166	(20)	(100)	300 à 400
Espace CRM - bureaux	(800)	5 000	4 166	140	84	300 à 400
Total 2^e phase	2 800	10 000	8 332	160 e	184	600 à 800
Total des 3 phases	24 014	93 442 (COS=1)	77 900	1 700 e 210 h	1 258	5520 à 6750

Tableau récapitulatif des zones de stationnement et phasage

		<i>1^{ère} phase</i>	<i>2^e phase</i>
P1	Espace Stévert	250	250
P2	Rue Ernest Solvay	100	0
P3	Forem – Ancienne abbaye	25	25
P4	Poterne – CFE Moury CRM A	225	225
P5	Echangeur E25-E40 + Forem	140	140
P6	Quai Banning (aval)	130	130 + 130
P7	Quai Banning (amont)	120	120 + 120
P8	Logements CRM B	100	100
P9	Thermo-électrique	20	20
	Total	1110	1260
	Besoins estimés	1074	1258

Les parkings doivent être créés en proportion de chaque phase d'aménagement. Les besoins de la première phase sont estimés à un peu moins de 1100 places. La seconde phase prévoit 200 places supplémentaires, par exemple en réalisant un parking en ouvrage côté quai Banning en remplacement des aménagements de surface. Le phasage de l'aménagement des parkings doit aussi intégrer le déclassement du P2 de la première phase si son assiette est nécessaire pour le passage du tram. Les emplacements correspondant devront dès lors être reportés sur les autres zones de parcage. En fonction de l'évolution des conditions de mobilité

autour du site, il se pourrait a contrario que les besoins en parking puissent être revus à la baisse au terme de la phase 1.

Les besoins en stationnement devront donc être réévalués au terme de la première phase, en fonction de l'évolution du contexte de mobilité autour du site (saturation des voies routières, passage d'un tram et part modale des transports en commun dans les déplacements des usagers du site). Les 180 places reprises en deuxième phase pourraient ne pas être nécessaires. Les besoins en parking pourraient être diminués sachant que des synergies peuvent s'établir entre des usagers fréquentant le site à différents moments de la journée. Ce choix d'un phasage du stationnement nous semblait également l'option la plus adéquate pour favoriser une mobilité durable sur le site et éviter au maximum de dévaloriser les aménagements paysagers par le parking.

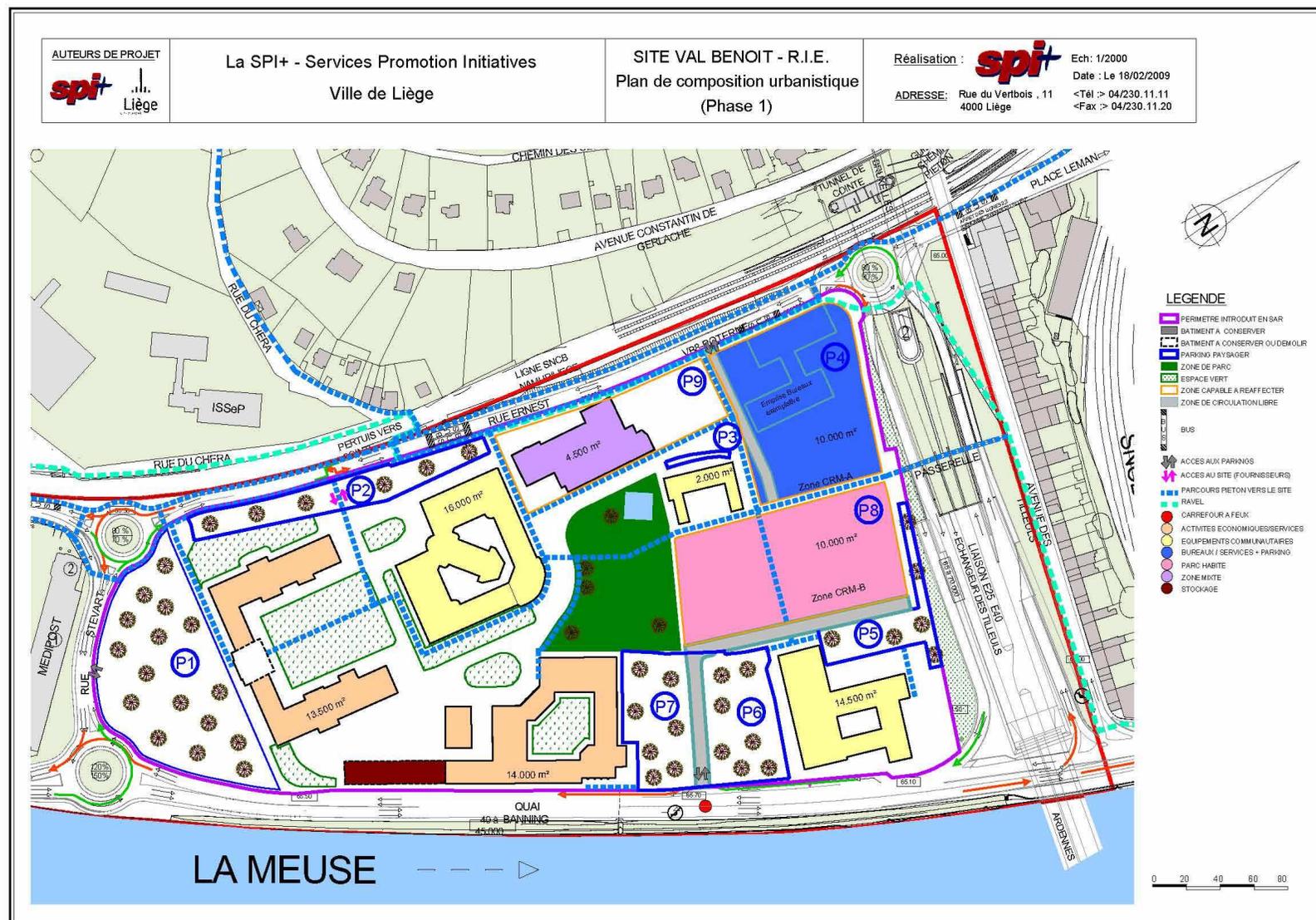
En bref, l'estimation des capacités maximales du site du Val Benoît à terme peut s'exprimer ainsi :

