



FRW

Ensemble, pour des villages vivants

## 2.09. RÉHABILITATION ET RÉAMÉNAGEMENT DURABLE DU QUARTIER DE LA GARE DE POULSEUR

Réunion de la CLDR  
de Comblain-au-Pont

28 mars 2019

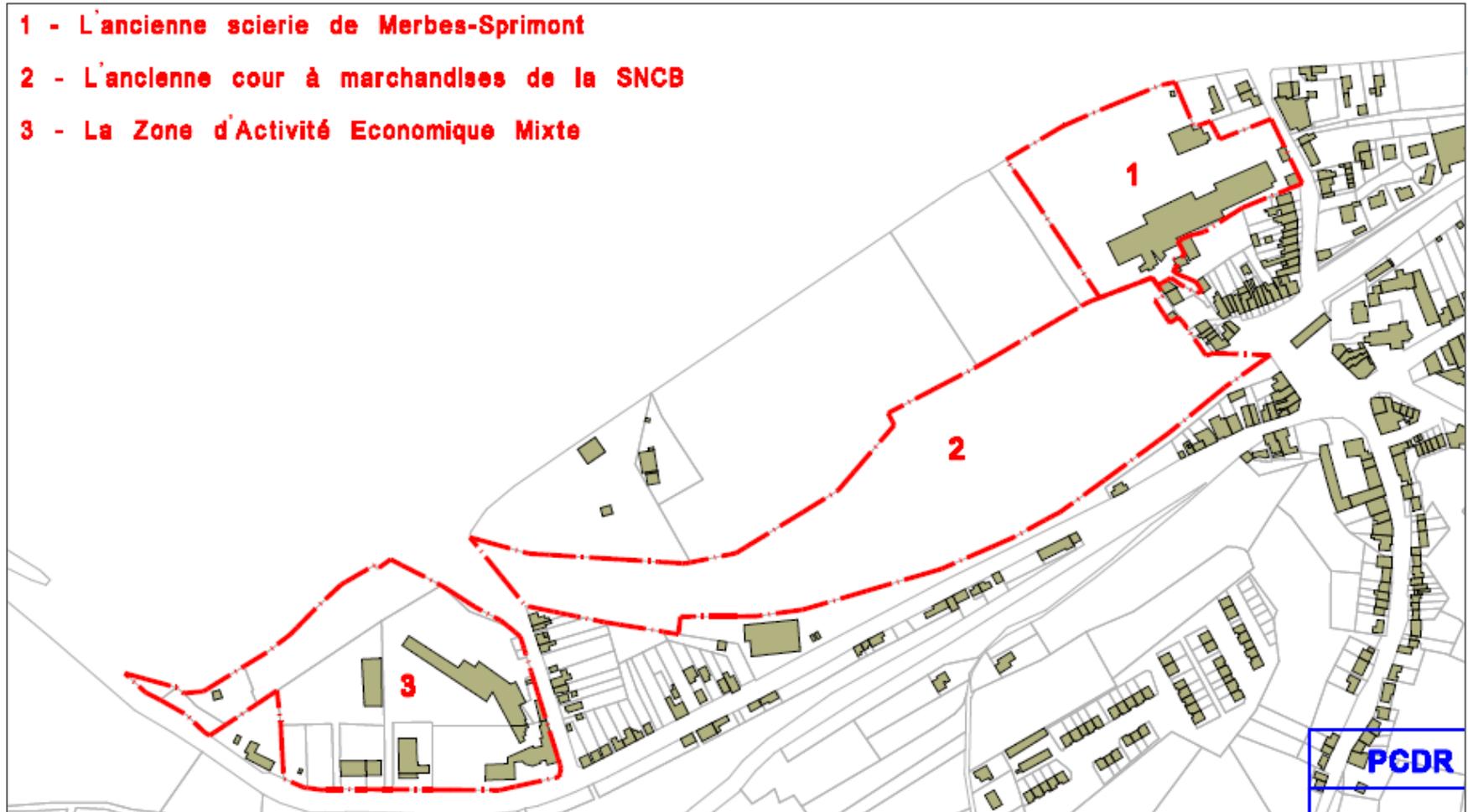


