

08 mai 2014

Arrêté ministériel arrêtant les périmètres de reconnaissance d'utilité publique et d'expropriation visant à la mise en œuvre des terrains nécessaires à la micro-zone « Val Benoit », situés sur le territoire de la ville de Liège et autorisant l'expropriation d'extrême urgence de ces terrains

Le Ministre de l'Économie, des P.M.E., du Commerce extérieur et des Technologies nouvelles,

Vu l'article 16 de la Constitution;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, modifiée par la loi spéciale du 8 août 1988 de réformes institutionnelles, notamment l'article 6, §1^{er}, I, 3^o;

Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, notamment l'article 5;

Vu le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 portant exécution du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques;

Vu le Plan Marshall 2.Vert;

Vu la Déclaration de Politique régionale;

Vu le SDER;

Vu le plan de secteur de Liège approuvé par arrêté royal le 26 novembre 1987 inscrivant cette zone en zone de services publics et d'équipements communautaires;

Vu le RIE (rapport sur les incidences environnementales du site Val Benoit) datant de mars 2009;

Vu l'arrêté ministériel du 4 février 2010 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR /LG 221 dit « Campus universitaire Val Benoit » à Liège, correspondant à un périmètre plus grand que celui de la reconnaissance de zone actuelle;

Vu l'insertion du site en zone franche urbaine de Liège (ZFU);

Vu le Masterplan relatif à la requalification du site du Val Benoit (idem périmètre SAR) approuvé par le fonctionnaire délégué (Direction extérieure de Liège I) le 23 mai 2013 et par la ville de Liège le 30 septembre 2013;

Considérant que le site du Val Benoît s'étend sur 9 hectares, au sud de la ville de Liège; qu'il abrite aujourd'hui essentiellement des bâtiments abandonnés de la faculté des sciences appliquées de l'Université de Liège; que seule une petite partie du site a été rénovée; que la propriété du site est morcelée entre plusieurs intervenants publics et privés;

Considérant que le site recèle un potentiel considérable et représente un enjeu de taille dans la création d'un nouveau morceau de ville de qualité, devant refléter une nouvelle philosophie de construire la ville, de réimplanter des activités économiques en ville;

Considérant que, pour concrétiser cet enjeu, le projet doit intégrer plusieurs contraintes;

Considérant qu'à l'échelle de la ville de Liège, le Val Benoit occupe un lieu stratégique; que le site est la porte d'entrée sud de la ville; que le site est à la charnière entre l'axe industriel de Sclessin et le quartier dense de Fragnée, où la fonction industrielle cède le pas à la fonction résidentielle et aux autres fonctions typiquement urbaines; que la réhabilitation doit donc naturellement intégrer, à l'intérieur du site, la mixité des fonctions qui le bordent;

Considérant qu'à l'échelle du site, le Val Benoit est une cuvette;

Considérant que son accessibilité au coeur d'un noeud de communication intermodal est importante:

– le site est entouré de voiries régionales, celles-ci formant un vaste giratoire d'accès et de sortie à l'autoroute E25-E40 juste au nord;

– la gare TGV des Guillemins (principale gare ferroviaire de Liège) est accessible en seulement 10 minutes à pied ou 2 minutes en vélo du site;

- la rue Ernest Solvay bénéficie de fréquences intenses de bus, lesquelles passent aussi par la gare TGV et, à terme, le tram devrait remplacer les bus (un arrêt est prévu devant le Val Benoit);
- à l'ouest, le Val Benoit est bordé par une liaison entre les RAVeL de l'Ourthe et de la Meuse et une voie cyclable est projetée rue Solvay le long du futur tram;

– malgré le manque de lien physique, la Meuse, cours d'eau navigable et comportant des points d'ancrage à cet endroit, se situe juste à l'est;

Considérant, cependant, que la topographie du site, où le niveau de référence général et d'accès aux bâtiments se situe en contrebas du niveau du quai, isole le site de son contexte; qu'il est important de veiller à retisser des liens avec les quartiers périphériques pour que ce morceau de territoire devienne un vrai morceau de ville;

Considérant, en ce qui concerne le contexte bâti, que le site du Val Benoit a accueilli une abbaye cistercienne dès le 13^{ème} siècle, puis un complexe monastique; que l'Université de Liège y a implanté le campus de sa Faculté des sciences appliquées à partir des années 30 du siècle dernier; qu'elle a progressivement abandonné le site au cours des trente dernières années pour transférer cette activité sur son domaine du Sart-Tilman; que plusieurs de ces bâtiments subsistent aujourd'hui désaffectés donnant au site l'image d'un chancre;

Considérant que l'architecture des bâtiments anciens illustre les courants de l'avant-garde de l'époque (modernisme, Bauhaus, école d'Amsterdam) qu'il convient de conserver et de valoriser;

Considérant que le site actuel dans son ensemble est composé de plusieurs propriétés et bâtiments dont l'occupation est la suivante:

- l'association privée momentanée CFE-MOURY est propriétaire de l'ancien bâtiment CRM (centre de recherche de métallurgie) qui fait actuellement l'objet de travaux de désamiantage et de démolition avec pour objectif de réimplanter un nouveau bâtiment de bureaux;

- le FOREm est implanté dans l'ancien institut de mathématiques et dans l'ancienne abbaye, tous deux rénovés;

- l'ESACT (École supérieure d'Acteurs de Théâtre et des Arts de la parole du Conservatoire royal de Liège) occupe un bâtiment situé à côté de celui du FOREm, racheté et rénové par la Fédération wallonie-Bruxelles;

- la ville de Liège est propriétaire de l'ancien institut de Mécanique, désaffecté;

- l'Université de Liège est propriétaire de l'ancienne centrale thermoélectrique et de l'ancien laboratoire de thermodynamique, désaffectés, qui font l'objet d'un projet de développement d'un incubateur d'entreprises artistiques et créatives « La Chaufferie - Acte 1 », à l'initiative de l'ESACT, de Théâtre & Publics et du Groupov;