- surfaces de planchers brute : 95 000 m² (85 000 m² en 1^{ère} phase) ;
- emplois : environ 1 700 ;
- habitants : environ 200 ;
- places de stationnement : 1 100 à 1 300 – 1 400
- Emprise bâtie (emprise au sol / superficie du site) : ~25 %
- COS (surface planchers brute / superficie du site) : ~1

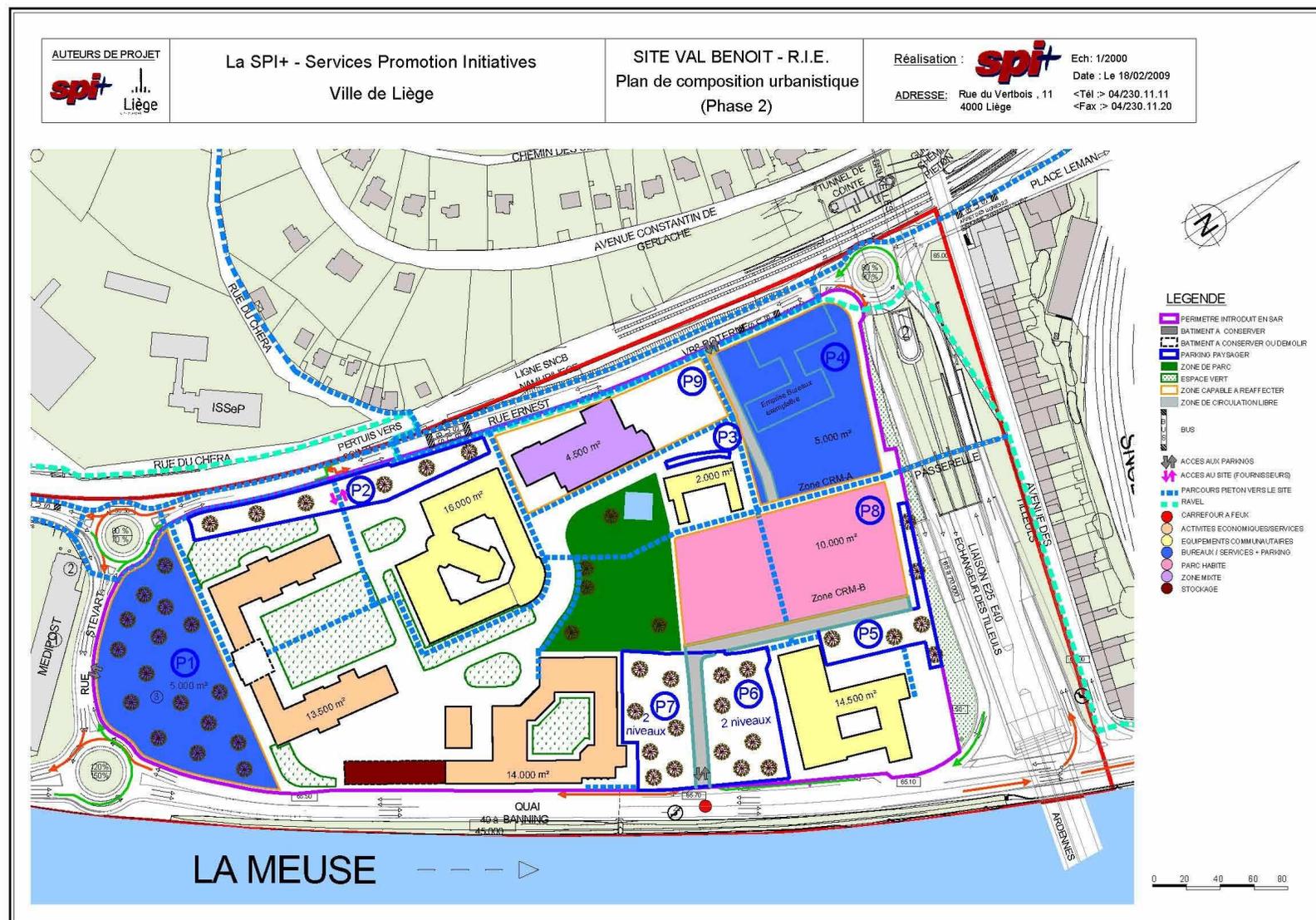
Plan schématisant la destination et les aménagements futurs du site

Les deux phases d'aménagement souhaitées pour le site sont présentées.

Aménagement du site du Val Benoît – Dossier de demande SAR



Aménagement du site du Val Benoît – Dossier de demande SAR



Evaluation du bien émanant du Comité d'acquisition d'immeubles.

26/09 2007 12:04 FAX 32 4 366 32 50 Ulg Entretien Bâtiments 001/001
A l'attention de
M^{me} THIRY
04/221.85.58.
LIEGE, le 05 juin 2007

 Service Public Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION PATRIMONIALE
Cadastré, enregistrement et domaines
COMITE D'ACQUISITION
D'IMMEUBLES DE LIEGE
Rue de Fragnée 40
4000 LIEGE.-

J. Evens
C. Jelle-Bilquin

ARI
Reçu le :
- 7 -06- 2007
N° I...05233...