# LE SITE

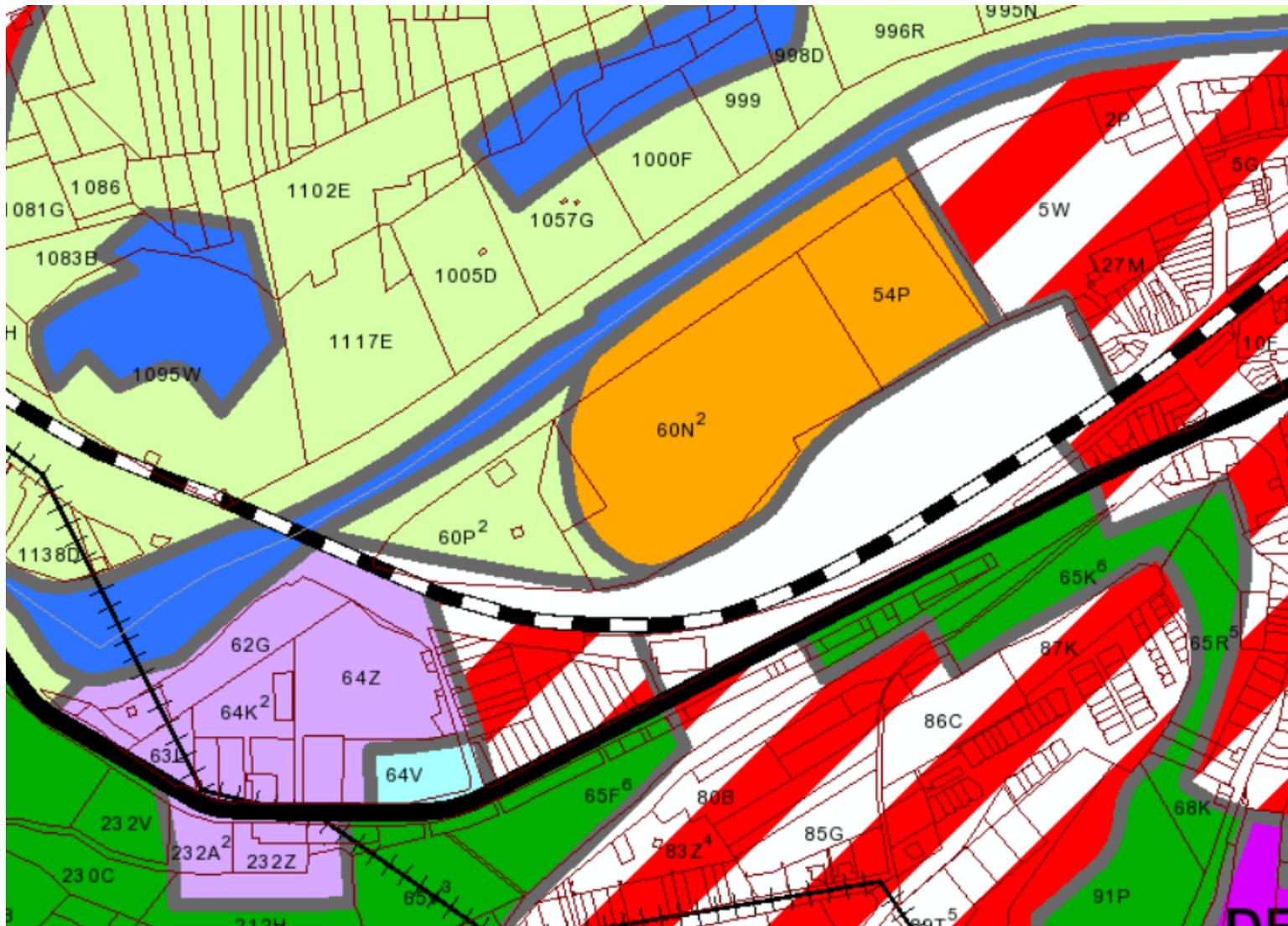


# LE SITE

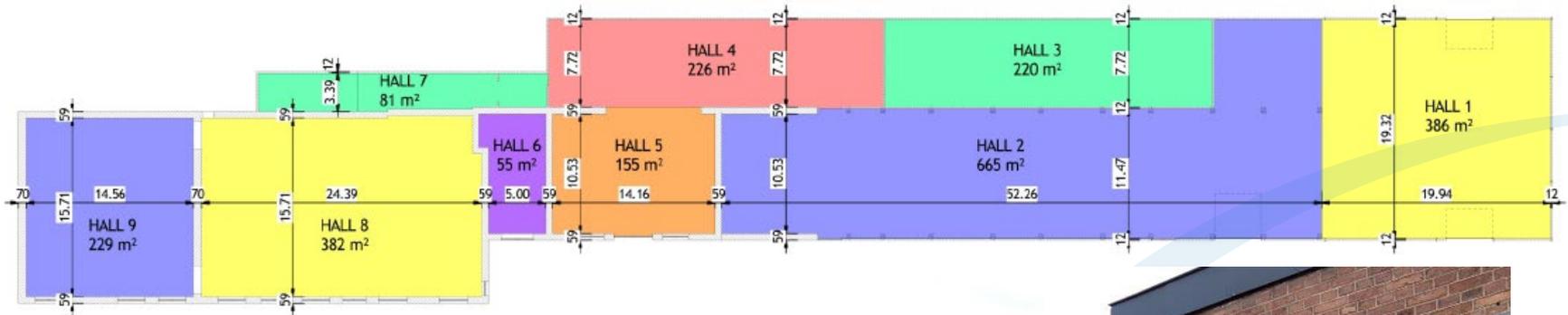
- 1 - L'ancienne scierie de Merbes-Sprimont
- 2 - L'ancienne cour à marchandises de la SNCB
- 3 - La Zone d'Activité Economique Mixte