- l'Université de Liège est propriétaire de l'ancien institut de Chimie-Métallurgie, de l'espace Stévert, de l'ancien accélérateur de particules et de deux terrains situés au centre du site et à l'angle nord-ouest du site, pour lesquels une vente à la SPI est en cours de négociation;

- la SPI est propriétaire du solde du site;

Considérant que la réhabilitation du site doit se fonder sur une vue d'ensemble et un programme d'actions concertées qui requièrent une rationalisation de la maîtrise foncière;

Considérant que le dossier de demande de reconnaissance et d'expropriation a été introduit à la DEPA par l'intercommunale SPI, en date 16 octobre 2013 (complété en date du 30 décembre 2013) et déclaré complet le 7 janvier 2014;

Considérant que la demande permet de rencontrer l'enjeu de la reconstruction d'un nouveau morceau de ville de qualité dans le respect des contraintes identifiées ci-dessus;

Considérant que le périmètre de reconnaissance couvre une superficie de 4 ha 56 a 32 ca;

Considérant que la demande de reconnaissance de zone concerne les bâtiments suivants (tous désaffectés): ancien institut de Génie-civil (y compris l'aile hydraulique), ancien institut de Chimie-Métallurgie et ancien Accélérateur de particules; que deux bâtiments vont être rénovés par la SPI pour y accueillir des entreprises (Génie-civil et Chimie-Métallurgie), le troisième devant être démoli pour réaliser l'entrée piétonne principale de la zone;

Considérant que ce périmètre correspond à la zone dédiée principalement au développement des activités

économiques; que la partie nord/nord-ouest du site constitue une extension future possible du périmètre de reconnaissance de zone à définir ultérieurement suivant les projets des divers intervenants; que, la demande préserve toutes les potentialités de mise en œuvre de cette seconde partie du site, essentielle à sa structuration notamment dans son rapport à la rue Ernest Solvay où sera installé le tram;

Considérant que le projet ambitionne de reconstruire un morceau de ville durable; que son succès passe obligatoirement par la mise en œuvre d'un projet porteur de sens et support d'une identité forte pour la métropole liégeoise; que la demande propose de réaliser un parc d'activités économiques de nouvelle génération, vertical, en remplaçant les rues des parcs d'activités économiques habituels par des plateaux superposés reliés par des escaliers et des ascenseurs, et ce, dans un vrai quartier de ville, multifonctionnel, vivant à chaque moment de la journée, où l'on retrouve des espaces publics appropriables, avec un soin apporté à la qualité paysagère; que l'enjeu est d'offrir une alternative aux parcs d'activités économiques de la périphérie;

Considérant que, pour atteindre son ambition, la destination économique retenue par la SPI a été définie suivant une hiérarchie à deux niveaux;

Que le premier, dit structurant, correspond aux cibles prioritaires qui seront à privilégier lors de la commercialisation car porteuses d'identité et de notoriété:

- ingénierie;
- mécanique;
- micro-technologies (nanotechnologies);
- TIC - technologie de l'information et de la communication créativité (prototype);

Que le second, dit d'ouverture, correspond à des activités qui sont compatibles avec le concept proposé, l'objectif étant d'élargir le potentiel de clients sans toutefois trop s'écarter des orientations identitaires;

Que ces activités sont de production (par exemple de produits pharmaceutiques), de services marchands, des activités liées au secteur de l'information/communication au sens large (recherche, développement, high-tech, ingénierie, conseil, services télécommunications, médias, formation, etc.) et à la créativité (développement de prototype, activités liées aux entreprises artistiques); qu'étant donné la présence sur le site du FOREm, de l'ESACT et du projet d'incubateur d'entreprises artistiques, les activités liées à la promotion des métiers et à la connaissance des entreprises seront également accueillies, comme par exemple la Cité des métiers dont l'implantation au Val Benoit a été décidée par le Gouvernement wallon;

Qu'à l'inverse, certaines activités apparaissent comme étant incompatibles avec le site urbain du Val Benoit vu leurs nuisances et charroi et la densité minimale d'emploi attendue.

Que les bâtiments Génie-civil et Chimie-Métallurgie seront réservés aux activités économiques mixtes: programme dédié à l'activité économique, espace entreprises, centre de services auxiliaires, plateaux modulables, avec quelques emplacements Horeca et commerces;

Que le nouveau bâtiment emblématique et les nouveaux bâtiments de l'espace Stévert seront réservés aux activités économiques mixtes et au logement: programme dédié à l'activité économique, y compris potentiellement, aux niveaux supérieurs du bâtiment emblématique, du logement;

Que le nouveau bâtiment à construire sur et à côté de l'accès principal du quai Banning sera, lui, réservé à un parking et à un programme mixte: parking mutualisé pour l'ensemble des usagers du bâtiment Génie-Civil et du FOREm avec; au rez-de-chaussée, des espaces destinés à des services; et aux étages, des espaces réservés à des bureaux; qu'un deuxième parking est également prévu dans la cour du bâtiment Chimie-Métallurgie pour les usagers des activités économiques de ce bâtiment;

Considérant que, dans le périmètre de la reconnaissance de zone, 94 % des espaces plateaux seront consacrés aux activités économiques (69 446 m²), 2 520 m² de plateaux seront dédiés au logement et 2 064 m² de plateaux seront dédiés au poste avancé de l'IILE (intercommunale d'incendie);

Considérant qu'une des forces du projet réside dans la qualité du système structurel des bâtiments existants et le potentiel de transformation et de réappropriation de ces enveloppes; que ces éléments répondent parfaitement aux besoins d'un parc d'activité économique moderne du 21^e siècle; que la demande a pour objectif de créer, dans les enveloppes existantes, des espaces variés et multiples destinés à être occupés par les entreprises qui soient adaptables dans l'espace et dans le temps à l'évolution de la demande; que la notion d'adaptabilité de l'utilisation des bâtiments dans le futur est essentielle; qu'elle

constitue la première forme de durabilité;

