



1. DEMARCHE GENERALE

La Ville de Liège souhaitait entreprendre la valorisation de cette zone de manière globale.

ENJEUX - UNE FRICHE EN CŒUR DE VILLE

1. **Ancien hôpital principal** (fin des activités hospitalières dans les années 80; transfert vers CHU et CHR)
2. **Friche urbaine d'une superficie de 4 Ha** (proximité de l'hyper centre; accès aisé; visibilité maximale)
3. **Plusieurs projets avortés de reconversion à dominante commerciale**
4. **Difficultés: un propriétaire privé - un prix élevé**

OBJECTIFS DES AUTORITES COMMUNALES

1. **Participer à la valorisation d'un terrain privé d'importance, déterminant pour l'avenir du quartier et du grand centre urbain;**
2. **Développer l'opération dans une perspective globale afin de concevoir un nouveau quartier, morceau de ville articulé autour d'espaces de convivialité;**
3. **Susciter des manifestations d'intérêts pour la réalisation d'un projet immobilier d'envergure, novateur et principalement orienté vers le logement.**

2. L'APPEL A INTERETS

OBJECTIFS : Rechercher des partenaires à même de concevoir un projet significatif et négocié avec les pouvoirs publics. Valorisation d'un terrain privé d'importance. Désignation du lauréat sur base d'une procédure objective et transparente. Critères de qualité de vie urbaine plutôt que de maximalisation du coût du terrain.

DEFINITION d'un PROJET et d'un PROGRAMME D'AMENAGEMENT

- **Projet immobilier d'envergure, novateur et contemporain**
- **Logement et qualité de vie en ville: mixité des fonctions et des populations, activités, espaces publics, espaces verts**
- **Développement durable, techniques de construction économes en énergie**

ACCORD s.a. ESPACE BAVIERE et VILLE DE LIEGE

- **Principe d'un appel à intérêts pour trouver un partenaire**
- **Vente du terrain au lauréat désigné par la Ville à l'issue d'une procédure objective (prix: 6.250.000€)**

MODALITES

COMPOSITION DES EQUIPES CANDIDATES: **au minimum, un groupe de promotion et un bureau d'urbanisme et d'architecture**

COMPETENCES DES EQUIPES CANDIDATES

- **Opérateur immobilier et financier**
- **Urbanisme et aménagement d'espaces publics**
- **Architecture**

PROCEDURE

- **Phase 1: sélection des candidats sur base d'une première approche urbanistique et d'un dossier de compétence**
- **Phase 2: sélection du lauréat sur base d'un plan masse pour l'aménagement du site et d'un programme opérationnel pour son développement**

PROJET

- **Masterplan**
- **Phasage**
- **Intervention coordonnée de différents auteurs de projet**
- **Canevas de programmation des fonctions**
- **Positionnement quant au hall omnisports et l'aménagement des espaces publics**

DEROULEMENT

Composition du jury

- Responsables politiques

Bourgmestre

Echevins

Représentants des Ministres

- Responsables administratifs

Région wallonne

Ville de Liège

- Experts étrangers

Mme Masbounji (Architecte-urbaniste en chef de l'Etat - France)

M. Huub Smeets (Directeur général Vesteda Group – Pays-Bas)

M. Ruffieux (Directeur de l'Aménagement et des constructions de la
Ville de Genève – Suisse)

Critères d'évaluation

Plan Masse et programme opérationnel

1. Orientations et parti urbanistique

2. Architecture et espaces publics

3. Typologies des logements et des espaces privés

4. Modes opératoires proposés: montage financier, phasage,
calendrier

3. L'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

La réalisation concrète d'un projet de cette envergure nécessite une coordination efficace des nombreux services concernés.