# LE SITE



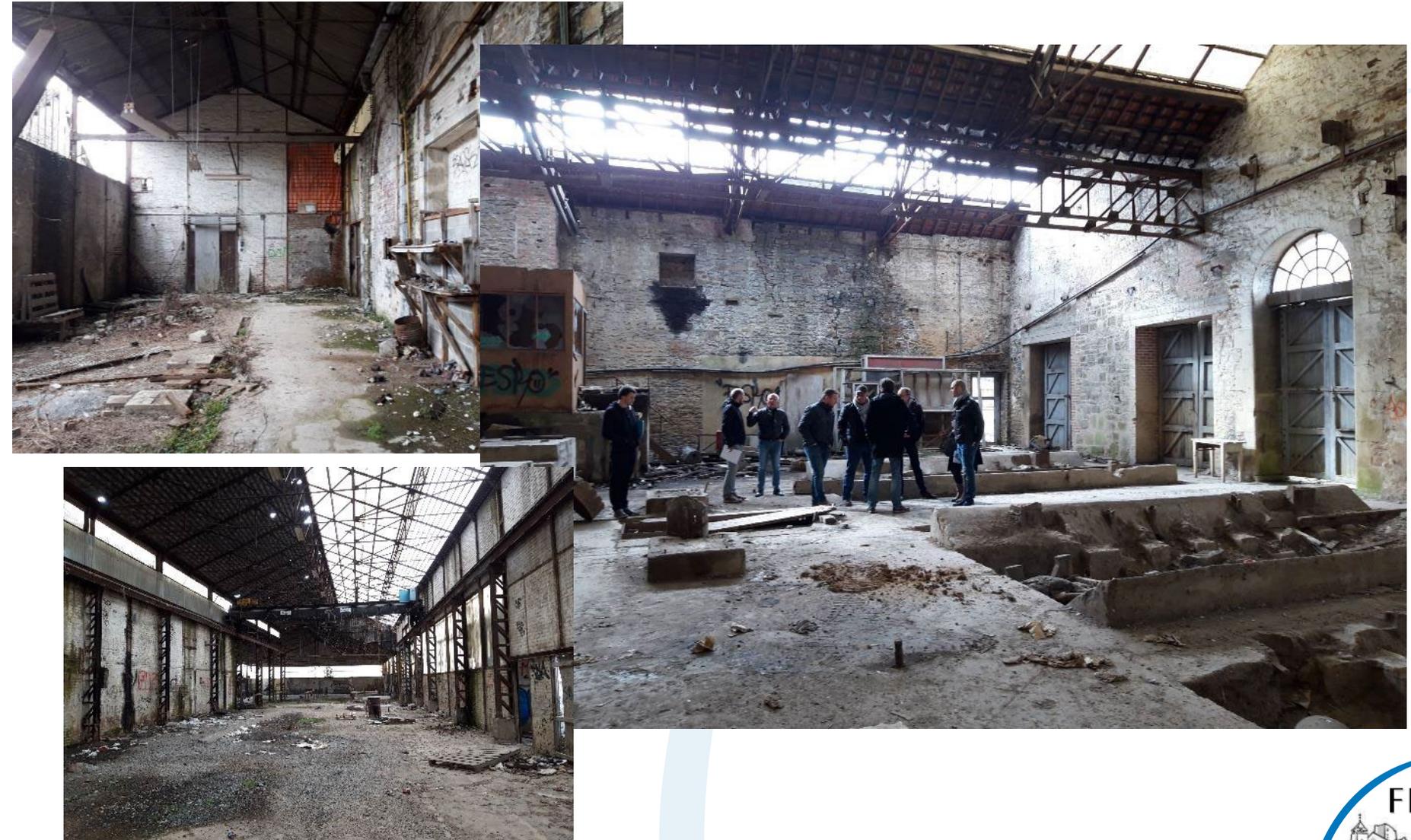
# LE SITE



# LE SITE



# LE SITE



# LE SITE



# LE SITE



# LE CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

SCHÉMA DE  
DÉVELOPPEMENT DU  
TERRITOIRE (SDT)

SCHÉMA DE  
DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL DE  
L'ARRONDISSEMENT  
DE LIÈGE (SDALG)

PLAN URBAIN DE  
MOBILITÉ (PUM) DE  
L'ARRONDISSEMENT  
DE LIÈGE

SCHÉMA DE  
DÉVELOPPEMENT  
COMMUNAL  
(SDC)

PROGRAMME  
COMMUNAL DE  
DÉVELOPPEMENT  
RURAL (PCDR)



# LE CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

**PRÉSERVER ET VALORISER**

SCHÉMA DE  
DÉVELOPPEMENT DU  
TERRITOIRE (SDT)

PV.1 - Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés

## PARMI LES MESURES DE GESTION :

- ✓ Reconvertir 100 ha de sites à réaménager par an à l'horizon 2030 (environ 30 % du total) et 130 ha par an à l'horizon 2050 (100 %).
- ✓ Inscrire les quartiers « bien » localisés en zones d'enjeu communal.
- ✓ Mettre en œuvre des opérations de revitalisation et rénovation urbaine.
- ✓ Poursuivre et amplifier les projets « Quartiers Nouveaux ».

# LE CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

## Définition d'une « zone d'enjeux »

Territoires leviers considérés comme structurants, que se soit à l'échelle métropolitaine et/ou locale, présentant un potentiel de mise en oeuvre rapide vu la présence de projets, la ressource foncière et/ou le potentiel de régénération.

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE (SDALG)



### 1. LES QUARTIERS DE GARE

Périmètres de 800m autour des gares à densifier et intensifier

# LE CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

## SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE (SDALG)

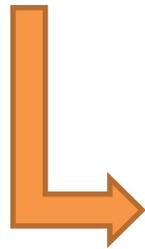
### Recommandations

- Prioriser l'intensification urbaine
- Organiser le développement urbain dans un périmètre de 800 mètres de marche autour des gares et points d'arrêts, considéré comme une distance raisonnable
- Promouvoir une mixité fonctionnelle entre les logements, les commerces, les activités économiques et les espaces publics, entre autres
- Encourager la densité urbaine, c'est-à-dire en logements, en emplois, en activités, ...
- Développer une qualité des espaces publics
- Proposer une diversité des typologies de logements et de commerces, rendant la centralité d'autant plus attractive
- Mettre en place des cheminements agréables pour les piétons et les cyclistes, favorisant l'usage des alternatives à la voiture sans en empêcher son utilisation
- Organiser la multimodalité

# LE CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

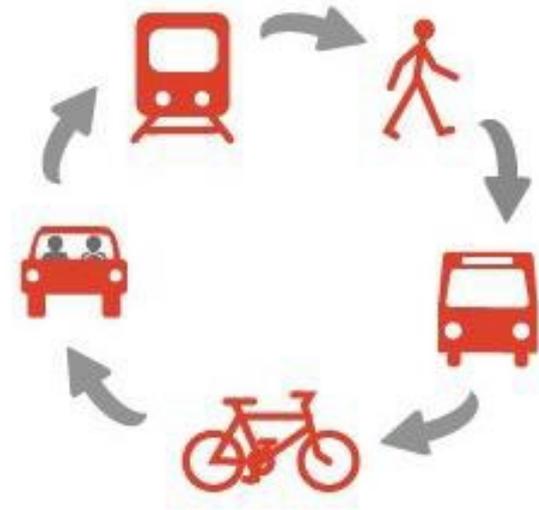
## 3.1. GESTION DE LA DEMANDE

### 3.1.3. Promouvoir la multimodalité



**PÔLE D'ÉCHANGES  
MULTIMODAUX ?**

PLAN URBAIN DE  
MOBILITÉ (PUM)  
DE L'ARRONDISSEMENT  
DE LIÈGE



# LE CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

Périmètre nécessitant une réflexion d'ensemble – Site 9 : Zone Infrabel à Poulseur

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (SDC)

-  ZONE DE LOGEMENTS
-  ZONE DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS
-  ZONE DE PNE ET ARTISANAT
-  ZONE RECREATIVE ET SPORTIVE
-  ZONE D'ESPACE VERT
-  ZONE À RESTRUCTURER
-  VOIRIE
-  CHEMIN

-  POINT DE PASSAGE À ETUDIER
- 1. CARREFOUR N°633 - À AMÉNAGER
- 2. PASSAGE SOUS CH. DE FER  
- OUVRAGE À ETUDIER  
- ABAISSEMENT VOIRIE
- 3. IMPLANTATION DE LA VOIRIE D'ACCÈS -  
TRACE À DÉFINIR
- 4. PASSAGE À NIVEAU - SOLUTION À ETUDIER  
AVEC INFRABEL POUR AMÉLIORER LA  
SÉCURITÉ.

