

RENOVATION URBAINE

AMERCOEUR
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR

Pour le compte de la
VILLE DE LIEGE
REF.: DOSSIER 4109

Auteurs de projet :
ERU SCRL - FS
ATELIER CUP

INTRODUCTION

VERS LA RÉNOVATION D'AMERCOEUR

L'objectif poursuivi par ce Dossier de Rénovation Urbaine (DRU) est d'**inscrire le quartier dans le projet urbain développé par la Ville de Liège**.

Le quartier d'Amercoeur connaît en effet depuis de nombreuses années une **dégradation de son cadre de vie et un déclin socio-démographique**.

En 2015, Liège commande une étude en 2 parties, dont la première est un **schéma d'intentions** ciblant les quartiers d'Outremeuse et d'Amercoeur. Le consortium **ERU - Etudes et Recherches Urbaines** et **Atelier CUP** est sélectionné. Celui-ci définit **25 actions** concrètes rassemblées en **6 mesures** thématiques visant à entraîner les quartiers dans une **dynamique positive** :

- * 1. Créer une continuité et une cohérence des espaces publics ;
- * 2. Embellir le patrimoine architectural ;
- * 3. Créer un parcours commercial, culturel et touristique ;
- * 4. Améliorer la qualité du bâti et de l'habitat ;
- * 5. Améliorer et remailler les îlots ;
- * 6. Créer un espace central et identitaire en Amercoeur.

Ce **schéma d'intentions** a pour objectif de **définir un périmètre de rénovation urbaine** qui constitue la deuxième partie de la mission.

Le périmètre retenu pour l'élaboration du Périmètre de Rénovation Urbaine (PRU) vise donc ainsi le seul quartier Amercoeur, **permettant une concentration des moyens pour un effet levier**.

La constitution de ce dossier de Rénovation Urbaine commence ainsi au printemps 2017, avec l'appui par la Commission de Rénovation Urbaine (CRU - rassemblant habitants, usagers du quartier, et acteurs institutionnels) mise en place dans ce cadre.

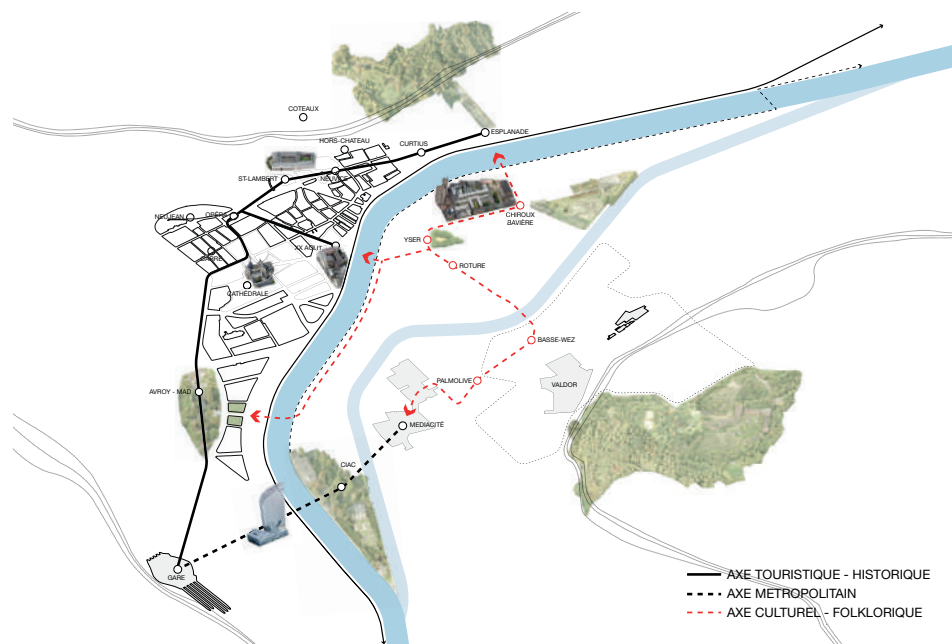


Une table de travail lors d'une C.R.U, le 2 mai 2017

Extrait du schéma d'intentions :

A une échelle plus large, l'objectif est de créer une boucle métropolitaine et ainsi d'intégrer Amercoeur.