Considérant que les bâtiments Génie-civil et de Chimie-Métallurgie seront organisés suivant les mêmes principes; que l'objectif est de proposer un lieu de vie et de travail de nouvelle génération, associant des notions de polyvalence, flexibilité, convivialité, durabilité, rencontre (espaces de travail partagés);

Considérant que le Génie-civil doit subir des démolitions de deux types: démolition des annexes nuisant à l'ensemble architectural et des auditoriums centraux, difficilement réutilisables pour des activités économiques et dont la démolition permettra d'assurer des prises de lumière et d'ensoleillement sur les différentes ailes du bâtiment ainsi que de créer une grande cour intérieure avec un aménagement paysager de qualité; qu'ils feront aussi la place à une nouvelle passerelle assurant la circulation transversale entre les deux entrées principales; que tout le reste du bâtiment fera l'objet d'une rénovation dans le respect de l'héritage architectural des années 30 et en tenant compte des exigences techniques et environnementales du 21^e siècle;

Considérant que les activités économiques s'organiseront selon le principe global suivant:

– l'aile A, située côté quai Banning, sera consacrée à des surfaces complètement aménagées et gérées par la SPI dans le cadre d'un centre de services (espace entreprises et centre de services auxiliaires), y compris un espace de travail partagé (co-working, etc.), un espace Horeca, une conciergerie, des douches, ainsi qu'une salle de conférences/séminaires;

– le solde des surfaces disponibles sera aménagé de manière semi-finie en plateaux modulables destinés à la constitution de droits de superficie à long terme, où les entreprises auront la possibilité de réaliser les aménagements selon leur programme et de se raccorder à tous les impétrants;

Considérant que tous les espaces communs seront complètement rénovés: accueil, couloirs, escaliers, ascenseurs, sanitaires, etc.;

Considérant que les activités économiques s'organiseront de manière similaire dans le bâtiment de Chimie-Métallurgie:

– des surfaces complètement aménagées pour des occupations à court terme,

– des surfaces destinées à la constitution de droits de superficie à long terme;

Considérant que, ce faisant, le projet rencontre l'objectif de reconstruire un quartier de la ville, qui aujourd'hui, par son abandon, nuit à son potentiel d'attractivité; que le projet à l'étude a pour objectif de réintroduire une activité économique valorisante sur le site; que la mixité des fonctions qui doit être organisée sur le site dans son ensemble sera mise en œuvre par d'autres décisions administratives et est étrangère à l'objet du présent arrêté; qu'il convient cependant de constater que le projet ici examiné amorce cette mixité souhaitée et ne porte en rien préjudice à sa concrétisation dans des phases ultérieures de réaménagement du site;

Considérant que la demande se fonde sur une analyse pertinente du site et propose une démarche de mise en œuvre adéquate;

Considérant que la demande démontre que l'accessibilité au site, tant par les véhicules motorisés que par les modes doux a été correctement étudié;

Considérant que le site du Val Benoit est stratégiquement positionné en termes de flux de mobilité; qu'il devient un noeud potentiel d'intermodalité (route/rail/voie navigable/tram/modes doux); qu'afin que ces connexions soient efficaces et que le site ne souffre pas de saturation, il est indispensable de valoriser les modes alternatifs à la voiture;

Considérant que, pour favoriser la mobilité douce, le nombre de places de parking est limité au nombre nécessaire à la viabilité des activités économiques du site afin de faire du Val Benoit un véritable éco-quartier, en particulier sur le plan de la mobilité; que la demande prévoit que d'autres mesures soient mises en œuvre pour optimiser la capacité d'accès au site:

– valorisation maximale des transports en commun;

– valorisation progressive des deux-roues, en partenariat notamment avec la SNCB/INFRABEL et la ville;

– délocalisation future d'une partie de l'offre en stationnement hors du site pour les employés qui ne doivent pas disposer de leur voiture en cours de journée (parkings d'échanges dans le cadre du projet du tram);

– parkings vélos en suffisance, couverts, visibles et sécurisés;

- possibilité de prendre une douche au sein des bâtiments dédiés aux activités économiques;
- vitesse limitée des véhicules sur les voiries du site et espaces partagés pour les modes doux;
- gestion optimisée des convois de livraison avec zones de déchargement spécifiques;

Considérant que, pour devenir un parc d'activités économiques et habité, le coeur du site est traité de façon à proposer un espace privilégié, comme un écrin sécurisé, où chaque usager, motorisé ou non, trouve sa place; que le tracé des itinéraires différenciés (promeneurs, travailleurs, cyclistes, automobilistes) ne s'interrompt jamais, ne créant pour ainsi dire aucune coupure dans les parcours;

Considérant qu'une esplanade est prévue entre le bord de Meuse et le coeur du site, entre le bâtiment Génie-civil et le parking qui sera un lieu propice aux rencontres et au croisement des flux piétons;

Considérant que l'accès motorisé est organisé principalement par la voirie d'accès au sud du site qui desservira les parcs d'activités économiques verticaux; qu'elle est accessible depuis la rue Ernest Solvay et desservira l'espace Stévert et le bâtiment Chimie-Métallurgie; qu'elle permet aussi la viabilisation du terrain libéré des annexes du Génie-civil qui est réservé à un nouveau bâtiment dit « emblématique »; que, par ailleurs, la voirie d'accès au site existante depuis le quai Banning est rénovée et intégrée dans un nouveau bâtiment qui est implanté à cheval sur les propriétés de la SPI et du FOREM;

Considérant qu'ainsi, le projet recrée des liens entre le site et les quartiers voisins;

