

N°	Intitulé	N° Objectif concerné
16	Animer un groupe de travail réunissant les partenaires publics et privés, les riverains et les pouvoirs subsidiants afin de définir une vision commune des aménagements à réaliser (fiche-projet « quartier nouveau ») pouvant servir de base à des conventions de partenariat (revitalisation urbaine), demandes de subventions (DR) et demandes de permis (CU2)	1.9.

Description du projet

Dans le cadre de l'activation de la fiche-projet P2.09 du PCDR intitulée « *Réhabilitation et réaménagement durable du quartier de la gare de Poulseur* » et en préparation des fiches-actions n°17 et 18 relatives à la réhabilitation des sites à réaménager de Merbes-Sprimont (ancienne scierie) et de la B-Holding (ancienne cour à marchandises) faisant partie du « quartier de la gare » à Poulseur, défini comme « zone d'enjeux » dans le Schéma d'arrondissement et le PUM de Liège, l'ADL a proposé à la CLDR – son comité de pilotage – d'initier un travail d'actualisation de la fiche-projet afin de produire un document qui puisse servir à la fois :

a) de supports de communication et de négociation avec les propriétaires des sites, ainsi qu'avec les éventuels partenaires publics et privés ;

b) de base à une éventuelle convention de partenariat public-privé avec un promoteur privé pour la création d'un quartier intergénérationnel sur le site de Merbes-Sprimont, ainsi qu'à la décision de principe de solliciter une procédure de revitalisation urbaine (cf. fiche-action n°17) ;

c) le cas échéant, de base l'élaboration d'une demande de Certificat d'urbanisme n°2 (CU2) par un promoteur candidat acquéreur du site de Merbes-Sprimont, voire, éventuellement d'une partie de l'ancienne cour à marchandises ;

d) à l'organisation d'une « réunion de coordination », suivant la circulaire Développement rural, afin de solliciter une demande de convention-faisabilité ;

e) le cas échéant, de base à une demande de subvention en développement rural pour l'acquisition par la commune d'une partie de l'ancienne cour à marchandises en vue de la création des différents équipements publics nécessaires au projet (voiries, stationnement, espace public, etc.).

Pour actualiser cette fiche-projet et réaliser une pré-esquisse de plan masse, il est prévu de désigner un auteur de projet (bureau d'études d'urbanisme), d'organiser une réunion d'information et de consultation des riverains et de créer ensuite un groupe de travail consultatif qui serait chargé par la CLDR et le Collège communal d'alimenter la réflexion du bureau d'étude dans le processus d'actualisation de la fiche-projet.

Le groupe de travail réunira les membres du Collège, l'ADL, le service Cadre de vie (urbanisme-environnement), les partenaires potentiels, des représentants de la CLDR, des représentants de la CCATM et des représentants de riverains.

Une première réunion aurait pour objectif de remettre un avis sur une pré-esquisse d'actualisation de la fiche-projet, présentée par le bureau d'études sur base, notamment, de la réunion avec les riverains.

Une deuxième réunion permettrait de remettre un avis sur un « avant-projet » d'actualisation de la fiche-projet, présenté par le bureau d'études.

Au terme de ce processus, le bureau d'études devra donc pouvoir produire un document (comprenant notamment une pré-esquisse de plan masse) qui réponde aux objectifs mentionnés ci-dessus et qui soit validé, sur le principe, par tous les intervenants et futurs partenaires, à la fois au niveau des rôles de chacun, des

différentes affectations des zones, des étapes du projet et des différentes conditions et modalités administratives à respecter, en termes d'études, d'acquisition, de dépollution éventuelle, de conventions de partenariat, de subventions, de travaux, etc. nécessaires à la réalisation du projet (cf. fiches-actions n°17 et 18).

Ce processus doit également permettre de préciser les partenaires qui seront effectivement associés et parties prenantes du projet.