Source: ERU-scr1-fs et Atelier CUP.



Le **périmètre de rénovation urbaine** est ainsi défini par les rues Sous-l'Eau, des Maraîchers, Frédéric Nyst, des Prébendiers, Lairesse, des quais du Longdoz et Bonaparte.

Situé principalement **au sein du quartier d'Amercoeur**, celui-ci fait une **incursion en Outremeuse** afin d'inclure le pont d'Amercoeur et la place Théodore Gobert, **point d'accroche et porte d'entrée** vers le quartier d'Outremeuse et le centre-ville.

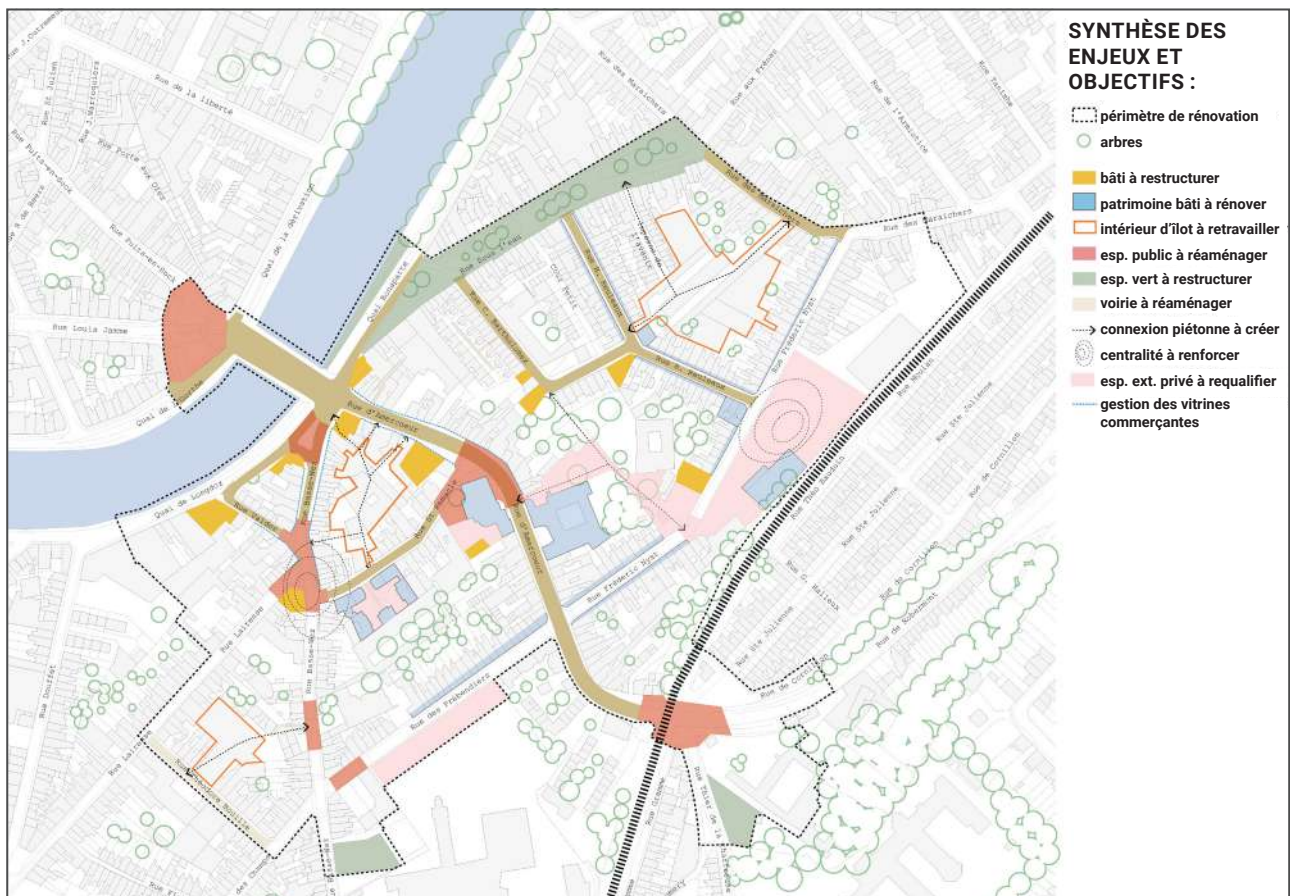
Il intègre également une section de la rue de Robermont au Sud-Est, après la voie de chemin de fer, qui connecte Liège avec le Pays de Herve, ainsi que le Carmel du Cornillon, espaces apparaissant essentiels dans la définition des limites du quartier d'Amercoeur.