Considérant que le site repose sur les alluvions de la Meuse qui reposent sur le Houiller; qu'aucun phénomène karstique n'est à craindre au droit du site en raison de la nature non calcaire du sous-sol; que le site se trouve dans l'ancienne concession minière de « Sclessin - Val Benoit », de substance houille;

Considérant que, selon le service de l'archéologie du Service public de Wallonie, DGO4, le sous-sol du Val Benoit est intéressant car il pourrait contenir des vestiges du complexe monastique et de l'ancienne abbaye; que la demande fait apparaître que des sondages de reconnaissance et des fouilles sont envisagés à divers endroits sur le site à l'occasion des futurs travaux;

Considérant qu'en ce qui concerne l'état du sol, en 2009, la partie sud du site comprenant le périmètre de reconnaissance a fait l'objet d'une étude de sol réalisée par l'ISSeP à la demande de la DGO4; qu'aucun impact notable lié aux activités à risques n'a été observé dans le sol et dans l'eau souterraine; que, cependant, le remblai situé sur l'espace Stévert présente une contamination en métaux lourds (Zn et Pb) et en huile minérale (huile lourde), caractéristique liée vraisemblablement aux anciennes activités de charbonnage; que la demande démontre que cette problématique a été prise en considération; que des essais de sol seront réalisés au fur et à mesure de l'avancement du projet pour vérifier et/ou préciser la localisation et le volume des terres qui devront le cas échéant être évacuées et traitées;

Considérant qu'en ce qui concerne l'amiante, un historique réalisé par le CHST donne un aperçu du risque pour certains bâtiments et surtout pour les caniveaux techniques qui traversent l'ensemble du site; qu'un inventaire amiante partiel a été élaboré par l'ULg en 2000-2001 et des inventaires des bâtiments du Génie-civil, de la Chimie-Métallurgie et de la Centrale par Vinçotte en 2009 qui a dressé la liste des matériaux contenant de l'amiante qui sont situés dans ces bâtiments; que ces études ont été complétées par un nouveau rapport de l'ISSeP en 2013 sur les recherches de matériaux dangereux dans le cadre de la demande de permis unique pour la rénovation du Génie-civil; que le désamiantage des caniveaux techniques a commencé en 2014; que les autres mesures adéquates seront prises au fur et à mesure de l'avancement du projet; que la demande démontre que le problème est correctement appréhendé par la SPI;

Considérant qu'en ce qui concerne les impétrants, plusieurs travaux d'équipements du site sont nécessaires (création d'une extension de réseau électrique, alimentation en gaz et en eau, création d'un réseau de téléphonie et de fibre optique, création d'un nouveau réseau d'égouttage séparatif);

Considérant que les fluides sont tous présents dans les voiries jouxtant le site; qu'une attention particulière sera portée à une conduite d'adduction d'eau qui passe de l'autre côté de la voirie du quai Banning et traverse le site par l'ancienne rue Armand Stévert le long du bâtiment Chimie-Métallurgie;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intégration des bâtiments dans le site et le bâti existant, la demande fait utilement référence au Masterplan; qu'elle prévoit que des codes de composition décrits dans le Masterplan seront respectés et qu'un langage architectural d'une grande simplicité de formes avec une palette limitée de matériaux et de teintes sera imposé pour l'ensemble des nouvelles constructions;

Considérant que le projet valorise ainsi les éléments patrimoniaux dignes d'intérêt présents sur le site;

Considérant que, pour limiter l'impact sur l'environnement, la demande prévoit la création ou la rénovation de bâtiments peu énergivores, le recours aux énergies vertes renouvelables (notamment par l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit du Génie-civil), l'utilisation raisonnable de l'éclairage public, la bonne isolation des bâtiments et la prise en considération des risques de surchauffe;

Considérant que se trouve sur le site une végétation qui date de l'ancienne affectation universitaire ou sauvage; que, même si ce patrimoine végétal ne suscite pas de grand intérêt paysager ou écologique, quelques arbres et massifs végétaux remarquables méritent leur préservation, d'autant que le site est situé sous le versant arboré de la colline de Cointe; qu'il ressort de la demande que l'aménagement paysager sera particulièrement étudié afin de faire du site un nouveau quartier de vie agréable; que, d'une part, les massifs remarquables existant qui ont leur propre autonomie au sein du site seront préservés; que, d'autre part, les arbres plantés apporteront une structuration à l'espace public et cadreront avec les sous-zones particulières ou accentueront les lignes de force des cheminements; que la conception paysagère des intérieurs d'îlots privés sera intégrée à la réflexion globale sur l'espace public; que, par ailleurs, les aménagements paysagers contribueront à gérer les eaux de pluie du site par la mise en œuvre de bassins et zones de rétention qui permettront de temporiser les pluies lors d'orages; qu'une grande partie du site aura une surface perméable;

Que le projet ne porte atteinte ni à un élément protégé par la législation sur la conservation de la nature, ni à une zone de prévention de point de captage, ni à un périmètre d'intérêt paysager, ni à un élément classé du patrimoine culturel immobilier;

Que le projet n'affecte aucune activité économique existante, aucune exploitation agricole ou forestière existante;

Considérant que le périmètre d'expropriation porte, lui, sur une superficie de 2 ha 37 a 89 ca comprenant les biens restant à acquérir par la SPI pour lui permettre de réaliser son projet, à savoir:

– l'emprise n° 9 (cadastrée n° 146 L) appartenant au FOREm, qui lui sert actuellement de parking, en vue de réaliser la nouvelle voirie d'accès au site depuis le quai Banning et de construire un nouveau bâtiment à fonctions mixtes (parking, services, bureaux);

– les emprises n° 6 (cadastrée n° 152 R), 7 (cadastrée n° 155 P 2) et 8 (cadastrée n° 155/03) appartenant à l'ULg, qui sont actuellement désaffectées, en vue de réaliser la nouvelle voirie d'accès depuis la rue Ernest Solvay (à hauteur du rond-point à l'angle de la rue Armand Stévant), de requalifier le bâtiment Chimie-Métallurgie en zone d'activités économiques verticale et de réaménager l'espace Stévant;