UNIVERSITE DE LIEGE
Administration des Ressources Immobilières
Gestion Immobilière
rue de l'Aunais - Bâtiment B2
Sart Tilman
LIEGE.-
à l'attention de
Monsieur RONDAY et de Monsieur RENTIER

vos références
IMMIS AD19802

nos références
ES 62.063A/ULG/947-707/ALHPPA-G/192287

annex(e)

NOS REFERENCES SONT A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

OBJET : Estimation : site Val Benoît

Monsieur l'Administrateur,
Monsieur le Recteur,

En réponse à votre demande du 04 janvier 2006, dont références ci-dessus, j'ai l'honneur de vous faire savoir que, pour les biens repris sous objet, les valeurs reprises ci-dessous peuvent être retenues :

- 1) Bâtiment C1 – Chimie/Métallurgie : une valeur de :
1.996.000,00 € [un million neuf cent nonante-six mille euros] ;
- 2) Bâtiment C2 – Génie civil : une valeur de
2.564.000,00 € [deux millions cinq cent soixante-quatre mille euros] ;
- 3) Terrain
 - parcelle 15503 : il s'agit de l'ancienne rue Armand Stevan nécessaire pour l'accès au bâtiment de chimie/métallurgie et à la seconde parcelle : sans valeur attribuée
 - parcelle 155P2, valeur de : 259.000,00 € [deux cent cinquante-neuf mille euros].

Je vous prie de croire, Monsieur l'Administrateur, Monsieur le Recteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Président a.i.,
Cl. Hannon
CL HANNON.-

Des informations complémentaires concernant ce courrier peuvent être obtenues auprès de :

Service
Tél. 04/254 96 90 – Fax 04/254 96 84
E-mail : com.irs@uls.liege@minfin.fed.be
N° de compte : 000-0033538-38
Heures d'ouverture : sur rendez-vous

 be

André LHOÛTE
Commissaire
Tél. 04/254 96 86
CSN : 047780 13 71
E-mail : andre.lhouite@minfin.fed.be

Evaluation du coût global des travaux de réaménagement envisagés
(données indicatives en fonction de l'état du projet au début de l'année 2009)

Données de la SPI+ et de la Ville de Liège

Budget global

PHASE 1		
Acquisition	VB1 et VB2	4.819.000 €
	VB 3	2.000.000 €
Démolitions	VB1 (chimie métallurgie)	2.100.000 €
	VB2 (génie civil)	1.530.000 €
	VB 3 (mécanique)	1.000.000 €
Equipement	Voiries	3.650.000 €
	Cheminement vélo piéton	300.000 €
	Abords et espaces verts	3.800.000 €
	Tunnel piéton sous quai Banning	400.000 €
Parkings	P1 250 places	2.000.000 €
	P2 100 places	800.000 €
	P3 25 places	Forem
	P4 225 places	CFE-Moury
	P5 140 places	Forem
	P6 et 7 250 places	4.000.000 €
	P8 100 places	Logement
	P9 20 places	Amén. VB4
Bâtiments	Mise hors eau VB1	7.900.000 €
	Rénovation VB1	8.400.000 €
	Mise hors eau VB2	8.170.000 €
	Rénovation VB2	8.800.000 €
	Rénovation VB3	12.000.000 €
	Bureau CFE MOURY	CFE-Moury
	Espace logement	Lotisseur
Total partie SPI+		56.669.000 €
Total partie Ville		15.000.000 €
PHASE 2		
	Bâtiment porte de ville	10.000.000 €
	Bureau CFE MOURY	CFE-Moury
Total partie SPI+		10.000.000 €
Total investissement public		81.669.000 €

Argumentaire en faveur du projet de reconversion

- *Situation dans une zone agglomérée*

Le site du Val Benoît constitue à l'heure actuelle une friche potentiellement dévalorisante au cœur du tissu aggloméré liégeois. Il se situe à proximité du centre-ville dont il forme une « porte d'entrée » en venant de l'amont de la Meuse. Il effectue une transition entre le quartier plutôt résidentiel de Fragnée, et l'axe Sclessin / Val Benoît, qui abrite de nombreuses entreprises depuis le 19^e siècle.

La reconversion du site répond donc à un souci d'économie non seulement en préservant la ressource « sol », mais aussi en ce qui concerne l'immobilier puisque le projet intègre la reconversion de certains bâtiments existants (par exemple l'ancien institut de mécanique). Elle vise aussi à éviter la formation d'un chancre qui serait préjudiciable à l'image du quartier et de la ville (rappelons que le site du Val Benoît forme une des entrées de la ville en venant de l'amont de la Meuse).

- *Impact socio-économique*

A l'échelle de la Ville de Liège, un tel projet constitue une opportunité pour développer des espaces d'accueil pour les activités économiques et les services, en profitant des atouts d'un site remarquablement situé. Il s'inscrit dans la politique de développement économique de la Ville qui souhaite attirer sur son territoire des entreprises et les emplois correspondants. Dans un contexte de raréfaction de l'espace, il s'agit d'offrir une alternative aux localisations en parc périphérique qui ont monopolisé les processus de localisation pendant plusieurs décennies. L'objectif est en outre de définir un nouvel attrait pour des activités économiques urbaines. Au total, le site pourrait accueillir plus de 1500 emplois.

- *Accessibilité*

L'accessibilité routière de et vers le reste de l'agglomération est très bonne, avec un accès quasi immédiat à la liaison autoroutière E25-E40. De même, il existe une connexion rapide vers le centre-ville via les quais.

La desserte du Val Benoît par les transports en commun est également assez bonne, sans toutefois présenter des possibilités optimales d'intermodalité :

- - gare-TGV de Liège-Guillemins à quelques centaines de mètres (10 - 15 minutes à pied) ; proximité de nombreuses lignes de bus, avec arrêt place Général Lemans (lignes 1, 4, 9, 25, 27, 30, 48, 64, 65, 90, 94, 377) ou directement à proximité de l'entrée du site rue Solvay (lignes 2, 3, 27).

Le projet de ligne de tram devrait grandement améliorer la qualité de la desserte du site par les transports en commun.