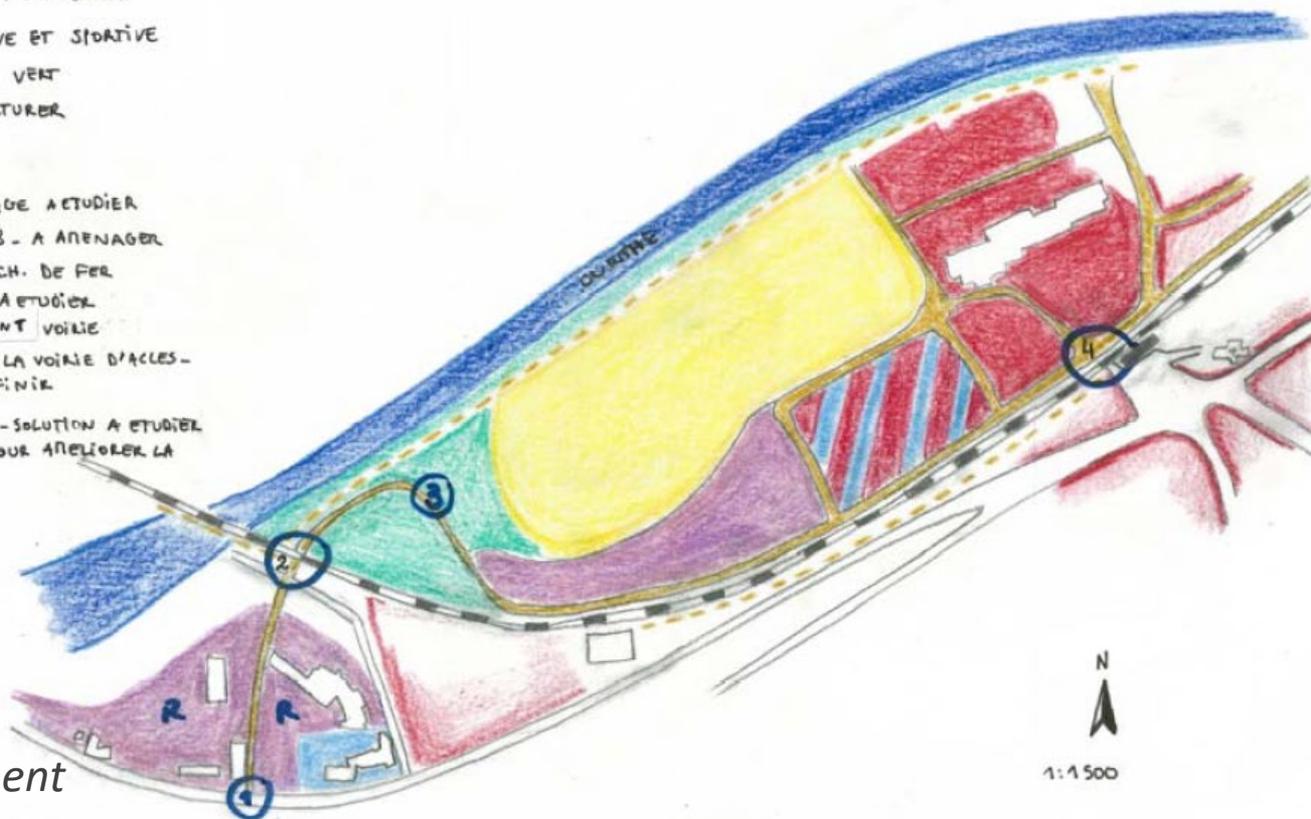


Schéma de principe d'aménagement

N  
1:1500

# LE CONTEXTE PROGRAMMATIQUE

PROGRAMME  
COMMUNAL DE  
DÉVELOPPEMENT  
RURAL (PCDR)

## 2.09. RÉHABILITATION ET RÉAMÉNAGEMENT DURABLE DU QUARTIER DE LA GARE DE POULSEUR



# LA FICHE-PROJET 2.9 DU PCDR



## GARE ET RUE DE L'OURTHE

1. Local d'accueil à la gare + parking (intermodalité)
2. Liaison « mode doux » entre le Ravel, la gare et les commerces du centre

# LA FICHE-PROJET 2.9 DU PCDR



## SITE À RÉAMÉNAGER DE « MERBES-SPRIMONT »

Plusieurs scénarios sous forme de questions (rachat par la Commune) :

- Création de logements par la commune et via revente à un promoteur ?
- Résidence-service et/ou crèche ?
- Halls de stockage pour entreprises, clubs, associations ?
- Maintien des vestiges ?
- Voirie d'accès et équipements ?
- Création d'espace public et de liaison mode doux ?
- Etc.

# LA FICHE-PROJET 2.9 DU PCDR

## SITE À RÉAMÉNAGER DE LA SNCB (B-HOLDING)

Plusieurs scénarios sous  
forme de questions  
(rachat par la Commune) :

- Zone intermodale ?
- Espace public connectant les différentes fonctions du site ?
- Zone tampon (espace vert, aire de jeux) entre la ZAE et la zone d'habitat ?
- Aménagement d'une ZAE ?
- Voirie d'accès ?
- Liaison mode doux entre la place Puissant et la rue de la Passerelle ?