– l'emprise n° 12 (cadastrée n° 136 V) appartenant à l'ULg, qui est actuellement désaffectée, en vue de réaliser une entrée piétonne et les travaux généraux d'équipement de la zone;

– 12 a 68 ca d'emprises en sous-sol ou en pleine propriété et 10 a 68 ca d'emprises provisoires pour chantier pour permettre la réalisation des travaux généraux d'équipement de la zone en coordination avec la SRWT dans le cadre de l'aménagement de la ligne de tram;

Considérant que le périmètre d'expropriation permet à la SPI d'obtenir la maîtrise foncière nécessaire à la reconversion économique du site;

Considérant que le site du Val Benoît est affecté au plan de secteur de Liège en zone d'équipement communautaire et de service public; que cette affectation résulte de l'occupation universitaire ancienne; qu'elle ne reflète cependant plus les besoins actuels et n'est donc plus pertinente;

Considérant que, de longue date, la reconversion du site est envisagée dans une perspective évolutive; qu'ainsi, un projet de PCA dérogatoire avait été initié il y a quelques années pour classer la zone en zone d'activité économique mixte; que, même si cette démarche n'a pas abouti, l'option a été confirmée dans le plan de développement économique de la ville de Liège, qui a identifié le site du Val Benoit comme un espace potentiel de redéploiement de l'activité économique dans le cadre de l'axe stratégique Sclessin-Val Benoit;

Considérant qu'en 2005, dans le cadre d'une étude de SEGEFA/PLURIS/BIANCHET, les recommandations étaient les suivantes en termes d'activités et de secteurs:

- la logique « spin off » et de nouvelles activités;
- le développement de bureaux dans un second temps;
- un incubateur d'entreprises;

- le développement d'activités liées à la recherche;
- un centre de compétence et/ou centre de formation continuée en lien avec le FOREm;
- de la multifonctionnalité: subtil mélange d'activités innovantes basé sur la connaissance et dégageant une image de modernité;

Considérant que le site du Val Benoit a été reconnu comme SAR par arrêté ministériel le 4 février 2010 sous la dénomination SAR/LG 221 dit « Campus universitaire Val Benoit », ce qui permet la délivrance de permis qui s'écartent de la prescription du plan de secteur sur base de l'article 127, §3 du CWATUPE; que le RIE préalable à la reconnaissance du SAR a proposé une mixité de fonctions: bureaux/services, parc habité, équipements communautaires, activités économiques; que cette mixité est une garantie d'équilibre et de dynamisme durable en milieux urbains; qu'il a établi que la zone d'activité économique du Val Benoit ne devrait pas présenter de nuisances pour le voisinage ni de risque environnemental particulier vu les mesures préventives proposées et reprises dans la présente demande;

Considérant que cette optique est maintenue et renforcée dans le Masterplan; que le Masterplan propose aussi une densité plus élevée, une possibilité de construire davantage sur le site et notamment d'y implanter plus de logements, programme qui contribue à apporter au projet global une viabilité optimale; que le dossier de reconnaissance de zone a été établi en référence aux affectations prévues au Masterplan et en adéquation avec les enjeux économiques poursuivis;

Considérant que le projet s'inscrit aussi dans l'axe IV, 2, b) , 4) du Plan Marshall 2.Vert qui prévoit le développement de micro-zones d'activité économique en tissu urbanisé; que le site fait partie de la liste de dix projets de micro-zones en tissu urbanisé arrêtée par le Gouvernement wallon en 2010;

Considérant que le projet est conforme aux principes du SDER qui recommande d'encourager la mixité raisonnée des activités et de privilégier les interventions dans des zones dégradées en vue de l'élimination des sites d'activité économique désaffectés et des chancre urbains;

Considérant que le projet s'inscrit aussi dans le plan de redéploiement économique de la ville de Liège en permettant la création d'emplois et d'activités économiques sur son territoire et, plus spécifiquement, à proximité du centre de la ville, sur un site bénéficiant ainsi d'une accessibilité multimodale aisée;

Considérant que le projet est donc tout-à-fait compatible avec les plans et schémas d'aménagement; qu'il s'inscrit également pleinement dans la politique régionale actuelle, que ce soit au niveau de la déclaration de politique régionale wallonne de 2009 ou au niveau du Plan Marshall 2.Vert dans lequel le programme des travaux est repris;

Considérant que le contenu du dossier de demande de reconnaissance et d'expropriation justifie l'intérêt général et l'utilité publique de la mise en œuvre de la zone dont la reconnaissance est demandée;

Considérant qu'aujourd'hui, la partie du site comprise dans le périmètre de la reconnaissance de zone est totalement désaffectée, à l'abandon, délabrée; qu'elle souffre cruellement d'un manque de requalification;

Considérant que l'utilité publique du projet réside dans la promotion du développement économique et social de la Wallonie, dans le respect des principes du développement durable;

Considérant qu'au total, le projet de requalification du site du Val Benoit représente un potentiel d'emplois estimé à 1 853 unités dont 340 sont déjà présents au niveau du FOREm et de l'ESACT et 990 créés dans les espaces dédiés aux activités économiques au sein du périmètre de reconnaissance;

Considérant, par ailleurs, que l'opération de réhabilitation du site en elle-même créera un volume de travail non négligeable;

Considérant encore que, compte tenu du contexte du site, avec la présence du FOREm et la future présence de la Cité des Métiers et une identité liée aux métiers techniques et de l'ingénierie, le projet devrait favoriser les réseaux et les synergies entre entreprises; que la proximité de l'Université de Liège et de ses différents centres de recherche et spin-off constitue un autre potentiel de synergies économiques;