L'accessibilité des modes doux n'est pas optimale : le site est excentré et il constitue un îlot nécessitant des parcours et franchissements de voirie compliqués. L'aménagement envisagé vise toutefois à assurer un cheminement piéton transversal à travers tout le site, complémentairement au Ravel via la passerelle au-dessus de l'autoroute.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte les flux actuels sur les voiries proches du site. Leurs réserves de capacité ne permettent pas d'envisager toutes les densités et toutes les fonctions. En 2003, le trafic journalier total était de 1600 uv/jo (unités de véhicule par jour). D'après l'étude Transitec de 2004, dans les conditions actuelles de mobilité, la capacité maximale admissible de trafic généré par le site est de 4 400 uv/jo. Ces limites en terme de trafic sont prises en compte dans la définition des fonctions, des surfaces admissibles et du planning de réaffectation du site. Elles

- ***Equipement en infrastructures existantes***

Le site du campus du Val Benoît étant déjà urbanisé, la plupart des réseaux de desserte sont déjà présents. Vu l'ancienneté de certains équipements et en fonction des activités précises qui prendront place, des adaptations, renforcements et/ou remplacements de certains équipements peuvent être nécessaires.

- ***Potentiel de reconversion en logement***

La reconversion en logements de certains bâtiments peut être envisagée. D'après des investisseurs ayant marqué leur intérêt, l'ancien institut de chimie-métallurgie pourrait se prêter à une reconversion en lofts.

En suivant les recommandations de l'étude consacrée au développement économique communal, la Ville de Liège a néanmoins marqué sa volonté de maintenir le site essentiellement à destination des activités économiques (avec équipements publics en accompagnement). La reconversion de bâtiments existants ou la construction de nouveaux immeubles sera donc en priorité réalisée dans cette direction. La possibilité de construire une centaine de logements est acceptée du côté de l'espace de l'ancien CRM.

- ***Potentiel de reconversion en zone d'activité économique mixte***

Comme déjà évoqué, le site bénéficie de nombreux atouts en vue d'une reconversion pour l'accueil d'activités économiques :

- accessibilité en voiture ou bus ;
- proximité de la gare TGV ;
- visibilité le long des quais ;
- image emblématique de l'ancien campus et des bâtiments qui pourraient y être conservés ;
- possibilité d'implanter des surfaces de parkings ;
- opérations déjà initiées : centre régional du Forem, projet de bureaux par la société CFE-Moury, archives et dépôt muséal de la ville dans l'ancien institut de mécanique ;
- manque d'espaces pour accueillir les entreprises dans des bonnes conditions sur le territoire de la commune ;
- nombreuses demandes de localisation dans le parc scientifique du Sart Tilman non satisfaites ;
- saturation progressive des terrains de la SPI+ dans les parcs périphériques ;
- volonté de la SPI+ et de la Ville de développer de nouvelles offres en milieu urbain... (cf le colloque sur ce sujet organisé il y a quelques années).

La fiche de relevé du SAED complétée

Inventaire SAED Nouvelle_F

Fiche de recensement Mise à jour

COMMUNE: Liège	N° DAO: LG221
Commune2:	N° SPAQuE
Nom du site: Campus universitaire du Val Benoît	N° SEGEFA 94

page 1/5

Date d'encodage et coordonnées de l'auteur de la fiche

Date d'encodage : 10 mai 2007

Nom et prénom : Bruck Laurent

Fonction : attaché spécifique au département de l'urbanisme

Adresse complète : La Batte n°10 à 4000 Liège

Tél : 04 221 90 81

Fax : 04 221 92 48

E-mail : Laurent.Bruck@Liege.be

Date d'encodage : 20 Mars 2007

Nom et prénom : Bruck Laurent

Fonction : Attaché spécifique au Département de l'urbanisme

Adresse complète : Ville de Liège La Batte 10 à 4000 Liège

Tél : 04 221 90 81

Fax : 04 991 92 48

E-mail : Laurent.bruck@liege.be

Sceau communal

© 2001 - Inventaire des SAED - DGATL/Pdauidao - V1 01c - 02/2001

© Conception et réalisation : C. Rasumny et Gh. Rguelle (fichiers sources : E. Mainil, SEGEFA)

DAU/DAO - Contributions : SPAQuE, J. Miller, Cabinet du Ministre FORET

#Nom?

Page 1

Inventaire SAED

Fiche de recensement

Nouvelle_F

Mise à jour

COMMUNE: Liège N° DAO LG221

Commune2 N° SPAQuE

Nom du site: Campus universitaire du Val Benoît N° SEGEFA94

page 2/5

Vérif/Commune Corrig/Commune

2 Utilisations successives du site

2.1 Occupation actuelle du site

Occupation	<input type="checkbox"/> Totale	<input checked="" type="checkbox"/> Partielle	5 %	<input type="checkbox"/> Nulle	V
% du site considéré comme réaffecté	5	% terrain/carrière conforme au "BAT"	0		V
Permis d'exploiter ?	<input type="checkbox"/> date(s) d'expiration ?	tous expirés			V
Activité(s) en cours	rien				V
Nom des occupants :	Forem				V
Adresse des occupants :	Quai Banning à 4000 Liège				V

2.2 Ancienne(s) activité(s)

Code act. princip.	PUBL	Code act. 2aires		V	
Ancienne activité principale :	recherche et enseignement		Deb. années :	Fin. années :	V
Activ. postérieure(s) :		Deb.	Fin.	V	
Activité(s) antérieure(s) + date(s) :					V
Utilisation du site dans le passé comme dépotoir ou ancienne décharge :	<input type="checkbox"/>				V
Si oui, importance et périodes :					

#Nom?