Services communaux

- Département de l'Urbanisme: service de l'aménagement et service des permis
- Département des Travaux: service de la voirie et service de l'environnement (conception et aménagement voirie/espaces publics; égouttage; éclairage; gestion des déchets)
- Département des affaires générales : sécurité - salubrité
- Service juridique
- Police: signalisation et circulation

Région wallonne

- D.G.A.T.L.P. - Direction extérieure - Liège
- D.P.A.
- Aménagement opérationnel (revitalisation urbaine)
- M.E.T. - Ministère de l'Équipement et des Transports

Un projet de cette ampleur nécessite l'organisation de multiples réunions de suivi techniques et la préparation de comités d'accompagnement (politique)

4. PERMIS et PROCEDURE

L'ensemble du projet est soumis à une ETUDE d 'INCIDENCES globale sur le plan masse. Cette étude devra être mise à niveau à chaque nouvelle phase du projet.

Pour la phase 1, il s'agit également d'une demande de PERMIS UNIQUE (projet de classe 2 : parking souterrain d'une capacité comprise entre 51 et 750 emplacements)

Les anciens bâtiments d'entrée de l'hôpital, maintenus dans le projet, comportent une chapelle classée. Celle-ci doit faire l'objet d'une procédure de certificat de patrimoine vu son classement, procédure indépendante de la phase 1 vu sa particularité.

Vu la complexité de la procédure, différents services communaux et régionaux sont concernés

Services communaux

- Département de l'Urbanisme: service de l'aménagement et service des permis (volet urbanistique)
- Département des affaires générales: S.S.S.P. et S.E.D.I.I. (volet environnement)

Région wallonne

- D.G.A.T.L.P. - Direction extérieure - Liège (volet urbanistique)
- D.P.A. (volet environnement)

Une telle procédure nécessite une bonne organisation inter services et donc de multiples réunions de coordination et de suivi



5. PRESENTATION du PROJET

LE PLAN MASSE



L'EQUIPE

- Promoteur : **Himmos** nv (Heijmans)
- Architectes : **Anorak,**
Driesen – Meersman – Thomaes,
Poponcini & Lootens
- Paysagiste : **Michel Desvigne**
- Partenaire bancaire : **Fortis** Banque sa