# LA FICHE-PROJET 2.9 DU PCDR

## SITE À RÉAMÉNAGER DE LA ZAE MIXTE

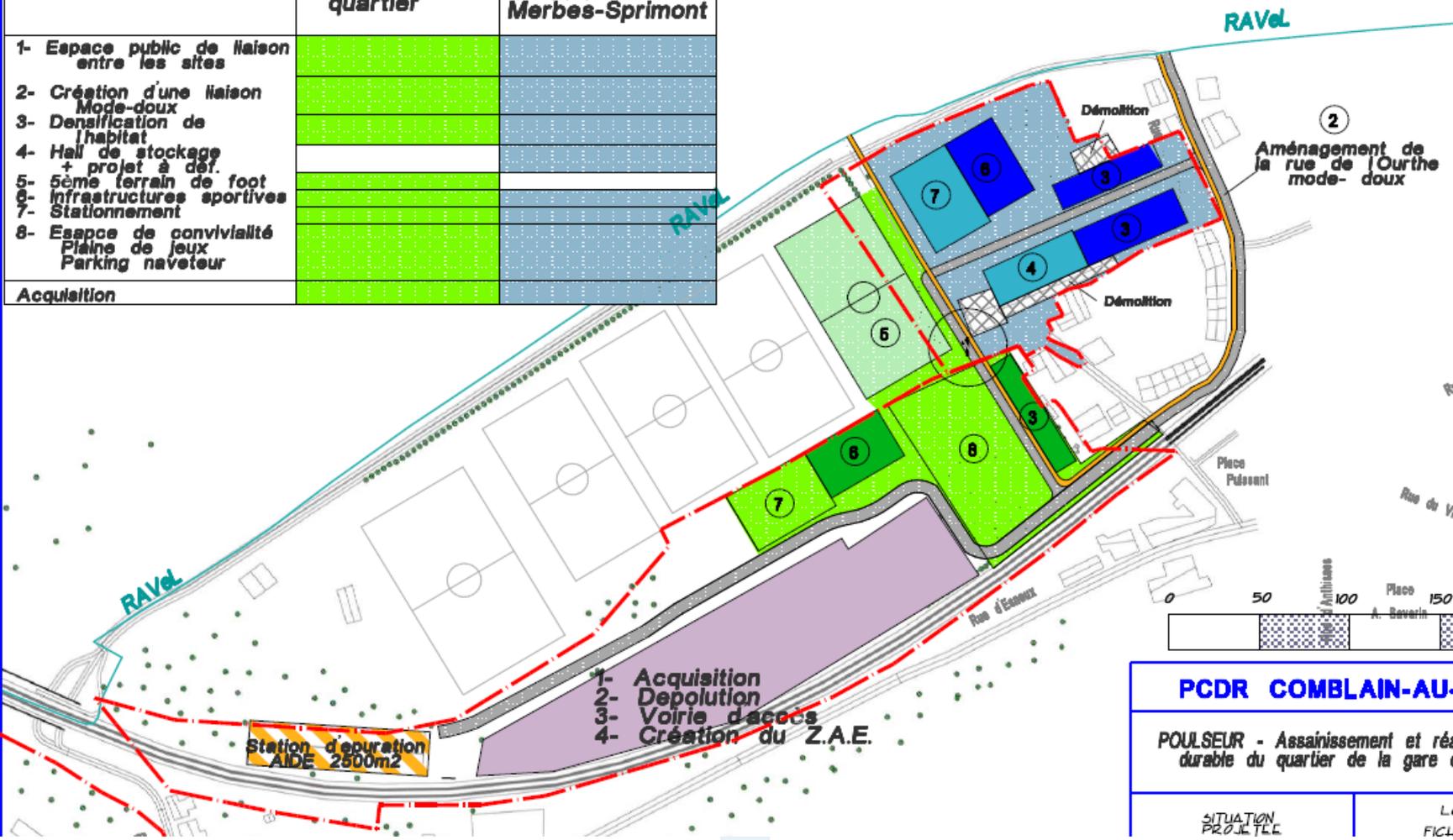
Restructuration du site  
(mais propriétés privées et  
occupées) :

- Réhabilitation (dépollution)
- Revalorisation des parcelles et des halls
- Aménagement d'une voirie d'accès ?
- Espace vert le long de l'Ourthe
- Aménagement du carrefour au pied de la passerelle
- Espace d'arrêt/détente pour les ravelistes



# LA FICHE-PROJET 2.9 DU PCDR

BESOINS	Extension et cloture du quartier	Acquisition et réhabilitation de la scierie Merbes-Sprimont
1- Espace public de liaison entre les sites		
2- Création d'une liaison Mode-doux		
3- Densification de l'habitat		
4- Hall de stockage + projet à déf.		
5- 5ème terrain de foot		
6- Infrastructures sportives		
7- Stationnement		
8- Espace de convivialité Plaine de jeux Parking naveteur		
Acquisition		



# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 1) Au niveau « GARE ET RUE DE L'OURTHE » :

### 1. Local d'accueil à la gare + parking (intermodalité) :

- L'**ancienne salle des pas perdus** avait été ouverte pour les navetteurs dans le cadre d'une convention entre la SNCB et la commune en 2012 et 2013 (*un « fameux volontaire » bénévole s'occupait d'aller ouvrir et fermer le local chaque jour...*). La Région wallonne ayant retiré sa subvention, le projet d'aménagement a été abandonné courant 2013.
- En 2017, la gare a été louée à une habitante de Mont qui y a créé une « **épicerie locale et amicale** ». En faillite fin 2018, l'épicerie a été reprise et rouvrira en avril 2019.
- La **problématique de la gestion et du partage des places de stationnement** entre les navetteurs, les riverains et les clients des commerces locaux a été soulevée à plusieurs reprises.
- De même que le **partage de l'espace public** devant la gare (voirie communale vs trottoir-terrasse) et sur la Place Puissant (Comité des fêtes, commerçants, commerçants ambulants, ...).
- **Opportunité d'y réfléchir via la notion de Pôle d'Echange multimodal (PEM) et de Parking P+R suggérée dans le PUM**



# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 1) Au niveau « GARE ET RUE DE L'OURTHE » (suite) :

### 2. Liaison « mode doux » entre le Ravel, la gare et les commerces du centre

- La Rue de l'Ourthe joue cette fonction, mais n'offre pas la sécurité d'un site propre
- Un aménagement est-il à envisager dans le cadre de l'actualisation de la fiche-projet ?
  - Au niveau de l'accès au site de la S.A. de Merbes-Sprimont via l'ancienne cour à marchandises de la SNCB ?