Page 3

© 2001 - Inventaire des SAED - DGATLP/eau/dao - V1.01c - 02/2001

© Conception et réalisation : G. Rasumny et Gh. Riguelle (fichiers sources : E. Manil, SEGEFA)

DAO/DAO - Contributions : SPAQuE, J. Miér, Cabinet du Ministre FORÊT

Inventaire SAED

Fiche de recensement

Nouvelle_F

Mise à jour

page 3/5

Verif/Commune Corrige/Commune

COMMUNE: Liège	N° DAO: LG221
Commune2:	N° SPAQuE:
Nom du site: Campus universitaire du Val Benoît	N° SEGEFA:

3. Description

3.1 Description du site

Superficie totale du site (m²) : 757000 S. terrain/carrière (m²) : 0 **V**

Superficie bâtie : au sol (m²) : 40000 rez + étage(s) (m²) : 0 **V**

Nuisance visuelle : faible moyenne forte très forte **V**

Description sommaire du site :
Bâtiments d'enseignement et de recherche, désaffectés, architecture de qualité pour certains + vaines intentes au site **V**

Structure générale bâtiment(s) :
constructions année 1930, hauts plafonds, béton armé? **V**

Etat actuel bâtiment(s) : Ruines: % Très endommagé: % Entier-sain: 00.000.00 % Réutilisable en l'état: % **V**

Aspect général terrains :
sans objet **V**

Dépôts(nature et importance) :
sans objet **V**

Risque présumé pour l'environnement : air: sol: eau: **V**

Remarques concernant ce risque :
- **V**

Risque pour la sécurité publique :
- **V**

	Oui	Non	Oui	Non
Superficie totale du site (m²) : 757000 S. terrain/carrière (m²) : 0	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Superficie bâtie : au sol (m²) : 40000 rez + étage(s) (m²) : 0	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Nuisance visuelle : faible <input checked="" type="checkbox"/> moyenne <input type="checkbox"/> forte <input type="checkbox"/> très forte <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Description sommaire du site : <i>Bâtiments d'enseignement et de recherche, désaffectés, architecture de qualité pour certains + vaines intentes au site</i>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Structure générale bâtiment(s) : <i>constructions année 1930, hauts plafonds, béton armé?</i>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Etat actuel bâtiment(s) : Ruines: % Très endommagé: % Entier-sain: 00.000.00 % Réutilisable en l'état: %	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Aspect général terrains : <i>sans objet</i>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Dépôts(nature et importance) : <i>sans objet</i>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Risque présumé pour l'environnement : air: <input type="checkbox"/> sol: <input type="checkbox"/> eau: <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Remarques concernant ce risque : <i>-</i>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Risque pour la sécurité publique : <i>-</i>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

#Nom?

© 2001 - Inventaire des SAED - DGATL/dao/dao - V1 01c - 02/2001
 © Conception et réalisation : C. Rasumny et Gh. Riguelle (fichiers sources : E. Mamé, SEGEFA)
 DAU/DAO Contributions : SPAQuE, J. Miller, Cabinet du Ministre FORET

Page 4

Inventaire SAED

Fiche de recensement

Nouvelle_F

Mise à jour

COMMUNE: Liège N° DAO: LG221

Commune2: N° SPAQuE

Nom du site: Campus universitaire du Val Benoît N° SEGEFA 94

page 4/5

Vérif/Commune Corrig/Commune

3. Description des abords

3.2 Abords:

site clôturé Type et entretien des clôtures V

voie carrossable voie piétonne V

3.3 Voisinage:

Rural Industriel désaffecté* V

Perurbain Industriel

Urbain Autre

4. Travaux et projets

4.1 Travaux effectués depuis la désaffectation :

Démolition(s): _____ Date(s): _____ V

Evacuation _____ Date(s): _____ V

Nivellement _____ Date(s): _____ V

Verduration _____ Date(s): _____ V

Rénovation(s) _____ Date(s): _____ V

Construction _____ Date(s): _____ V

Autres _____ Date(s): _____ V

Pourcentage du site assaini/rénové: 0 % V

4.2 Travaux envisagés par :

Démolition Nivellement Rénovation bâti Autre V

Evacuation Verduration Construction

Projet d'aménagement et/ou souhaits commune: _____ V

Transformation en dépôt pour archives et collections des musées

#Nom?

Page 5

© 2001 - Inventaire des SAED - DGATLP/daudao - V1.01c - 02/2001

© Conception et réalisation: C. Rasumny et G. Riguelle (fichiers sources) E. Manil, SEGEFA

DAU/DAO - Contributions: SPAQuE, J. Milar, Cabinet du Ministre FORET

Inventaire SAED

Fiche de recensement

Nouvelle_F
 Mise à jour

4.1 Travaux effectués depuis la désaffectation :

Démolition(s): hangars, restaurant universitaire	Date(s):	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Evacuation	Date(s):	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nivellement	Date(s):	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verduration abords autoroute, hors site	Date(s):	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rénovation(s) reconversion tour mathématique pour Forem, rénovation ancienne abbaye pour bure	Date(s): 2000	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Construction	Date(s):	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Autres	Date(s):	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Pourcentage du site assaini/rénové: 0 %

4.2 Travaux envisagés par : Ville de Liège, SPI+, société Moury

Démolition <input checked="" type="checkbox"/>	Nivellement <input type="checkbox"/>	Rénovation bâti <input checked="" type="checkbox"/>	Autre <input type="checkbox"/>	V	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Evacuation <input checked="" type="checkbox"/>	Verduration <input checked="" type="checkbox"/>	Construction <input checked="" type="checkbox"/>			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Projet d'aménagement et/ou souhaits commune: V

institut meca : centre archive et dépôt muséal : génie civil : centre d'entreprise.
nouvelles surfaces de bureaux : nouveau centre d'information, nouveaux logements

#Nom? Page 6

© 2001 - Inventaire des SAED - DGATLP/dauidao - V1 01c - 02/2001
 © Conception et réalisation : C. Resumny et Gh. Riguelle (fichiers sources : E. Mamit, SEGEFA)
 DAU/DAO : Contributions : SPA/duE, J. Miller, Cabinet du Ministre FORET