Considérant aussi qu'étant donné son ampleur et sa localisation stratégique, ce projet a aussi une incidence positive sur tout le bassin liégeois de par la valeur ajoutée qu'il apporte; qu'une telle incidence revêt une importance majeure alors que le bassin liégeois connaît un contexte socio-économique particulièrement difficile (déficit de croissance de l'emploi, taux de chômage élevé, annonce récente de la fermeture de la phase à chaud de la sidérurgie liégeoise et d'une partie des outils de la phase à froid);

Considérant qu'une autre valeur ajoutée du projet réside dans l'amplification de la dynamique urbaine

liégeoise; qu'un des enjeux majeurs du projet est la création d'un nouveau pôle économique en bordure de l'hyper centre liégeois (à proximité de la nouvelle gare des Guillemins, à côté de l'autoroute et du futur tram) qui constituera une interface avec le bassin industriel situé en aval;

Considérant que l'utilité publique du projet réside aussi dans sa consécration des principes du développement durable;

Considérant qu'ainsi, le projet requalifie une friche urbaine; que ce faisant, le projet s'inscrit dans la droite ligne des directives des documents de référence en matière de politique générale, d'orientation ou de conception en wallonie pour l'aménagement du territoire (dont le SDER) et le développement économique (dont le plan Marshall 2.Vert et la déclaration de politique régionale);

Considérant aussi que le projet propose un aménagement qui fait un usage parcimonieux du sol; que grâce à la conception en trois dimensions et à la densité qui caractérisent les parcs d'activité économique verticaux, un parc « nouvelle génération » comme le Val Benoit augmente ainsi de 5 à 10 fois la capacité d'accueil d'un parc traditionnel de même superficie; que la requalification intègre également des notions de cadre de vie qualitatif et développe la mixité au sein du site pour en assurer la viabilité;

Considérant qu'aujourd'hui, la partie du site comprise dans le périmètre de la reconnaissance de zone est totalement à l'abandon; que cet état de chancre nuit gravement à l'attractivité de la zone alors que son importance stratégique a été démontrée ci-dessus; que, de plus, l'état du site est à l'origine de problèmes graves: vols, squatteurs, incendies, risques divers dus à la dégradation du bâti, etc.;

Considérant que des projets de requalification du site ont déjà été envisagés, notamment par l'Université de Liège; que cependant, au vu de l'ampleur du site, de ses contraintes et des enjeux de sa requalification, aucun projet global n'a pu aboutir;

Considérant qu'aujourd'hui, toutes les conditions d'un aboutissement positif du projet de requalification sont réunies; que le financement du projet est bouclé pour cette partie du site; qu'il repose sur une diversification des sources de financement, dont certaines exigent une mise en œuvre immédiate du projet (plan Marshall 2.Vert);

Considérant que l'effectivité du réaménagement nécessite que la SPI ait la maîtrise foncière des terrains compris dans le périmètre de reconnaissance; que tel n'est pas le cas à l'heure actuelle; qu'ainsi, des terrains appartiennent à l'Université de Liège et au FOREm;

Considérant que l'Université de Liège est un partenaire actif du projet de requalification d'ensemble du Val Benoit et que la SPI et l'Université sont en discussion en vue d'un rachat amiable par la SPI; que, cependant, ces négociations n'ayant pas encore abouti, il convient d'inclure ces terrains dans le périmètre d'expropriation afin de ne pas mettre en péril le projet de requalification si les négociations devaient échouer;

Considérant que la situation est comparable avec le FOREm qui refuse lui, pour l'instant, de céder ses terrains à la SPI parce qu'il exige la garantie du maintien d'un minimum de places (120 places) de parking à destination de ses agents et usagers lors de la réalisation du projet; que la SPI s'est engagée par courrier auprès du FOREm, lui garantissant un minimum de 120 places de parking lors de la réalisation du projet; que des négociations à l'amiable entre la SPI et le FOREm sont en cours à ce sujet afin d'aboutir à une solution qui satisfasse les deux parties; que, cependant, ces négociations n'ayant pas encore abouti, il convient d'inclure également ces terrains dans le périmètre d'expropriation;

Considérant que, les emprises en sous-sol et les emprises provisoires pour chantier qui sont situées le long de la rue Ernest Solvay sont, elles, indispensables pour la réalisation des travaux d'équipement de la zone; qu'elles sont affectées en domaine public d'INFRABEL; que, suite aux contacts établis entre la SPI et INFRABEL, cette dernière a marqué son accord de principe pour les céder, mais qu'aucune décision officielle n'est encore intervenue à ce jour; qu'outre la nécessité d'acquérir ces emprises pour réaliser le projet de réhabilitation du site, les travaux doivent être coordonnés avec ceux de la SRWT dans le cadre de l'aménagement de la ligne de tram; qu'il convient donc d'inclure ces emprises dans le périmètre d'expropriation;

Considérant qu'il y a donc extrême urgence à exproprier les biens situés dans le périmètre de reconnaissance qui n'appartiennent pas à la SPI;

Considérant que la procédure d'expropriation fondée sur la loi du 17 avril 1835 est inappropriée au cas

d'espèce vu les longs délais qu'elle impose avant que le pouvoir expropriant ne puisse entrer en possession des biens expropriés; que, dans le cas d'espèce, la longueur de cette procédure est incompatible avec l'extrême urgence décrite ci-dessus;

Considérant qu'une enquête publique a été organisée sur le territoire de la ville de Liège; qu'elle a donné lieu à une seule réclamation émanant du FOREM; que le FOREM y explique l'importance pour lui du parking qui est repris dans le périmètre d'expropriation et son souhait de recevoir un engagement de la SPI quant à pouvoir disposer à l'avenir de minimum autant d'emplacements qu'à l'heure actuelle (+/- 120 emplacements);

Considérant que des négociations à l'amiable concernant ce parking sont en cours depuis plusieurs mois entre la SPI et le FOREM; qu'elles sont ralenties parce que le projet du nouveau bâtiment mixte destiné à occuper cet espace n'est pas encore abouti, et que le montage juridique est complexe, qui doit associer deux propriétaires (la SPI et le FOREM) ainsi que plusieurs affectations (parking, services, bureaux);