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT :

- En 2011 : premières prises de contact avec la DGO4 – D.A.O. – Mme Dawance concernant l'opportunité d'activer une opération de « **Revitalisation urbaine** » sur le site (partenariat public-privé)
- 03/07/2012 : la candidature déposée en octobre 2011 suite à l'**appel à projets du Plan Marshall 2.Vert** n'a pas été retenue.
- L'option A est tombée et c'est donc l'**option B** qui a déterminé la suite des évènements : le propriétaire a toujours la main à ce stade ; sauf à exproprier ce dernier, c'est lui qui peut décider de vendre ou non et surtout à quel prix.
- La commune et le Bourgmestre ont cependant certains prérogatives, notamment par rapport à la **sécurité publique**. Même privé, le site doit être entretenu et sécurisé.



# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- 23/07/2012 : la D.A.O. (DGO4) entame la **procédure de reconnaissance du site (SAR)** – demande des extraits de matrice cadastrale
- 09/08/2012 : suite procédure de reconnaissance du Périmètre en SAR – nécessité d'établir un **R.I.E.** mais de reporter sur le budget 2013 la réalisation de celui-ci (prises de renseignements)
- 07/09/2012 : courrier à la s.a. de Merbes-Sprimont demandant que des **mesures de sécurité** soient prises sur le site (le rendre inaccessible, placer barrières et panneaux) – suite à une plainte reçue par la police (18/06/2012) – réponse le 17/09/2012 (effractions répétées – prendra les dispositions prochainement : condamner les accès, placer des panneaux)
- Août 2013 : **mise à jour de l'inventaire SAR** ; reprise de contact avec la s.a. de Merbes-Sprimont via l'ancien attaché commercial
- **En 2014 : l'ADL rencontre un 1<sup>er</sup> bureau d'architecture** (Contraste Architecture sprl) : projets de réaménagement durable de SAR via des constructions « écologiques » (Ateliers de l'avenir - Système à ossature bois Cimedé). Visite en mars 2014 : pas de suite.
- 02/05/2014 : **mise à jour de l'inventaire SAR** – en ligne depuis juin 2017
- **Avril – mai 2014 : rencontre avec la S.A. Gavecom** - visite du site - **1<sup>er</sup> schéma d'intention de 52 logements** – demande d'avis au Collège communal (auteur de projet : R9 Studio) le 05/06/2014
- 05/06/2014 : le Collège communal demande un avis de principe à la **fonctionnaire déléguée** ; privilégie alors **l'option d'un réaménagement du site par le privé (PPP - revitalisation urbaine)** ; envisage l'accès à ce futur quartier via la création d'une **voirie passant par l'ancienne cour à marchandises** de la SNCB.

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- 08/07/2014 : **rencontre avec la fonctionnaire déléguée (DGO4 / Direction de Liège 2)**
  - « Le **principe d'une reconversion** du site industriel s'avère pertinent :
    - bonne localisation ;
    - proximité de la gare des services,
    - le long du ravel.
  - La question de **la procédure la plus appropriée** est posée eu égard au fait que le terrain est repris en ZHR au plan de secteur :
    - une réflexion relative à la possibilité de **lancer un PPP via la revitalisation urbaine** (art.172 – 471 à 476 du CWATUPE\*) serait opportune plutôt que de passer par la voie d'un **SAR**.  
[\*aujourd'hui D.V.13 et R.V.13 du CoDT]
  - Le projet soulève les **questions suivantes** :
    - présence éventuelle de **pollution** subséquente à l'activité ?
    - opportunité **de maintenir un des bâtiments** industriels au plan urbanistique ?
    - mixité de fonction :
      - mise en valeur des **bords de l'Ourthe** en termes d'attractivité touristique,
      - connexion du nouveau quartier avec le centre de Poulseur (**voiries**)
      - **typologie du bâti** en relation avec la typologie locale
      - **diversification de l'offre** (habitat unifamilial, appartements,...). »

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- 18/11/2015 :
  - GAVECOM prend des contacts avec la s.a. De Merbes-Sprimont qui est intéressée mais pas pressée de vendre
  - **GAVECOM** fait réaliser une **étude de sol** par un bureau agréé (Esher) – 15 forages sont réalisés - le document n'a pas été transmis mais Gavecom évoque les **conclusions** suivantes, à **vérifier** :
    - « *Seuil alerte* »
    - « *Sol pollué (acide, métaux lourds)* »
    - « *Toiture en asbeste effondrée* »
- 15/06/2017 :
  - Suite à **l'appel à projets « SOWAFINAL 3 »** lancé le 19/05/2017 dans le cadre du Plan Marshall 4.0 et suite à l'entrée en vigueur au 01/06/2017 du nouveau **CoDT**, le Collège communal charge l'ADL et le Service Cadre de vie d'**examiner les opportunités** (zone d'enjeu communal, etc.) de réaménager du SAR (HW95) du quartier de la gare, notamment au niveau **Partenariat Public Privé (revitalisation urbaine, ...)**
- 22/06/2017 :
  - L'ADL adresse un mail à la s.a. de Merbes-Sprimont pour solliciter une rencontre et examiner les différentes opportunités de réhabilitation du site en PPP

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- 29/06/2017 : participation de l'ADL à une **présentation** de l'appel à projets **SOWAFINAL 3 à la SPI** :
  - La nouvelle disposition du CODT qui n'impose plus la réalisation d'un **R.I.E.** dans la procédure de reconnaissance d'un périmètre S.A.R. ne respecterait pas la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
  - L'appel à projets encourage les **projets de partenariat avec des opérateurs publics**, notamment la SPAQUE pour l'assainissement (contact : Pierre BRITIEUX), mais Infrabel, **la SNCB-Holding et l'AIDE, notamment, ne sont pas des opérateurs publics éligibles** ;
  - La SPI et la **SORASI** (filiale de MeusInvest et de la SPI) pourraient apporter un support dans la mise en oeuvre d'une réhabilitation : préféabilité, étude de sol, cahier spécial des charges, suivi de chantier, ... ; mais **la SPI** ne rentrera des projets (dans le cas de cet appel à projets SOWAFINAL 3) que pour des sites dont elle est **déjà propriétaire** ; (personne de contact à la SORASI : Muriel Steimetz, assistante de direction) ;
  - Même si le CODT prévoit des possibilités de **subventions** (livre V.19) pour des acquisitions, études, travaux, etc., **les crédits budgétaires annuels prévus à cet effet sont très maigres** ; le Gouvernement wallon concentrant l'essentiel de ses moyens dans les appels à projets comme celui-ci ; si un S.A.R est assaini dans ce cadre et puis vendu, il faut impérativement l'accord préalable du Directeur général de la DGO4 ;