A l'extrémité sud du périmètre, l'école Fondamentale Saint-Remacle et sa cour extérieure sont également intégrées.

Conclusions de la phase diagnostic du dossier de rénovation urbaine :

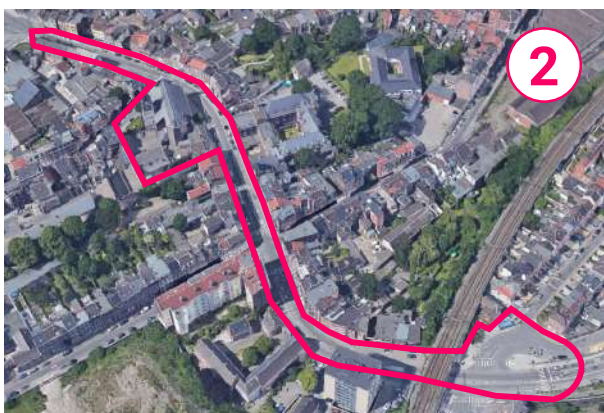
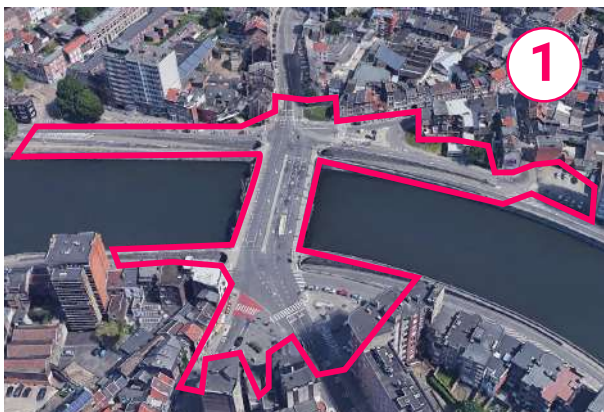
Le diagnostic a permis d'identifier une série d'enjeux et d'objectifs auxquels le Schéma directeur devra répondre.

Source: ERU-scr1-fs et Atelier CUP.



ENJEUX & OBJECTIFS

SEPT PÔLES D'ACTIONS



L'analyse des atouts et des faiblesses du territoire, et la rencontre de ses habitants et usagers, ont permis de définir 4 objectifs prioritaires. Ces objectifs se répondent et se complètent, pour un développement intégré du territoire. Ils sont déclinés en sous-objectifs.



▶ OBJECTIF 1

RENFORCER L'IDENTITÉ ET LE SENTIMENT D'APPARTENANCE AU QUARTIER

- 1.1. Soutenir la création / le renforcement d'une centralité locale
- 1.2. Mettre en valeur le patrimoine historique et architectural
- 1.3. Renforcer les dynamiques socio-culturelles
- 1.4. Améliorer l'image du quartier en requalifiant ses entrées



▶ OBJECTIF 3

RESTAURER LA CONTINUITÉ DU BÂTI ET REQUALIFIER LES ÎLOTS

- 3.1. Valoriser les opportunités foncières / reconstruction des dents creuses
- 3.2. Améliorer la qualité du bâti
- 3.3. Créer des logements qualitatifs et équilibrer les fonctions
- 3.4. Appuyer la reconversion qualitative des commerces en logements
- 3.5. Requalifier les intérieurs d'îlots



▶ OBJECTIF 2

DÉSENCLEAVER AMERCOEUR

- 2.1. Améliorer les connections inter-quartiers (entrées de quartier)
- 2.2. Améliorer les connections intra-quartier (cheminements doux en intérieurs d'îlots)
- 2.3. Renforcer le rayonnement du quartier