Inventaire SAED

Fiche de recensement

Nouvelle_F
 Mise à jour

COMMUNE: Liège	N° DAO: LG221
Commune2:	N° SPAQuE:
Nom du site: Campus universitaire du Val Benoît	N° SEGEFA94:

page 5/5
 Verif/Commune Corrige/Commune

5. Potentialités

		Oui	Non	Oui	Non
P_Secteur service public	PCA n°153	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Accessibilité par voie d'eau	Accessibilité par véhicule lourd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Accessibilité par chemin de fer	Proximité de voie(s) rapide(s)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Intérêt historique et patrimonial:		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
ancienne abbaye, ancien campus universitaire, patrimoine					
Intérêt environnemental du site:		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
ensemble urbanistique					
Référence(s) symbolique(s):		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
abbaye + université					
Potentiel économique et social du site:		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
très élevé, excellente localisation, atouts					
Facilité d'acquisition par Public ou Privé:		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
en voie d'acquisition par la commune					
Autres Commentaires:		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
enjeux de reconversion d'un bâtiment de qualité patrimoniale					

#Nom? Page 7

© 2001 - Inventaire des SAED - DGATL/Idauidao - V1.01c - 02/2001
 © Conception et réalisation : C. Rasumny et Gh. Riguelle (fichiers sources : E. Mainil, SEGEFA)
 DAU/DAO Contributions : SPAQuE, J. Miller, Cabinet du Ministre FORET

Adéquation de l'objet de la demande avec le SDER

Objectifs et axes de mise en œuvre du SDER repris dans le projet d'aménagement de l'ancien campus universitaire du val Benoît

Objectifs et options du SDER	Axes de mise en œuvre du SDER	Applications dans le projet d'aménagement du site du Val Benoît
I. Structurer l'espace wallon	4. Structurer les villes et les villages B. Densifier l'urbanisation C. Articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci	<ul style="list-style-type: none"> - Concentration des activités dans un tissu urbain. - Renforcement d'un axe déjà dévolu à l'activité économique. - Accueil d'activités légères compatibles avec une localisation en milieu urbain : services, PME de secteurs légers...
	5. Gérer le territoire au quotidien de manière à le structurer C. Définir des modes d'intervention appropriés – Respect des principes d'aménagement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un rapport RIE dans le cadre de la procédure SAR. - Le projet renforce l'attrait de la Ville de Liège, évite la dispersion des activités, organise une mixité adéquate des fonctions (proximité de zones résidentielles), gère le sol avec parcimonie en permettant une certaine flexibilité d'usage. - Volonté de réduire les incidences sur l'environnement, avec par exemple la prise en compte des problèmes de circulation (part modale des tec)....
	6. Apporter des solutions adaptées aux situations dégradées B. Eliminer systématiquement les chancres pour valoriser l'image de la Wallonie	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet participe directement au mouvement de lutte contre les friches visant à donner une image positive de la Wallonie et à rendre son territoire plus attrayant. - Le site est encore en bon état à l'heure actuelle, mais sa non reconversion risque d'entraîner un abandon préjudiciable.
IV. Répondre aux besoins primordiaux	5. Protéger la population contre les risques naturels et technologiques A. Limiter l'urbanisation des zones à risque D. Assurer la qualité de l'air et lutter contre le bruit	<ul style="list-style-type: none"> - Le terrain ne présente pas de risque en ce qui concerne une affectation urbanisée et l'accueil d'activités économiques. - Le projet ne prévoit pas l'accueil d'entreprises rejetant des substances polluantes. Il n'y aura pas de nuisances sonores importantes liée aux activités. - La partie du site qui accueillera de nouvelles activités de production est séparée des espaces résidentiels.
V. Contribuer à la création d'emplois et de richesses	2. Anticiper les besoins du développement économique et assurer les conditions du développement des entreprises A. Répondre aux besoins de	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'espaces pour l'accueil d'activités industrielles légères et de services, et des emplois correspondants (exclusion du commerce de détail et de gros – voir plus loin). - Il existe entre autres un potentiel pour des entreprises qui souhaitent s'implanter dans le parc scientifique du Sart Tilman et

Aménagement du site du Val Benoît – Dossier de demande SAR

	<p>redéploiement de l'industrie</p> <p>D. Constituer des cadres d'accueil favorables à l'implantation des entreprises</p>	<p>qui y sont refusées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La localisation du projet s'inscrit pleinement dans la réflexion stratégique de la Ville de Liège à propos de la structuration économique de son territoire (étude SEGEFA-Pluris-Bianchet, voir ci-après). - Pour les entreprises, le site présente des atouts en terme de localisation: proximité d'autres entreprises, proximité du siège du Forem, accessibilité par route et en transports en commun, superficie de plusieurs hectares rare à l'échelle de la commune, proximité des services de la ville, potentiel de reconversion de bâtiments d'architecture remarquable, possibilité d'une image qualitative de l'aménagement (du type « ancien campus », « parc scientifique bis »), excellente visibilité en entrée de ville...
VI. Améliorer l'accessibilité du territoire wallon et gérer la mobilité	<p>2. Contribuer au renforcement de la structure spatiale de la Wallonie</p> <p>A. Localiser les activités et organiser les déplacements de manière cohérente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le site présente une excellente accessibilité pour les entreprises à l'échelle du territoire communal (axes routiers rapides, lignes de bus, chemin de fer). - Remarque : une attention particulière doit être accordée à l'aménagement de places de parking en suffisance sur le site.
	<p>3. Maîtriser la mobilité en vue d'atteindre un équilibre entre la satisfaction de la demande de déplacement et la préservation du cadre de vie</p> <p>Moins circuler, mieux circuler</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une localisation au cœur de l'agglomération plutôt qu'en périphérie réduit la longueur de certains déplacements, notamment pour le personnel. - La localisation du site offre d'excellentes connexion avec les transports en commun et la gare-TGV (à 10 minutes à pied), ce qui peut inciter à une diminution de la part modale de la voiture. - Si une nouvelle ligne de tec structurant se réalise à Liège, elle devrait longer le site de l'ancien campus.
VII. Valoriser le patrimoine et protéger les ressources	<p>1. Mettre en valeur et enrichir le patrimoine bâti</p> <p>A. Protéger de manière sélective le patrimoine bâti</p> <p>C. Valoriser le patrimoine bâti</p> <p>D. Générer un patrimoine contemporain de qualité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet d'aménagement intègre la réutilisation de bâtiments existants de grande valeur patrimoniale (anciens instituts représentatifs de l'architecture des années 1930 – style moderne – Bauhaus). - Néanmoins, le projet intègre une démarche sélective : il s'agit de réaffecter les bâtiments parmi les plus intéressants, d'autres bâtiments d'intérêts secondaire pouvant être remplacés par une architecture contemporaine de qualité.
	<p>2. Protéger et développer le patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réutilisation d'un site existant et donc pas de consommation