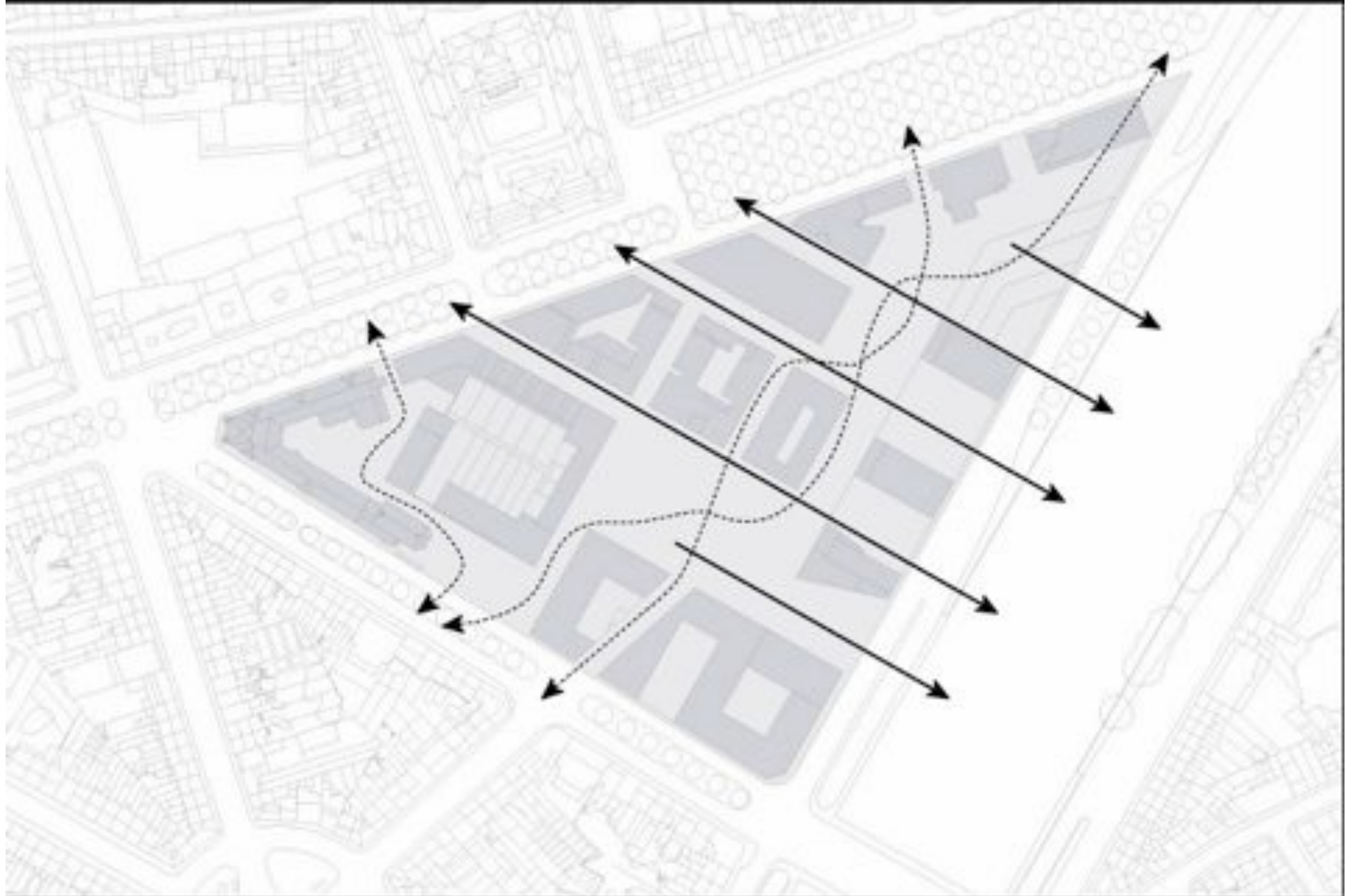
PARTI URBANISTIQUE

1. Nouveaux îlots en continuité de la ville existante, diversité d'espaces publics et parcs, perspectives, objets architecturaux emblématiques
2. Qualité des espaces publics combinée avec typologies contemporaines de logements
3. Trame génératrice perpendiculaire à la Dérivation : contact visuel avec le fleuve et les collines
4. Respect morphologie boulevards du 19^e + « objets » plus hauts
5. Mise en place d'une solution spatiale et acoustique tenant compte du trafic sur le quai