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- 04/04/2017 : premier contact téléphonique avec le **CEO de la s.a. de Merbes-Sprimont** :
  - **3 opportunités** présentées par l'ADL :
    - d'**assainir** le site via l'appel à projets SOWAFINAL 3 (SAR)
    - de **réaménager le site** via une procédure de revitalisation urbaine, sans passer par l'outil de reconnaissance SAR
    - par la présence du **candidat acquéreur GAVECOM s.a.** (promoteur) qui a proposé un schéma d'intention de 52 logements et une étude de sol
  - **3 scénarios** pour la s.a. de Merbes-Sprimont :
    - vente au promoteur,
    - participation au projet (dans les deux cas, possibilités d'obtenir un soutien de la SORASI pour un préfinancement des études de sol, etc.)
    - ou lancement d'une procédure SAR avec frais de mise en sécurité et de dépollution à la charge du propriétaire
- 04/04/2017 : reprise de contact avec **GAVECOM s.a.** :
  - Le projet (schéma d'intention) serait réduit à **40 logements**
  - **GAVECOM aurait fait une offre à la s.a. de Merbes-Sprimont qui l'aurait refusée**
    - Site estimé à l'époque à min. 750.000 € par la s.a.
    - Frais de dépollution estimés à +/- 250.000 €, soit une offre à +/- 500.000 €

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- Collège communal du 14/09/2017 :
  - Programmation d'une **1<sup>ère</sup> réunion avec la s.a. de Merbes-Sprimont le 14/09/2017**
  - **Volonté de ne pas laisser davantage le site laissé à l'abandon sans sécurisation**
  - Etudier les opportunités d'assainissement et de réhabilitation, idéalement par un promoteur privé et dans la perspective d'un PPP (revitalisation urbaine = financement de la Région wallonne : 1 € (domaine public) pour 2 € investis par le privé dans la création de logements)
  - Non participation à l'appel à projets SOWAFINAL 3 considérant que ni la commune ni la SPI ne sont propriétaires du site
- **14/09/2017 : visite du site (constats d'insécurité) et 1<sup>ère</sup> rencontre avec la famille Kezirian,** propriétaire majoritaire (exposé de tous les rétroactes qui précèdent)
- **12/10/2017 : décision du Collège communal : « Sécurisation du site à court terme et perspectives de développement en partenariat public-privé à moyen et long termes » :**
  - Confirmation de l'intérêt de la commune à la réhabilitation et au réaménagement global du site
  - **Prise d'acte de l'intérêt de la famille Kezirian à participer à un projet en partenariat** avec un promoteur et dans le cadre d'un PPP
  - **Recherche d'un partenaire privé** susceptible de s'associer avec la s.a. de Merbes-Sprimont
  - Demande que des **mesures urgentes de sécurisation du site** soient réalisées **pour avril 2018**

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- **Courrier recommandé** adressé le 19/10/2017 à la s.a. de Merbes-Sprimont:
  - confirmant l'intérêt de la commune à participer à la réhabilitation du site en PPP (revitalisation urbaine)
  - proposant de rechercher et proposer un partenaire privé (Gavecom s.a. étant toujours intéressé, mais d'autres partenaires pouvant être proposés)
  - rappelant les services offerts par la SORASI (étude de pré-faisabilité identifiant les contraintes liées au site)
  - identifiant les acteurs locaux de la filière locale de la pierre pour un éventuel redéveloppement d'une activité artisanale sur une partie du site
  - rappelant les dimensions culturelles du travail de la pierre et patrimoniales du site
  - **Listant enfin les mesures de sécurisation du site à prendre d'ici avril 2018 :**
    - fermer les accès aux bâtiments
    - fermer les barrières d'accès au site
    - apposer des panneaux à toutes les entrées
    - élaguer/couper la végétation qui menace la structure et la stabilité des murs
    - préparer la procédure en vue de démonter, évacuer, transporter, recycler les débris en asbeste des anciennes couvertes
- 06/07/2018 : **mesures non prises** – relance par mail – **mise en contact avec un nouveau partenaire privé potentiel** (Ithak s.a. via l'architecte Xavier Van Rooyen)

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- 24/05/2018 : concertation CPAS-commune : **décision de présenter le site à un porteur de projet (Ithak s.a. / Fondation Vestalia – Monsieur Alain Legros)** qui a marqué son intérêt pour l'acquisition d'un terrain du CPAS à Comblain pour y développer des **habitats intergénérationnels** – mise en contact avec Monsieur Kezirian en juin-juillet
- 15/08/2018 : mail de l'architecte de Ithak s.a., Monsieur Xavier Van Rooyen à la s.a. de Merbes-Sprimont pour exposer leur intérêt et vision pour le site (habitats intergénérationnels, services de proximité – maison médicale, crèche, mémoire du site) et sollicitant une première rencontre
- 08/09/2018 :
  - la s.a. dMS annonce la réalisation des travaux de sécurisation fin octobre 2018
  - confirme son intérêt pour le projet de développement d'un quartier intergénérationnel (Ithak s.a.)
- 25/10/2018 : l'ADL met en contact Xavier Van Rooyen (pour Ithak s.a.) **et l'asbl Jouer Dehors**, également porteuse d'une **projet de crèche** (deux sites potentiels envisagés : à Poulseur ou à Comblain-au-Pont sur le terrain du CPAS)