Ainsi, notamment, outre les partenaires liés à la création du quartier d'habitats, il sera important d'identifier les potentiels porteurs de projet qui pourraient être associés en vue de l'implantation de petits commerces de proximité, d'équipements communautaires, d'espaces à vocation plus artisanale, d'un éventuel espace de co-working, etc.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Objectifs en termes de création d'activité économique et de création d'emploi

À ce stade d'actualisation de la fiche-projet (et donc des deux fiches-actions n°17 et 18), et d'identification des partenaires potentiels, l'objectif est de préciser quelles sont les activités économiques qui pourraient être associées au projet ou en bénéficier à terme, en prévoyant clairement dans le pré-plan masse, des zones ou des espaces à affecter ces activités économiques.

Sont évoqués, mais ces idées devront être vérifiées en termes d'opportunité : la création d'un ou deux petits commerces (dont une boulangerie, un point poste et/ou self-bank, etc.), une crèche et/ou une maison médicale, un espace à vocation artisanale en lien avec la filière de la pierre et/ou de la construction, un espace pour des professions libérales, un espace de co-working, une halle pour les producteurs locaux, etc.

INDICATEURS :

- nombre de riverains informés ;
- nombre de réunions du groupe de travail ;
- nombre de partenaires ;
- nombre de conventions.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Public concerné

Le projet, à long terme, implique plusieurs publics :

- a) la population locale, à commencer par la population et les entreprises du quartier ;
- b) les personnes qui pourraient venir s'installer dans le futur quartier intergénérationnel et donc, potentiellement, des familles, des personnes âgées, des personnes seules, etc. (dans l'espoir d'arriver à attirer une diversité de public) ;
- c) les porteurs de projet et les acteurs économiques intéressés par une implantation de leur commerce, de leur service ou de leur activité dans une des zones du futur quartier ;
- d) des partenaires déjà présents sur le site tels que le G.D. Portugal (club de foot) ou dont il est prévu qu'ils occupent une partie du site (SPGE) ;
- e) bien évidemment, les propriétaires actuels des deux principaux sites : la s.a. de Merbes-Sprimont et la SNCB-Holding qui, actuellement, gèrent leurs sites à minima, sans avoir de réels projets, mais qui ont des devoirs de sécurisation, potentiellement de dépollution, etc. de leurs sites respectifs.

À court terme, la séance d'information puis la création du groupe de travail va concerner les différents participants listés ci-dessus.

Enfin, les pouvoirs administratifs et/ou subsidiaires seront également des publics cibles du document qui sera actualisé, que ce soit pour solliciter des subventions, pour activer des procédures (convention-faisabilité, revitalisation urbaine, etc.) ou solliciter des autorisations (permis, CU2, etc.).

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Porteur du projet

Il y a plusieurs porteurs de projet en fonction des différents axes du projet :

1) la commune, avec le soutien de la CLDR et de l'ADL, est porteuse d'une vision à long terme, traduite dans la fiche-projet du PCDR à actualiser et dans les fiches-actions de l'ADL (n°16, 17, 18). La commune, avec l'ADL, la CLDR et le Collège, va jouer un rôle de stimulation pour faire avancer le projet, mais le Collège a clairement limité ce rôle, d'une part en argumentant que la commune n'est pas propriétaire des sites et qu'elle n'a pas les moyens de les acquérir et de porter seule le projet ; d'autre part en encourageant le réaménagement des sites par des partenaires privés ou publics. Néanmoins, pour pouvoir cadrer et réguler le projet et exprimer une vision d'aménagement et d'affectation, la commune doit à la fois traduire cette vision dans un document (au départ non contraignant, mais pouvant servir d'outil de communication) ; d'autre part, certains équipements publics (voirie d'accès, places de stationnement, impétrants, luminaires et éventuellement espaces publics) devront nécessairement être réalisés pour assurer la cohérence et la cohésion du quartier et relier celui-ci au reste du village.

Dans ce cadre, c'est la commune, avec l'ADL, qui est porteuse de l'action de création d'un groupe de travail et de l'actualisation de la fiche-projet.