Aménagement du site du Val Benoît – Dossier de demande SAR

	naturel dans le cadre de la politique du développement durable de la Région wallonne	d'espace « vierge ».
	3. Intégrer la dimension paysagère dans les pratiques d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement de qualité des espaces publics et des plantations afin d'améliorer l'image du site . - Réalisation d'une « coulée verte » correspondant à l'axe des cheminements piétons.

L'intérêt de la commune

En 2005, la Ville de Liège a commandé une étude sur le développement économique de territoire communal à un consortium réunissant les bureaux SEGEFA-Pluris-Bianchet.

L'objectif de cette étude était double :

- « réaliser une étude pratique visant à déterminer le type de maillage économique souhaité sur le territoire de la Ville de Liège et le type d'activités à privilégier au sein des quartiers, c'est-à-dire des activités économiques compatibles avec les autres fonctions de la Ville.
- Dresser un bilan et émettre des recommandations en vue de créer les conditions optimales du développement des entreprises sur le territoire de la Ville de Liège afin de renforcer son attrait. Les éléments de l'étude se veulent très concrets et opérationnels pour le territoire de la Ville de Liège. »

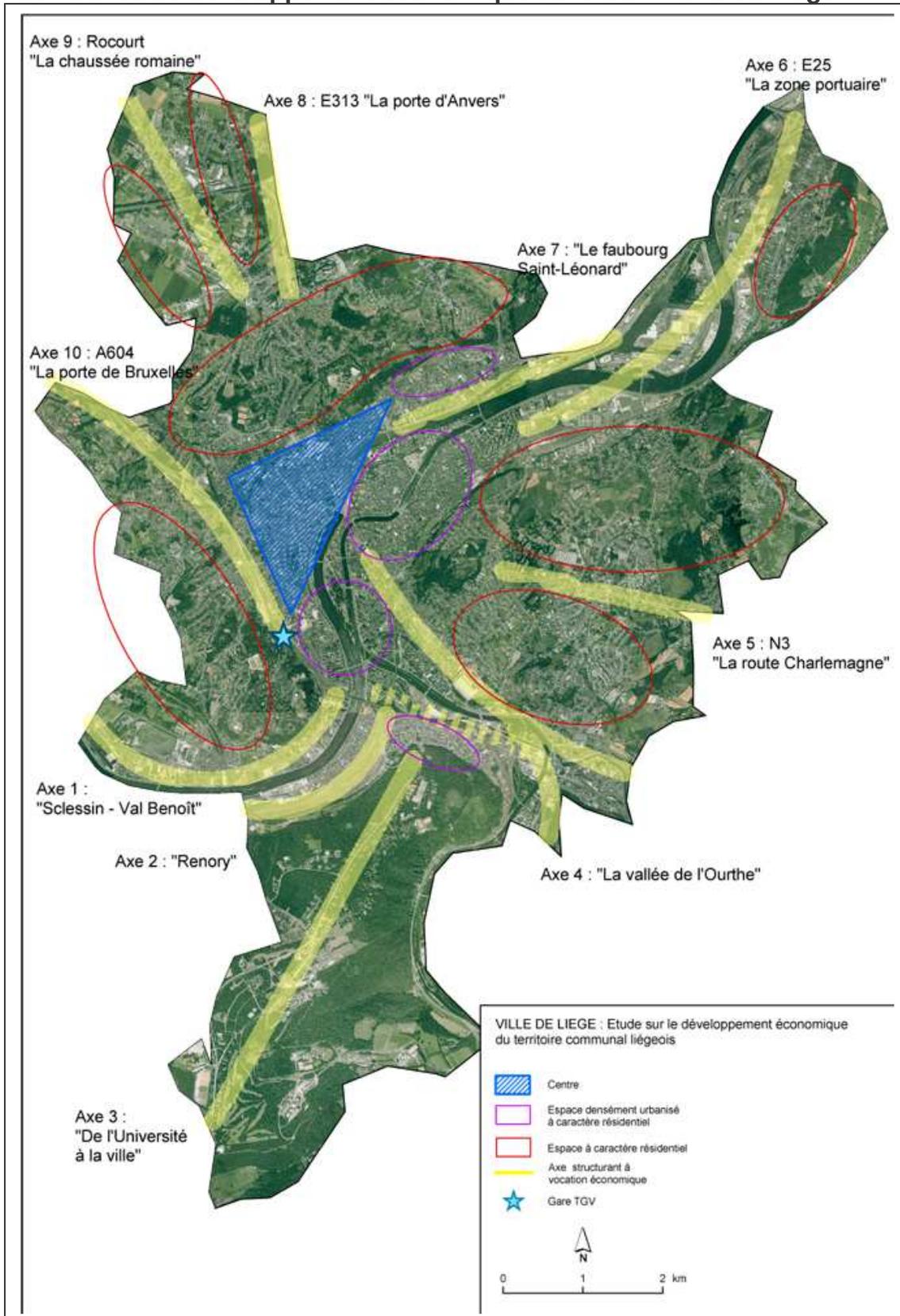
Se basant sur une étude économique et socio-démographique approfondie ainsi que sur une analyse du besoin des entreprises en terme de localisation, l'étude a ainsi identifié 10 axes de développement à privilégier pour l'implantation des activités économiques sur le territoire de la commune (voir la carte ci-jointe). Ces axes correspondent généralement à des espaces déjà reconnus pour la localisation des activités et structurés autour d'axes de transport majeurs. Les auteurs de l'étude y ont relevé les opportunités foncières disponibles. A contrario, l'étude a identifié entre ces axes des espaces de protection de la fonction résidentielle, où l'implantation de nouvelles activités économiques perturbatrices est plutôt à décourager.