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- **06/11/2018 : 1<sup>ère</sup> rencontre programmée entre Ithak s.a.** (Monsieur Legros et son architecte), la s.a. de Merbes-Sprimont (Monsieur Kezirian) **et la Commune** : finalement Monsieur Kezirian ne fera pas le déplacement, mais une première rencontre sera organisée entre M. Legros, son architecte et la Commune.
  - **Deux scénarios, deux sites envisagés** pour le développement de projets de quartier intergénérationnel : l'un à Comblain (terrain du CPAS) ; l'autre à Poulseur (Merbes-Sprimont)
- 16/11/2018 : double proposition de Ithak s.a. formalisée dans un courrier adressé au Collège communal
- 19/11/2018 : courrier d'Ithak au Conseil de l'action sociale concernant le projet à Comblain
- 22/11/2018 : **décision du Collège**, concernant le développement du projet à Poulseur :
  - **de proposer à la CLDR de recevoir Monsieur Legros** et son architecte et d'envisager **l'activation et l'actualisation de la fiche-projet P2.09 du PCDR** ;
  - de prévoir un crédit budgétaire pour une actualisation de la fiche-projet ;
  - d'organiser une présentation du projet (vision) de Ithak aux membres du Collège et du Conseil de l'action sociale
  - De mandater l'ADL à participer également une réflexion sur les projets de cuisine et de crèche (asbl Jouer Dehors) en lien avec ce projet

# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- 15/01/2019 : l'ADL reprend contact avec la famille Kezirian pour provoquer la rencontre avec Monsieur Legros (Ithak s.a.)
- **15/02/2019** :
  - après plusieurs relances, **une visite-rencontre est organisée sur le site**, Monsieur Kezirian étant représenté (mais un premier échange est organisé en vidéo-conférence).
  - La commune peut constater que **des mesures (pas toutes) ont été prises** :
    - élagage de la végétation (mise à blanc devant les bâtiments),
    - pose de quelques barrières heras aux entrées principales,
    - pose de panneaux d'interdiction de pénétrer et circuler
    - L'accès aux bâtiments n'est quant à lui pas sécurisé
- Le Collège communal valide l'organisation de **deux autres visites** :
  - **le 15/03/2019** : une visite/réunion avec la **DGO3 – Direction du Développement rural** et la **DGO4 – D.A.O.V. – Revitalisation urbaine**
  - **le 20/03/2019** : une visite des trois sites **avec la SPI** avec pour objectif de solliciter le partenariat de celle-ci :
    - via la SORASI ? (étude de pré-faisabilité, étude de sol, ... ?)
    - en vue d'une acquisition et d'un développement sur le site de la SNCB ?



# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 2) Au niveau du site à réaménager de la s.a. De MERBES-SPRIMONT (suite) :

- **20/03/2019** : **la Spi** était représentée par Eric Vidal, coordinateur de projets, et Thomas Cheveau, Chef de projets. Il en ressort :
  - pas vraiment besoin d'un master plan (tout est déjà clair) ; simplement **un « outil de communication » entre partenaires**
  - rappel : un des objectifs **du SDAIg** : **+ 15.000 logements d'ici 2030** dans la 2<sup>ème</sup> couronne
  - le quartier de la gare à **17' des Guillemins** est stratégique
  - **organiser un phasage du développement** : le site de Merbes-Sprimont étant le plus facile à activer
  - **voirie d'accès via site SNCB** (emprise à acquérir, investiguer le sol avant)
- **Prochaine échéance : début mai 2019** : la s.a. de Merbes-Sprimont doit en principe **communiquer un prix** à Monsieur Legros, après avoir consulté une **agence immobilière** (Trevi) et un **bureau d'étude de sol** (qui aurait réalisé des prélèvements et qui n'aurait pas, quant à lui, identifié de pollution particulière... à vérifier dans le cadre du *décret sol*)
  - Si la s.a. de Merbes-Sprimont ne communique pas **un prix raisonnable** ou juste, tenant compte des travaux de démolition, éventuellement de dépollution, d'équipement, etc., le site ne présentera plus aucun intérêt pour aucun promoteur
  - Mais le site ne peut pas rester en l'état et des **mesures de sécurisation complémentaires** devront certainement être imposées



# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 3) Au niveau du site à réaménager de la **SNCB (ancienne cour à marchandises)** :

20/03/2019 : visite du site avec la SPI :

- Identification claire de la **connexion (voirie)** entre le passage à niveau et de le site de Merbes-Sprimont d'une part ; et la buvette et le parking du foot d'autre part (pouvant être prolongé plus tard vers la future station d'épuration)
- Création d'un **espace public (Projet Développement rural ?)** pour connecter la **zone d'habitat** (début de la cour à marchandises « en refermant le quartier derrière les jardins » et « Merbes-Sprimont), une **zone d'équipements communautaires (?)**, la zone de loisirs (**parking-buvette de football**) et, à plus long terme, la future **station d'épuration de l'AIDE (?)** et la ZAEM (via passage sous voies prévu au schéma de structure ?)
- Création d'une **zone intermodale** liée à cet espace public (cf. PUM : **PEM et Parking P+R**)
- Création d'une zone tampon (espace vert ?)
- Finaliser la **liaison mode doux** entre l'Union mosane et la Rue de la passerelle
- **Avis de la SPI** concernant une éventuelle **zone d'activités artisanales** sur l'ancienne zone blanche ?
  - Pas tant que la zone de Comblain-la-Tour ne sera pas finie (aménagée & vendue !!!).
  - Par contre, zone pertinente (équipement communautaire) pour des projets comme une « maison médicale », une « crèche », du parking, etc.



# DEMARCHES INITIEES PAR L'ADL DEPUIS 2013

## 4) Au niveau du site à réaménager « Zone d'activités économiques mixtes » :

Statu quo : cf. schéma de structure et fiche-projet PCDR.

Phase à long terme...



# Le projet de quartier intergénérationnel

La parole à Monsieur Alain Legros (Fondation Vestalia, Ithak s.a., etc.) qui vient exposer :

- a) sa **vision** de société par rapport au vieillissement de la population, ses propositions innovantes en la matière, son réseau de compétences, etc. ;
- b) des **propositions concrètes** de développement de quartier intergénérationnel et de services de proximité

Voir quelques slides complémentaires en support.



# MODALITÉS D'INTERVENTION DU DR



# ETAPES ENVISAGÉES

28/03

- Avis de la CLDR sur l'activation de la FP

Prin-  
temps

- Désignation d'un bureau d'étude pour l'actualisation de la FP

2<sup>ème</sup>  
semestre

- Réunion d'information et de consultation des riverains

- GT consultatif « Quartier de la gare » (2 réunions)

- Avis de la CLDR et de la CCATM sur la FP actualisée

- Approbation de la FP par le Collège et le Conseil

FRW



---

# VOTRE AVIS ?

---