Cependant,

2) la commune souhaitant que les sites soient réhabilités par des partenaires privés ou publics, le projet devra donc, à terme, être porté par différents partenaires :

- le site de Merbes-Sprimont intéresse le promoteur Ithak s.a. qui est intéressé d'y créer un quartier intergénérationnel (cf. fiche-action n°17) ;

- le site de la SNCB-Holding (cf. fiche-action n°18) sera certainement scindé en plusieurs zones qui pourraient, chacune, être acquise et réaménagée par un porteur de projet différent : la SPGE pour la future station d'épuration ; le G.D. Portugal pour ses infrastructures sportives (lequel pourrait rester locataire) ; la SNCB Holding elle-même qui pourrait souhaiter – et c'est même fort probable – rester propriétaire de tout ou partie de son site ; la commune pourrait acquérir une partie du site, ne fut-ce que pour la création d'une voirie d'accès ; un promoteur privé, enfin, peut-être Ithak s.a. également (ou un autre), pourrait être intéressé par l'acquisition de la partie du site qui jouxte la zone d'habitat afin d'y construire une rangée de maisons qui refermerait le quartier et assurerait la jonction avec le futur quartier de Merbes-Sprimont.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Rôle de l'ADL

Le rôle de l'ADL est de conseiller la commune et la CLDR pour que ce grand projet, qui pourrait donc se concrétiser via les fiches-actions n°17 et 18, bénéficie au développement local, en intégrant concrètement de nouveaux espaces à vocation économique : petites surfaces commerciales de proximité, halle pour les

producteurs locaux, espace de co-working, zone artisanale, équipements communautaires type crèche, maison médicale, etc.

Pour que le projet progresse et se concrétise, l'ADL a pour rôle de stimuler les différents partenaires, de provoquer des rencontres, des réunions de travail, d'examiner toutes les opportunités, de susciter des partenariats. C'est ce qu'elle a déjà fait, par exemple, en présentant le site de Merbes-Sprimont à la s.a. Ithak et en provoquant la rencontre entre les deux sociétés ; en faisant venir sur site la DGO4 (DAOV), la DGO3 (DR), la SPI, avec les sociétés privées, pour étudier la faisabilité d'avancer sur le projet, d'activer une opération de revitalisation urbaine, etc. ; en consacrant une réunion de CLDR – comité de pilotage de l'ADL - au printemps 2019 à une présentation de toutes les actions menées ces dernières années en vue d'une activation du projet, ainsi qu'à une présentation du projet de quartier intergénérationnel porté par la s.a. Ithak (et la Fondation d'utilité publique Vestalia).

L'ADL poursuivra ce rôle de « stimulateur » en provoquant une réunion avec la SNCB-Holding ; en co-animant le futur groupe de travail avec la FRW ; en recherchant d'autres porteurs de projet susceptibles de participer au projet en vue d'y développer leur activité économique ; etc.

Le site est la principale « zone d'enjeux » du territoire communal et offre de telles opportunités sur le plan du développement local, comme cela a été souligné officiellement dans le Schéma de développement et dans le PUM de l'Arrondissement de Liège, que c'est pleinement le rôle de l'ADL que d'être le moteur de ce projet.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Rôle de chaque partenaire (public, privé, associatif)

Partenaires publics :

- les autres services communaux (Cadre de vie, travaux) seront associés au groupe de travail.
- la SNCB-Holding : propriétaire du site de l'ancienne cour à marchandises dont une partie devrait pouvoir être acquise pour cause d'utilité publique pour pouvoir réaliser une voirie d'accès à différentes zones (le futur quartier intergénérationnel, les infrastructures sportives du G.D. Portugal, la future station d'épuration de la SPGE, etc.), ainsi que des places de stationnement (pour la gare, les commerces, les activités sportives) et si possible des nouvelles habitations (joutant la zone d'habitat) et de nouveaux équipements communautaires et/ou artisanaux (côté chemin de fer). Il est primordial que la SNCB soit partie prenante. Elle pourrait, le cas échéant, bénéficier du soutien de la SORASI pour préparer le terrain à céder à la commune.
- le SPW – DGO4 – Direction de l'Aménagement Opérationnel et de la Ville (D.A.O.V.) : elle a été consultée par la commune dans l'hypothèse d'activer une opération de revitalisation urbaine sur le site de la s.a. de Merbes-Sprimont.
- le SPW – DGO3 – Direction de l'Assainissement des sols : elle devrait certainement être consultée par rapport aux obligations du décret sol, notamment par rapport à la nécessité de réaliser une « étude d'orientation », puis, le cas échéant « une étude de caractérisation » et enfin, si nécessaire, un « assainissement » d'un ou des deux sites.
- le SPW – DGO3 – Direction du Développement rural : puisque ce projet s'inscrit dans le cadre de l'activation de la fiche-projet P2.09 du PCDR, la CLDR et la commune solliciteront certainement le développement rural à plusieurs niveaux dans ce projet : tout d'abord, dans le but d'acquérir au moins la partie de l'ancienne cour à marchandises destinées aux équipements publics (voirie, aires de stationnement, espace public, etc.) ; ensuite pour étudier et réaliser les travaux d'aménagement de ces équipements publics ; le tout dans le cadre de la vision globale définie dans la fiche-projet.
- l'intercommunale provinciale de développement SPI : la SPI a été sollicitée pour ses conseils, mais elle n'interviendra pas directement dans le projet (pas d'acquisition), sauf peut-être via sa filiale SORASI (voir ci-dessous).
- la SPGE : doit réaliser à terme la station d'épuration de la zone de Poulseur telle que prévue dans le PASH. Les