Considérant cependant qu'il ressort du dossier de demande et des derniers développements que la SPI prend bien en considération les préoccupations du FOREM; qu'ainsi, la SPI a envoyé au FOREM deux courriers les 25 février et 3 avril 2014, actant qu'elle avait bien enregistré la demande du FOREM de conservation du nombre de places présentes sur son parking actuel, annonçant qu'elle étudiait un nouvel avant-projet en donnant les grandes orientations, et qu'elle reprendrait contact avec le FOREM dès que le nouvel avant-projet serait prêt;

Considérant que les négociations à l'amiable vont se poursuivre entre la SPI et le FOREM au cours des prochaines semaines, dans l'esprit des courriers échangés, afin d'aboutir à une solution qui satisfasse les deux parties;

Considérant cependant que, vu l'extrême urgence de l'avancement du projet de requalification du Val Benoit et l'impérieuse nécessité pour la SPI d'avoir l'assurance de pouvoir disposer d'un parking pour les entreprises qui s'implanteront dans le bâtiment Génie-civil, en l'absence d'accord entre la SPI et le FOREM, il est indispensable d'autoriser, dès à présent, la SPI à exproprier les terrains du FOREM nécessaires à la réalisation du projet;

Considérant que les avis suivants ont été rendus dans le cadre de l'instruction de la demande:

- DGO1 Routes et Bâtiment - avis favorable le 31 janvier 2014;
- DGO3 Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - avis favorable sous conditions le 6 février 2014;
- DGO4 - fonctionnaire délégué - avis favorable le 4 février 2014;
- AIDE- avis favorable sous condition le 10 février 2014;

Considérant que les autorités suivantes ont été consultées mais n'ont pas rendu d'avis dans le délai imparti:

- ville de Liège;
- DGO4 - Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie;
- DGO2 - Mobilité et Voies hydrauliques;

Que l'avis de ces instances est réputé favorable par défaut;

Considérant que la DGO1 souligne deux points:

- la fonction logement est prévue à côté de l'autoroute, en conséquence cette implantation demande une attention particulière en matière de protection contre les nuisances acoustiques;
- les dérogations à la zone non aedificandi le long de l'autoroute sont nécessaires pour l'aboutissement du projet;

Considérant que ces points ne concernent pas la demande de reconnaissance de zone, ni la partie du site affectée aux activités économiques; qu'elles sont donc sans objet dans le cadre de la présente procédure; que ces éléments seront pris en considération lors de l'étude de la seconde phase du réaménagement du site à laquelle le présent projet ne porte aucun préjudice;

Considérant que la DGO3 conditionne son avis favorable aux éléments suivants:

- obligation d'établir un périmètre de protection autour des arbres;
- interdiction de dépôts de matériaux près des arbres;
- interdiction de circulation d'engins mécaniques aux abords des arbres;
- interdiction de décapage ou modification de relief aux abords des arbres;

- interdiction de tranchée aux abords des arbres;
- interdiction de bétonner et asphalter jusqu'au pied de l'arbre et obligation de prévoir une fosse de plantation;

– taille douce autorisée par spécialistes;

– préserver autant que possible la végétation des poussières, fumées, feux et gaz;

Considérant que ces conditions ne relèvent pas de la présente demande et, seront prises en considération dans le cadre de l'élaboration du projet ainsi que des procédures urbanistiques subséquentes;

Considérant que l'AIDE marque une opposition à la création d'un passage de liaison sous le quai Banning afin de mettre le site en communication avec le bord de Meuse car la réalisation de ce passage constituerait une voie de pénétration préférentielle des eaux du fleuve vers la plaine inondable du Val Benoit et ensuite de la ville de Liège;

Considérant que la SPI a confirmé par écrit que ce projet fait partie des options préconisées dans le Masterplan, mais ne fait pas partie des travaux prévus dans le cadre de la mise en œuvre du périmètre de reconnaissance et que, dans tous les cas, il devra faire l'objet d'une étude poussée ultérieure qui dépendra de nombreux facteurs et qui devra, alors, recevoir l'approbation de toutes les autorités compétentes;

Considérant que le projet de requalification du site bénéficie de plusieurs subventions, que la répartition des subsides entre les différents postes a été faite en accord avec les pouvoirs subsidiant, de telle sorte qu'il n'y a donc pas de double subside pour un même poste;

Qu'ainsi, les subsides du plan Marshall 2.Vert financent les postes suivants:

- Micro-zone - partie extérieure de l'équipement du parc d'activités économiques (ZAE horizontale): acquisition terrains, voiries, égouttage, eau, électricité, éclairage public, gainage et chambres de tirage pour fibre optique, bassins de rétention, nivellement, modes doux, plantations, mobilier urbain, signalisation, alimentation en énergie durable, etc.;

- ZAE - partie intérieure de la zone d'activité économique verticale: acquisition bâtiment (assimilée à l'acquisition de terrains dans ce cas), circulations horizontales et verticales (assimilées aux voiries dans ce cas), évacuation eaux de pluie et eaux usées (assimilée à l'égouttage), locaux techniques et gaines techniques pour la distribution des énergies et des fluides (assimilés aux impétrants dans ce cas), aménagements paysagers, sécurisation (incendie et intrusion), utilitaires communs, etc.;

- ZAE - partie ZAE horizontale: idem micro-zone;

- ZFU (zone franche urbaine) - espace entreprises;

Que les subsides du programme ordinaire sont, eux, dédiés aux éléments suivants:

- acquisition terrains;

- CSA (centre de services auxiliaires): conciergerie, douches, accueil, espace de travail partagé, salle de conférence, espace Horeca (restaurant d'entreprises), etc.;

- panneaux photovoltaïques;