▶ OBJECTIF 4

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- 4.1. Apaiser la pression automobile et favoriser les cheminements doux
- 4.2. Mettre en valeur les espaces publics liés aux bâtiments repères
- 4.3. Aménager des espaces de qualité pour un public jeune
- 4.4. Renforcer la propreté
- 4.5. Créer et requalifier des espaces collectifs
- 4.6. Végétaliser les rues et espaces collectifs

De ces objectifs ont émergé une succession d'opérations, rassemblées en 6 pôles géographiques et un pôle d'actions ponctuelles. Les opérations et actions prennent la forme de projets d'espace public, de bâti (construction neuve, réhabilitation, rehausse, etc.) accueillant logements, équipements ou commerces, de revitalisation économique et de cohésion sociale.

◀ SEPT PÔLES D'ACTIONS

① L'entrée de quartier

④ L'îlot du Balloir

② La rue d'Amerscoeur

⑤ L'îlot des petits garages

③ L'îlot de la Salle des Ventes

⑥ L'îlot de l'ancien marché

⑦ Actions ponctuelles

SCHÉMA DIRECTEUR



Le schéma directeur s'attache à poursuivre et encourager la mixité des quartiers : les opérations sont tant sur le **logement** que sur les **fonctions urbaines**. La restauration de la **continuité du bâti** et la **requalification des îlots** de grande dimension (anciennement industriels) visent à la création de **140 logements, et 46 logements potentiels** :

- "dents creuses" à l'entrée d'Amercoeur : **10** ;
- îlot « salle des ventes » : **50** ;
- îlot « petits garages » : **50** ;
- îlot « de l'ancien marché » : **20** ;
- îlot « du Balloir » en offrira **5 + 19 potentiels** ;
- Au-dessus de la crèche carrefour BW/Lairesse : **4** ;
- **27 potentiels** sur la frange du parking du Valdor.

La requalification des îlots et du bâti sera également opérée via des **actions socio-économiques** de préservation et de **valorisation du patrimoine**, tout comme d'appui à la dynamique et la **transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logements**.