Or, parmi les quatre axes de développement qualifiés de prioritaires par les autorités communales se trouve justement l'axe « Sclessin – Val Benoît ».

Maillon de l'axe mosan, l'axe « Sclessin – Val Benoît » est une bande de plaine alluviale s'étendant depuis le Pont de Liège (A602) au Val Benoît jusqu'à Sclessin à la limite de la commune de Saint-Nicolas. D'une largeur moyenne de 500 mètres, cet axe, situé dans sa totalité en rive gauche, est délimité au nord par le versant (Cointe) et au sud par la Meuse. (...)

Malgré les difficultés économiques que connaît l'axe « Sclessin- Val Benoît » depuis plusieurs années, l'activité économique s'affirme toujours comme fonction dominante. (...) Plus de 70 entreprises sont établies sur l'axe pour un nombre d'emplois supérieur à 1 500 unités (données partielles). Au niveau de la structure de l'activité, celle-ci est dominée par le secteur manufacturier qui totalise 34% des entreprises, dont la majorité dans le secteur plus spécifique des métaux. (...) D'un point de vue spatial, l'activité économique s'étend tout le long de l'axe, coincée entre les quais de la Meuse et la ligne de chemin de fer n°125 Liège-Namur. (...) L'axe présente également de nombreux terrains en friche essentiellement concentrés en amont de l'axe entre la ligne de chemin de fer n°125 et le versant. Plusieurs parcelles désaffectées de taille plus modeste sont également présentes entre le quai Timmermans et la rue Ernest Solvay.

Les 10 axes de développement économique de la Commune de Liège



L'étude reprend en synthèse un tableau présentant les opportunités et contraintes en ce qui concerne les orientations d'aménagement de l'axe Sclessin / Val-Benoît.

<i>Opportunités</i>	<i>Contraintes</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Macro- et micro- accessibilités - Transports en commun - Opportunités foncières et immobilières - Opportunités de reconversion - Visibilité - Tissus très diversifié - Image économique - Quai « sacrifié » au transit - Développement possible d'un parc relais - Zone d'habitat intéressante : Sclessin avec école à préserver et maintenir 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de reconversion de certains sites - Image de quartier dégradé - Tissu urbain peu structuré (manque de lisibilité) - Nécessité de gérer la coexistence habitat – activités économiques - Imperméabilité de la voie de chemin de fer (rue Côte d'Or isolée) - Entreprises intéressantes sur la commune de Saint-Nicolas, d'où besoin d'un grand schéma d'orientation depuis le Val Benoît.

Enfin, l'étude recommande des grandes orientations spatiales et économiques pour l'axe (spécialisation). En ce qui concerne l'ancien campus du Val Benoît, l'étude préconise les activités suivantes : bureaux, centre de compétence du Forem, spin-offs, activités de recherche, incubateur d'entreprises... Cette proposition répond par ailleurs aux desiderata des différents acteurs, parfois déjà exprimés avant la réalisation de l'étude : ULg, SPI+, Ville de Liège, Société CFE-Moury.

Nous reprenons ici ce que dit l'étude à propos de la mise en valeur du site du Val Benoît :

« Le site du Val Benoît constitue la principale opportunité de l'axe et doit jouer le rôle de moteur dans le cadre de sa restructuration. (...)

Il s'agit d'un site prioritaire à mettre en œuvre urgemment compte tenu du lien direct avec le projet de la gare TGV, du souhait de l'Université de le revendre rapidement et de la nécessité d'un entretien rapide. Ce site doit être le fer de lance de la reconquête de cet axe. Il joue un rôle essentiel de lien entre, d'un côté, la ville et le site de la gare, et de l'autre, la partie la plus industrielle de l'axe. En termes d'activités et de secteur, la logique de spin-off et de nouvelles activités est une piste qui nous paraît valable, ainsi que le développement de bureaux dans un second temps.

Ainsi, un réaménagement de la zone incorporant un incubateur d'entreprises pourrait être envisagé en partenariat avec au moins l'Université et la Région wallonne. Notons ici l'importance de considérer le développement d'activités liées à la recherche comme une source de renouveau pour la ville et l'agglomération et pas seulement comme moyen pour grossir les implantations du parc scientifique. D'autres sites, comme celui du Val Benoît, conviennent pour lancer des entreprises en accueillant d'autres en croissance.

Parallèlement, des activités de type « centre de compétence », « centre de formation continuée », sont aussi des créneaux à envisager, en lien avec les nouvelles activités du site et le Forem Conseil qui y est déjà installé. Le Forem Formation, dont les implantations sont dispersées dans l'agglomération, pourrait d'ailleurs aussi trouver un intérêt pour le site. Il ne faut toutefois pas consacrer le site à une seule activité : c'est une multifonctionnalité qui lui donnera son attrait. Il est clair qu'il faut redonner une image forte à la zone qui ne doit pas seulement être une zone de service public mais un subtil mélange d'activités innovantes basé sur la connaissance et dégageant une image de modernité.

L'investissement privé est primordial. Il pourrait être facilité si des institutions publiques pouvaient garantir au moins une occupation des surfaces recréées (construites et/ou rénovées). L'image à rechercher s'apparenterait plus au quartier Randwijk à Maastricht où des entreprises côtoient des fonctions semi-publiques de qualité. »

Le projet contenu dans cette demande de reconnaissance de périmètre SAR s'inscrit donc tout à fait dans la volonté communale de (re-)développer l'axe Sclessin-Val-Benoît pour l'accueil des activités économiques. A ce titre, cet espace de plusieurs hectares constitue une opportunité unique dans une situation particulièrement stratégique au sein de l'axe (voir carte).