Que la SPI bénéficie d'une avance récupérable de la SOGEPa pour tout ce qui relève du champ d'application du décret du 11 mars 2004;

Considérant que le projet de requalification du Val Benoit bénéficie enfin d'une subvention de la DGO4 du Service public de Wallonie dans le cadre du réaménagement du SAR pour les travaux de désamiantage, de démolition et de rénovation de l'enveloppe du bâtiment Génie-civil (mise hors eau);

Considérant que la micro-zone projetée par la SPI sur le site du Val Benoit introduit la notion de parc d'activité économique vertical;

Considérant que ce concept propose une alternative aux parcs d'activité économique de la périphérie et contribue à l'économie de terrains et à l'usage parcimonieux du sol et des ressources; qu'il peut être décrit ainsi:

- les plateaux superposés sont assimilés aux terrains grevés de droits de superficie d'un parc d'activité économique;

- les circulations horizontales et verticales sont assimilées aux voiries d'un PAE classique;

- l'évacuation des eaux de pluie et usées sont assimilées à l'égouttage;

- les locaux techniques et gaines techniques assimilés aux réseaux de distribution des impétrants;

- etc.;

Considérant que la notion de zone d'activité économique verticale a fait l'objet d'une note à M. l'Inspecteur général des Finances qui a été visée sans objection en date du 27 juin 2013 afin de pouvoir proposer à M. le Ministre de considérer le bâtiment du Génie-civil, tel que projeté, comme assimilable à un parc d'activité économique au sens du décret du 11 mars 2004;

Considérant que la mise à disposition des bâtiments du Génie-civil et de Chimie-Métallurgie, telle que projetée, est assimilable à un parc d'activité, dans le sens dudit décret; qu'en effet, le décret ne spécifie pas quelle forme doivent prendre les « espaces » destinés à l'accueil des entreprises, du moment que ceux-ci sont situés dans un périmètre de reconnaissance; que, si classiquement, ils prennent la forme d'une ZAE « au ras du sol », le décret est tout à fait compatible avec la notion de ZAE verticale;

Considérant que, le site du Val Benoît prévoyant une mixité de fonctions, le périmètre de reconnaissance a été réduit à la zone du site qui sera principalement dévolue à l'activité économique;

Considérant que cette partie du site ayant cependant aussi une vocation mixte, une clé d'octroi des subsides sera établie, en fonction des surfaces plateaux réellement dédiées à l'économie, en concertation entre la DEPA et la SPI;

Considérant qu'ainsi, le taux de subside (taux d'intervention final) sera formé de deux composantes, l'une fixe et l'autre, variable:

– la composante fixe représente le taux de subside au sein d'un périmètre SAR, à savoir, 95 % (Article 10, §1^{er}, 1^o alinéa de l'A.G.W. du 21 octobre 2004 portant exécution du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques);

– la composante variable (en fonction de l'évolution du projet global et de l'affectation des différentes surfaces) représente le pourcentage des surfaces plateaux utiles allouées aux fonctions économiques (en opposition aux fonctions non économiques telles que logement, formation, services publics et équipements communautaires, etc.) par rapport au total des surfaces plateaux utiles comprises au sein du périmètre de reconnaissance, à savoir, 94 % en décembre 2013 lors de l'élaboration du dossier de demande de reconnaissance;

Considérant qu'à titre d'exemple, le taux d'intervention final, au sein du périmètre de reconnaissance, arrêté en décembre 2013 était de: 95 % (composante fixe)* 94 % (composante variable) = 89 %;

Considérant que la SPI pourra aussi bénéficier de subsides sur le programme ordinaire ou un autre programme, en dehors du périmètre de reconnaissance; que la définition du taux de subside se fondera sur les mêmes principes; qu'ainsi, à titre d'exemple, en avril 2014, le prorata des superficies plateaux comprises à l'intérieur du périmètre de reconnaissance par rapport au total des superficies plateaux du site du Val Benoît ou périmètre SAR au complet était de 62 %; que le taux d'intervention final, hors périmètre de reconnaissance, arrêté en avril 2014 était donc de: 95 % (composante fixe)* 94 % (composante variable 1)* 62 % (composante variable 2) = 55 %;

Considérant que lorsque le projet de la SPI sera concret, arrêté et quantifiable en termes de surfaces et de coûts dédiés aux différentes fonctions projetées, la clé de répartition des subsides (composantes variables) sera adaptée de commun accord entre la DEPA et l'Intercommunale SPI;

Considérant, compte tenu de ce qui précède, que toutes les remarques des administrations et les observations émises durant l'enquête publique ont été levées; que les avis favorables ainsi que l'absence de remarques ou observations sans réponse démontre la pertinence du projet;

Considérant que la procédure, telle que décrite dans le décret du 11 mars 2004 et son arrêté d'application visant l'obtention d'un arrêté de reconnaissance et d'expropriation pour le site du Val Benoît situé sur le territoire de la ville de Liège a été respectée quant au fond et dans la forme prescrite et permet à l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Il y a lieu de reconnaître d'utilité publique la mise en œuvre, au bénéfice d'activités économiques, des terrains délimités par un trait hachuré mauve repris au « plan d'expropriation et de reconnaissance » ci-annexé et situés sur le territoire de la ville de Liège.

Art. 2.

Le périmètre de reconnaissance délimité par un trait hachuré mauve repris au « plan d'expropriation et de reconnaissance » ci-annexé et situé sur le territoire de la ville de Liège est arrêté.

Art. 3.

Le périmètre d'expropriation délimité par les terrains tramés sous liseré rose et jaune au « plan d'expropriation et de reconnaissance » ci-annexé et situés sur le territoire de la ville de Liège est arrêté.

Art. 4.

L'Intercommunale SPI est autorisée à procéder à l'expropriation de ces terrains conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 5.

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge* .

Namur, le 08 mai 2014.

J.-Cl. MARCOURT

[Annexe](#)