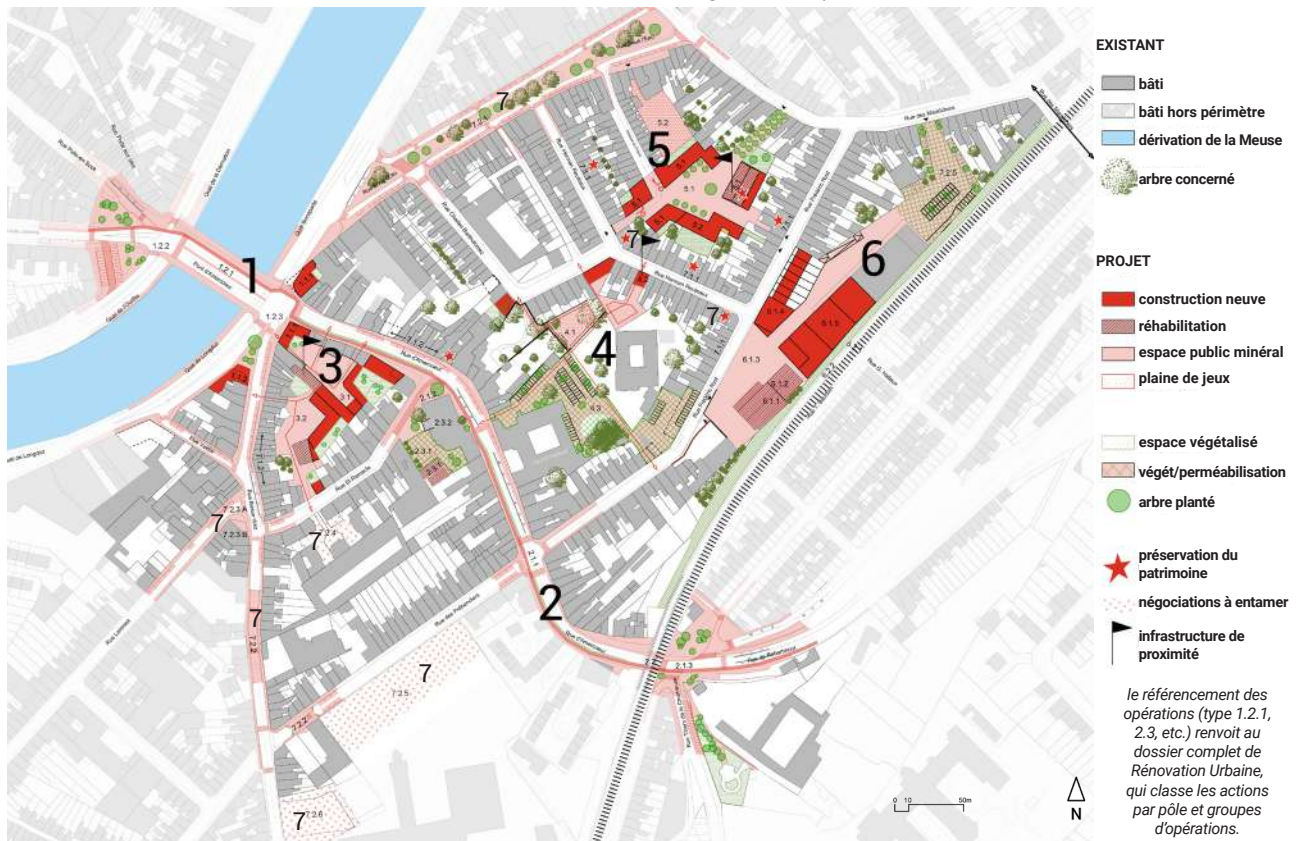
En complément du programme de logements, plusieurs **infrastructures de proximité** permettront de palier aux manques du quartier, et de renforcer ainsi l'identité et le sentiment **d'appartenance à Amercoeur**. Un potentiel de **1824m²** répartis en **3 infrastructures de proximité** distinctes prendront place, soit dans des constructions neuves, soit dans des bâtiments d'intérêts architecturaux réhabilités : un petit local collectif au sein de l'îlot « salle des

ventes », un pôle intergénérationnel pour l'îlot « du Balloir », et une maison de quartier dans la halle rénovée de l'îlot « des petits garages ».

La **qualité des espaces publics** existants sera **renforcée** par le **réaménagement de l'axe principal** qu'est la rue d'Amercoeur, (plus de **30 500 m²**), partant de la place Théodore Gobert (comprise) jusqu'à la route de Robertmont. Feront partie du réaménagement la rue Sous l'Eau, l'aménagement de parvis (église Saint Remacle et parvis des écoles), et les carrefours (entrée depuis Outremeuse, carrefour Basse-Wez / Lairesse, carrefour sous le pont du chemin de fer).

Ce travail sur l'espace public existant sera mis en lien avec les opérations de **création de nouveaux espaces publics**, dans l'objectif de **désenclaver Amercoeur**. Ainsi, des cheminements piétons et cyclables seront percés à travers les îlots, deux plaines de jeux et un petit parc seront aménagés, et les espaces en intérieur d'îlots seront ouverts et retravaillés pour un total de **15 000 m²**.

Aussi, **984 m² de commerces de proximité** seront aménagés aux rez-de-chaussée des nouveaux immeubles de logements, ainsi que dans une halle rénovée de l'îlot « salle des ventes ». **L'image du quartier** sera **valorisée** à travers des projets **artistiques** dans l'espace public, notamment aux entrées du quartier : un éclairage scénographique pour le pont d'Amercoeur, pour l'église mais également pour le tunnel du chemin de fer.



Canal Östra förstadsgatan, Malmö

Aménagement qualitatif
d'une place au bord
d'un canal, en Suède.

Source: Mandaworks.



Entrée de quartier Albert, Bruxelles

Un projet pour deux
parcelles, l'architecture
dialogue d'un front bâti
à l'autre.

Source: B-architecten.



Rénovation d'un pont, Dinant

Rénovation de l'ouvrage
avec mise en lumière et
en forme sur le thème
du saxophone.