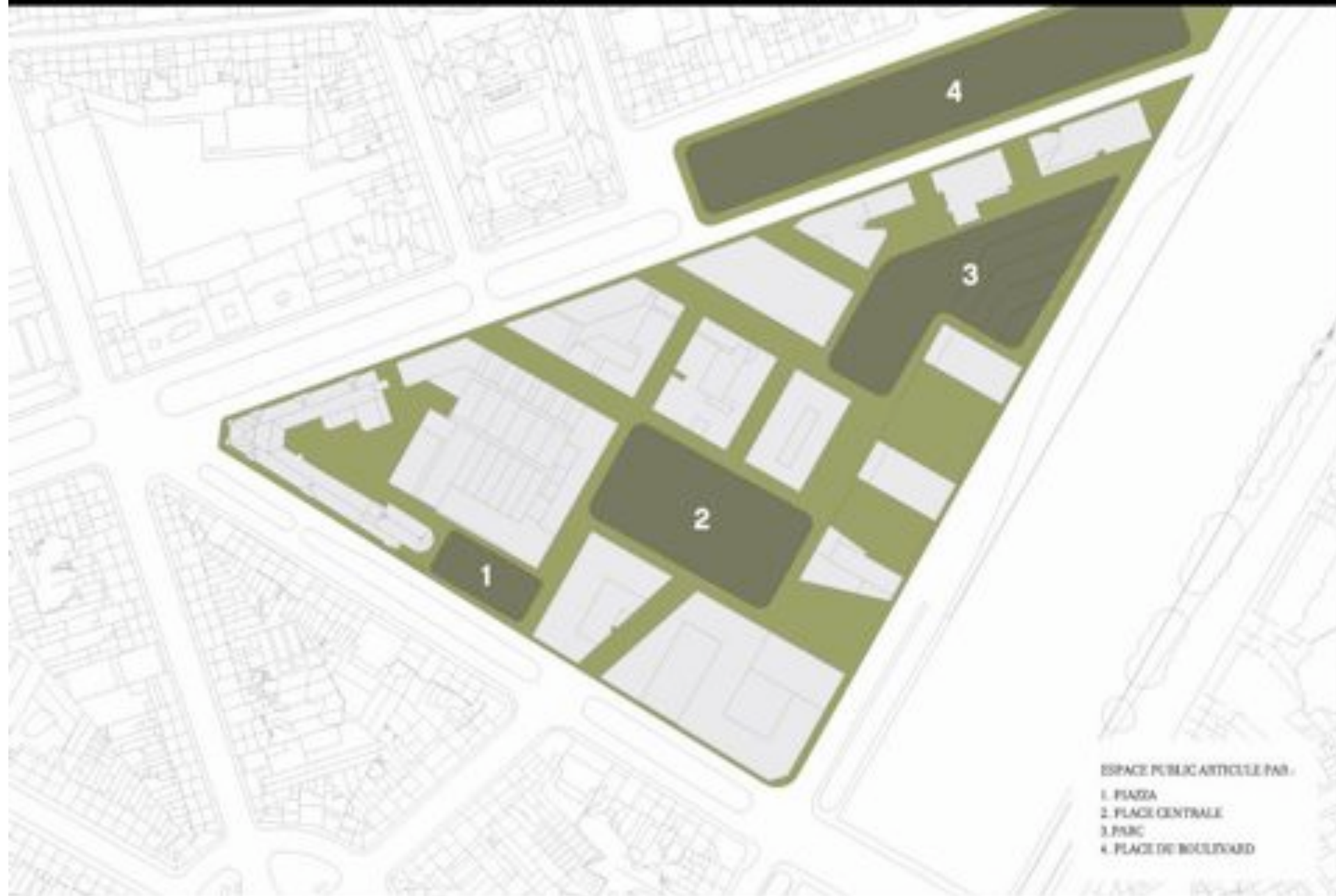


CONCEPT

PROJET / PAYSAGE / QUARTIER



ESPACES PUBLICS

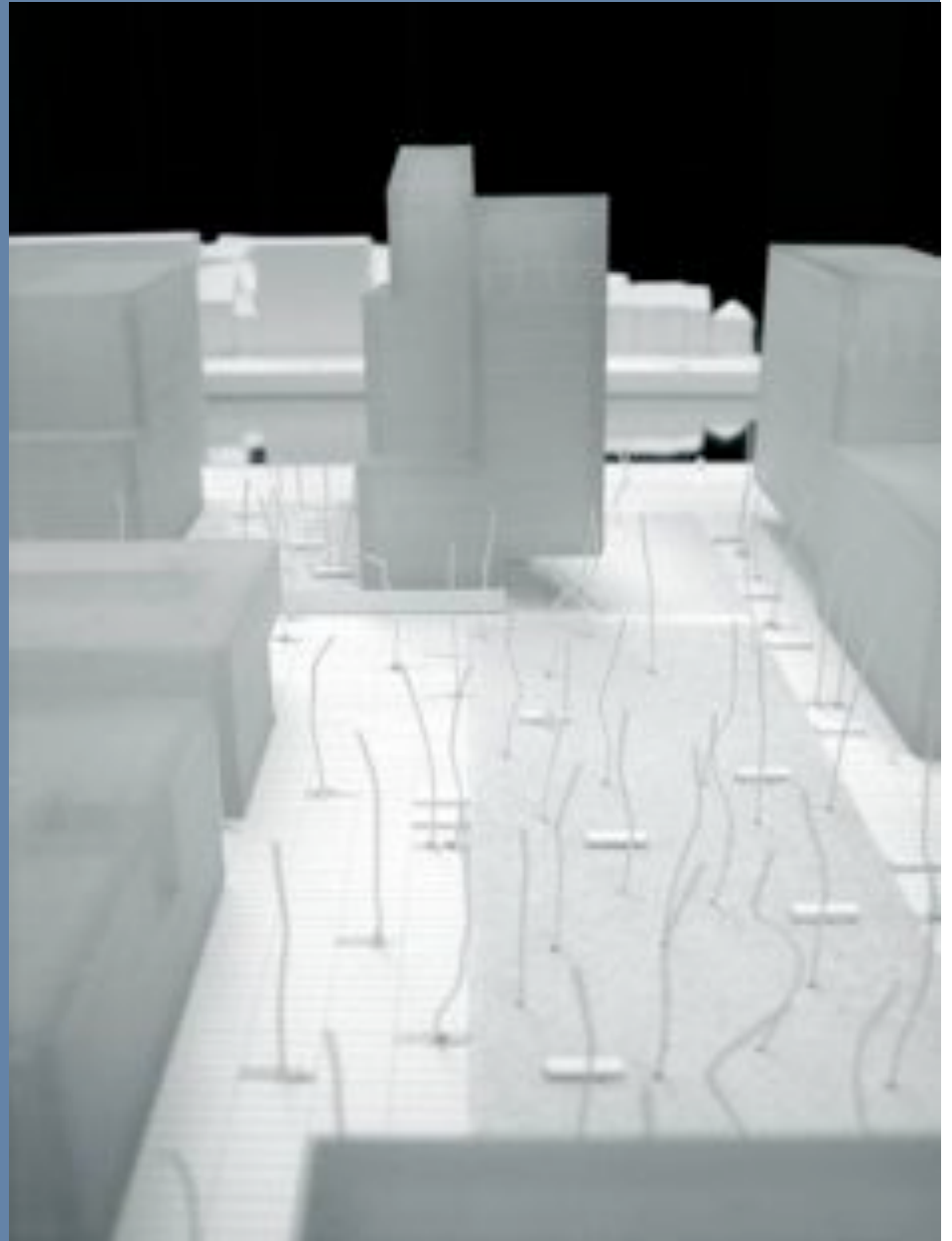