travaux de construction ne sont pas encore programmés, mais il est d'ores et déjà prévu que celle-ci serait implantée à l'extrême ouest de l'ancienne cour à marchandises. Le plan masse d'aménagement du site devra prévoir un périmètre pour la réalisation de celle-ci, ainsi qu'une voirie d'accès.

Partenaires privés :

- la s.a. de Merbes-Sprimont : est propriétaire du site de l'ancienne scierie (cf. fiche-action n°17). Elle ne s'est pas encore positionnée très clairement quant à sa volonté de vendre ou pas le site. La question sera de savoir si la s.a. souhaite elle-même porter un projet, ou bien vendre, ou bien laisser pourrir la situation. Auquel cas, il appartient à la commune d'essayer de faire bouger les lignes.
- un auteur de projet doit être désigné pour aider la commune à réaliser l'actualisation de la fiche-projet
- la SORASI - filiale de la Spi : la commune et l'ADL pourraient encourager les propriétaires (Merbes-Sprimont, SNCB) à solliciter la SORASI pour qu'elle réalise une étude de pré-faisabilité de la reconversion de leur site.
- les riverains : seront consultés lors d'une soirée d'information et invités à désigner des représentants pour participer au groupe de travail.

Partenaires associatifs :

- les membres de la CLDR, dont certains représentent leur association locale, pourront participer au groupe de travail, par exemple l'asbl Jouer Dehors et son projet de crèche (cf. fiche-action n°15).
- la CCATM sera également invitée à désigner un ou deux représentants pour participer au groupe de travail.
- la FRW dont l'agent de développement co-animera le groupe de travail.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Grandes étapes de réalisation prévues

Pour être succinct :

- 1) Avis de la CLDR (comité de pilotage de l'ADL) sur l'activation de la fiche-projet : réalisé en mars 2019
- 2) Désignation d'un bureau d'études pour actualiser la fiche-projet : cela était prévu au printemps 2019, mais sera reporté à l'été 2019
- 3) Réunion d'information et de consultation des riverains : automne 2019
- 4) Création du groupe de travail : automne 2019
- 5) Réunions du groupe de travail :
 - 1^{ère} réunion : avis sur la pré-esquisse présentée par le bureau d'études (hiver 2020) ;
 - 2^{ème} réunion : avis sur l'avant-projet présenté par le bureau d'études (printemps 2020).
- 6) Mi-2020 : avis de la CDLR et de la CCATM sur l'avant-projet de fiche-projet actualisée
- 7) Automne 2020 : approbation de la fiche-projet actualisée par le Collège communal puis par le Conseil communal
- 8) fin 2020 : réunion de coordination avec le développement rural
- 9) mise en œuvre via les fiches-actions n°17 et 18.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Coûts estimé et mode de financement

Le coût estimé de l'actualisation de la fiche-projet correspondant au montant forfaitaire affecté par le Collège pour le marché de services d'auteur de projet, à savoir 5000 € tvac qui seront financés par la commune sur fonds propres (MB1 2019).

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)