Berges flottantes, Paris

Traitement qualitatif des
berges, végétalisation et
animation.

Source: en-aparte.com



RÉNOVER L'ENTRÉE DE QUARTIER

Depuis le centre-ville, l'entrée dans le quartier d'Amercoeur manque de lisibilité et de qualité d'usage. Le trafic routier est omniprésent et les « incidents urbains » tels les panneaux ou les divers mobiliers obstruent le paysage.

Pour **recréer une continuité urbaine** entre Outremeuse et Amercoeur, et **incarner une réelle porte d'entrée** dans ce quartier renouvelé, **la place Théodore Gobert sera réorganisée et réaménagée**, et le pont d'Amercoeur sera mis en valeur par un **éclairage scénographique** et l'installation d'un **dispositif d'art urbain** évocateur.

Afin de renforcer l'articulation entre ces quartiers, les **trois terrains d'angle** issus de démolitions (aussi appelés « dents creuses ») seront **reconstruits**, les conflits d'usages seront résolus par une requalification des voiries et des espaces publics, et la continuité commerciale sera stimulée et renforcée.

Ainsi, **10 logements minimum** seront construits sur les trois « dents creuses » et encadreront le carrefour à la jonction entre le pont et l'entrée d'Amercoeur. Leurs rez-de-chaussées d'une surface totale de **800 m²** accueilleront des **commerces de**

proximité, tandis que les commerces existants bénéficieront d'un **soutien à la redynamisation** (accompagnement via la cellule commerce).

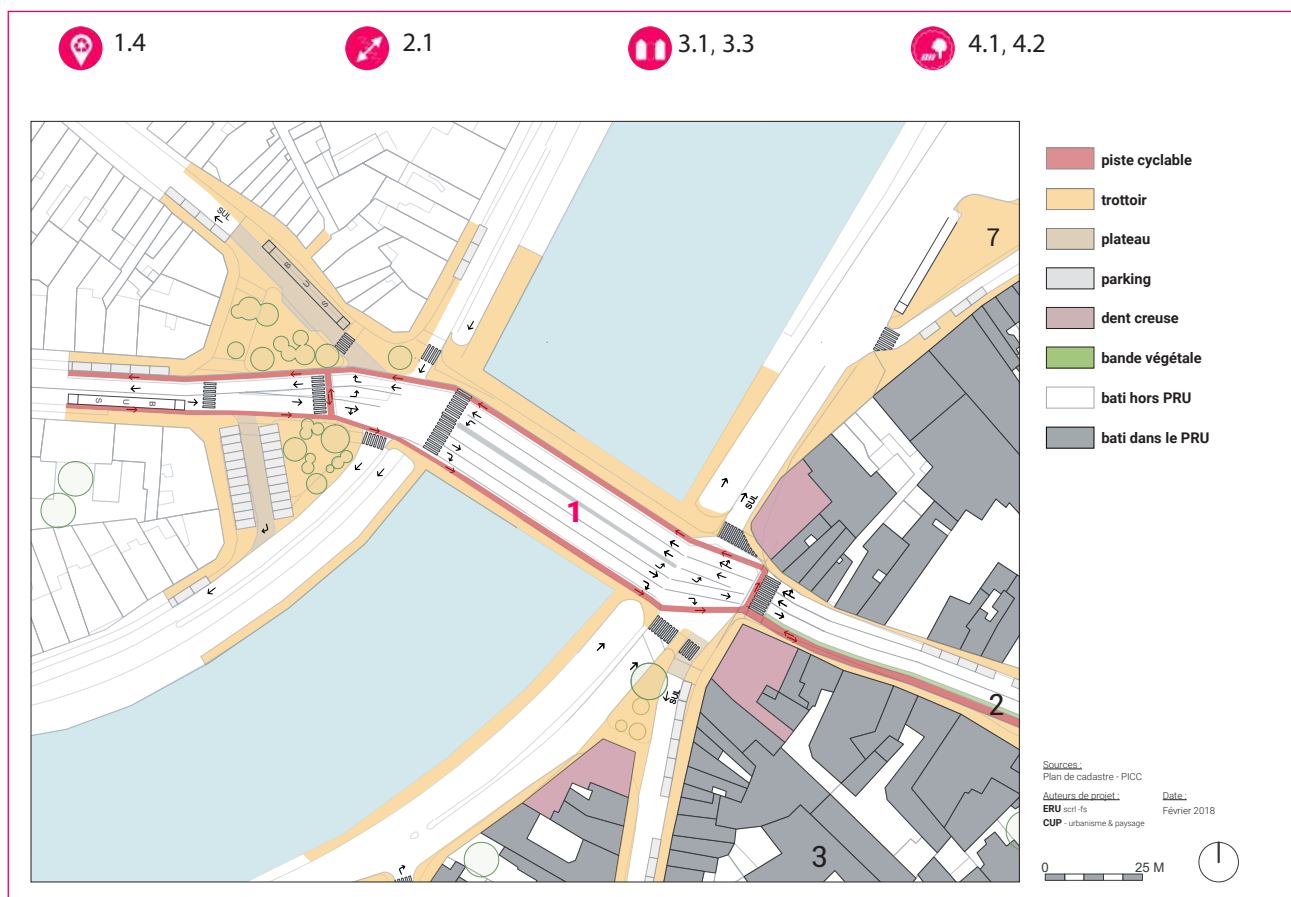
Toutes ces opérations sont l'occasion d'amorcer une **réorganisation plus globale** sur la dérivation et sur les **berges** (végétalisation, dispositifs d'art urbain, éclairage, etc.) pour offrir un **rapport à l'eau** aux habitants et usagers de l'espace public.