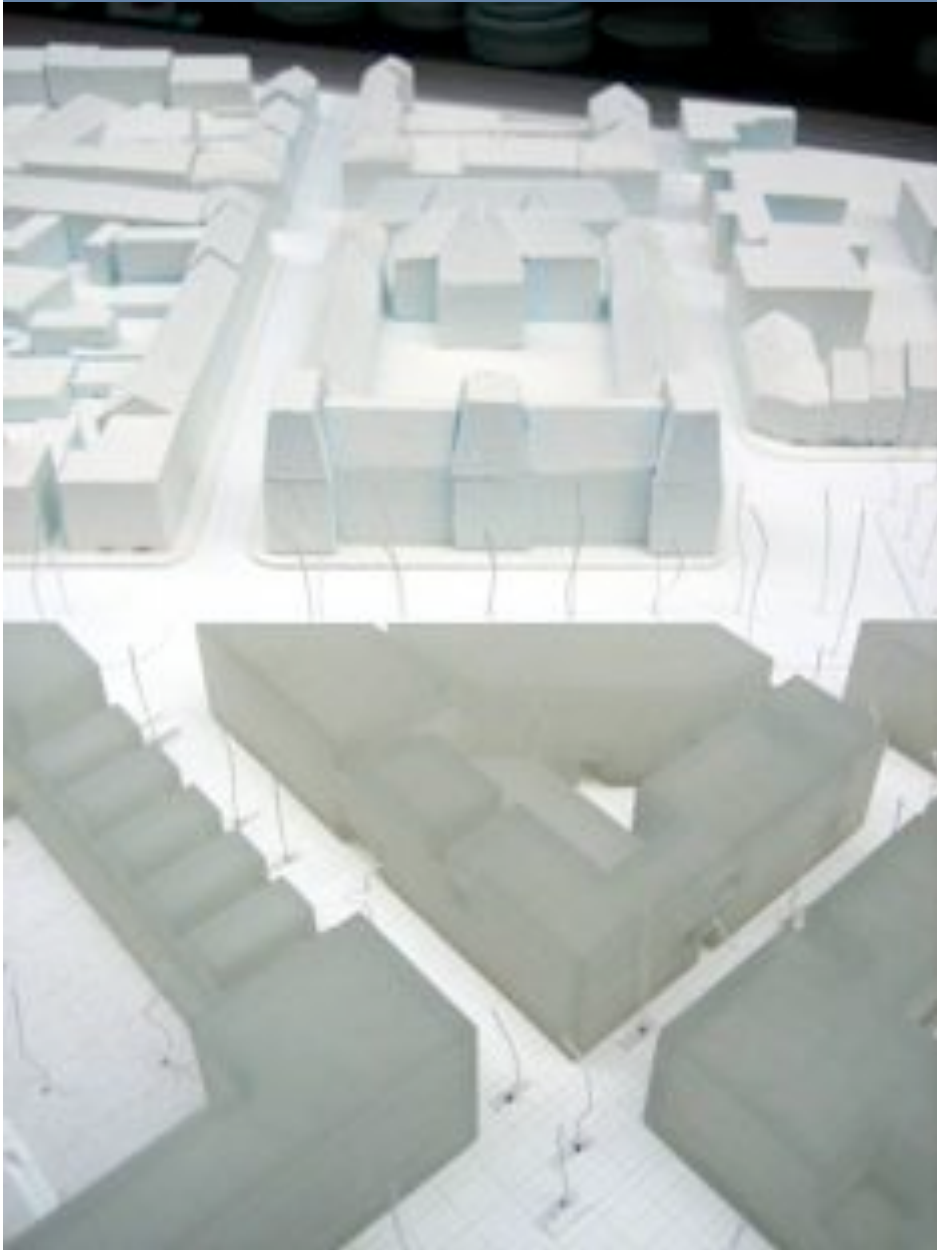


STATUT DES ESPACES



ESPACES VERTS







URBANISME ET ARCHITECTURE



URBANISME ET ARCHITECTURE



URBANISME ET ARCHITECTURE

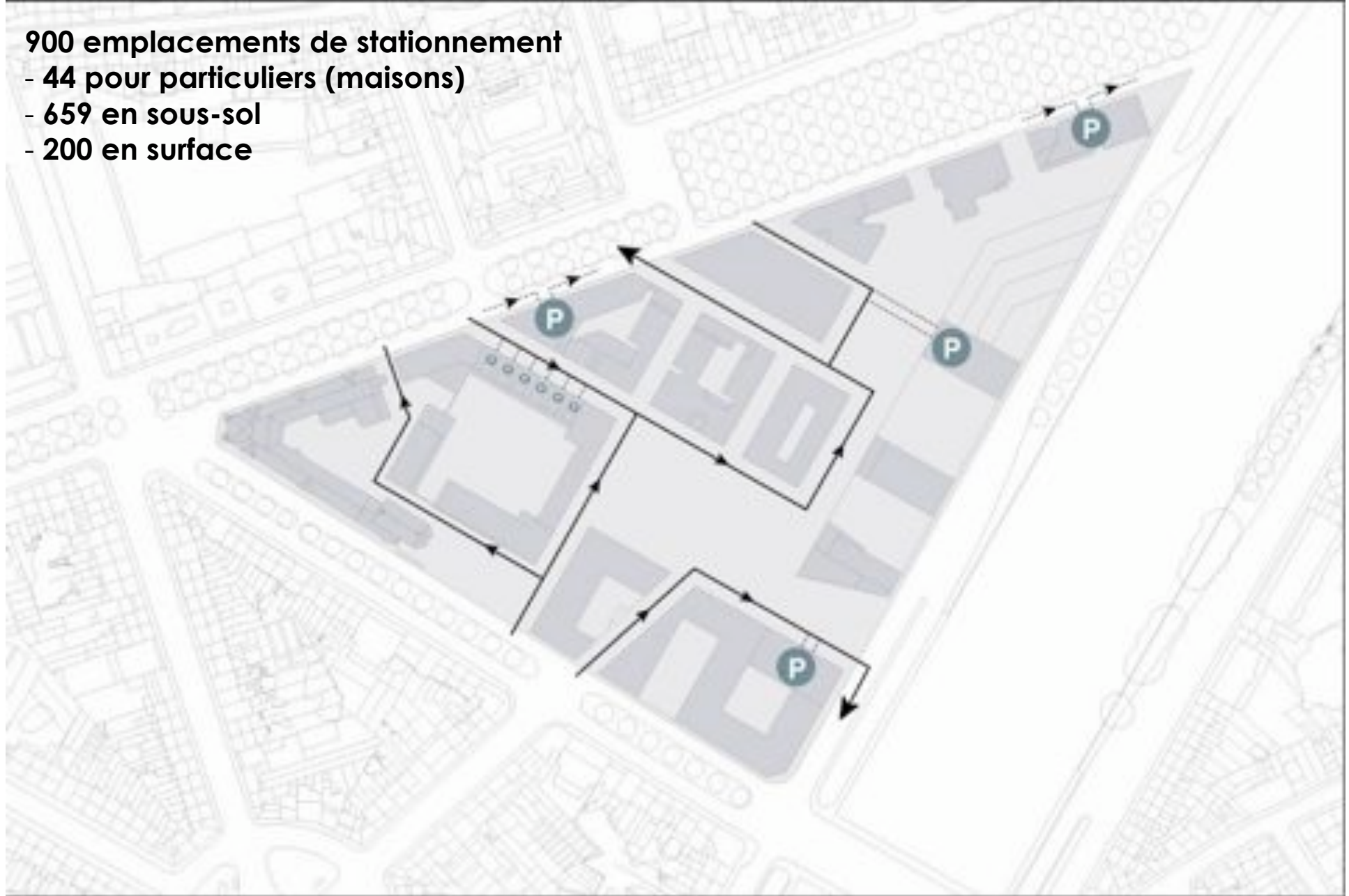


FONCTIONS DE REZ-DE-CHAUSSÉE



CIRCULATIONS

- 900 emplacements de stationnement
- 44 pour particuliers (maisons)
- 659 en sous-sol
- 200 en surface



PROGRAMME

600 LOGEMENTS :

- 48 logements avec jardin ou cours
- 152 appartements 1 ch /studio (26%)
- 244 appartements 2 ch (41%)
- 50 appartements 3 ch (8,5%)
- 27 appartements 4 ou 5 ch (4,5%)
- 70 logements étudiants (12%)

Surfaces diverses :

- 5 500 m² : commerces/ateliers
- 4 200 m² : culture
- 1 400 m² : bureaux
- 340 m² : crèche



CALENDRIER

- REALISATION 2008 – 2015
- FIN 2006 : permis de démolition
- 2008 : premiers immeubles?
- BUDGET : 100 millions €