Pour les opérations immobilières, le financement pourra être assuré par la Ville de Liège et des partenaires immobiliers privés, tandis que des recettes pourront être dégagées par la location des logements et des commerces.

► BUDGET

Construction des dents creuses = **3 700 000 €**

Réaménagement des espaces publics = **2 550 000€**



Church square St. Remigius, Borken (Allemagne)

Mise en valeur et en lumière d'une église et de son parvis.

*Auteur projet : WBP
Landschafts
architekten.*



Requalification de l'avenue Mermoz, Lyon (France)

Partage de l'espace public offrant une place à chaque utilisateur

*Auteur de projet:
Gautier+Conquet.*



The Deptford Project, London (Angleterre)

Petit espace public d'agrément à l'échelle du quartier.

*Auteur projet : Farrer
Huxley Associates*



RETROUVER L'IDENTITÉ DE L'AXE HISTORIQUE D'AMERCOEUR

Voirie majoritairement dédiée aux circulations automobiles, l'ancien axe historique de la rue d'Amercoeur constitue aujourd'hui une rupture dans le quartier et n'assure plus sa vocation première d'espace de vie structurant et animé. Son réaménagement va redonner une place aux **circulations douces**, et privilégier un **cadre paysager** agréable pour ses usagers : nouvelle **piste cyclable**, **plantations**, **élargissement des trottoirs**, **éclairage** à échelle humaine.

Réaménagement du carrefour d'entrée à l'Est :

En provenance de la rue de Robermont, le pont du chemin de fer crée une rupture forte à l'entrée d'Amercoeur. Le chemin de fer enclave le quartier et le pont ne présente aucun traitement identitaire ou de qualité. Le **réaménagement du carrefour** va **fluidifier les flux** de passage, tandis que la requalification de l'ouvrage va permettre d'**embellir l'entrée de quartier** : **nettoyage et suppression des panneaux publicitaires**, **éclairage scénographique**.

Traitement de l'église et de ses abords :

Positionnés sur la rue d'Amercoeur, l'église Saint-Remacle - monument historique et **repère au cœur du quartier** - et ses abords ne sont plus un lieu de rencontre et de centralité. En partenariat avec la Fabrique d'Eglise, **la salle polyvalente** annexe de 170 m² sera **renovée et dédiée à un usage collectif**. L'aménagement de la cour et du parking permettront à l'église et ses abords de retrouver **un rôle moteur pour la vie de quartier**. **Un nouveau parvis** de 2 700 m² sera aménagé, et le site dans sa globalité sera **renové et mis en lumière**.

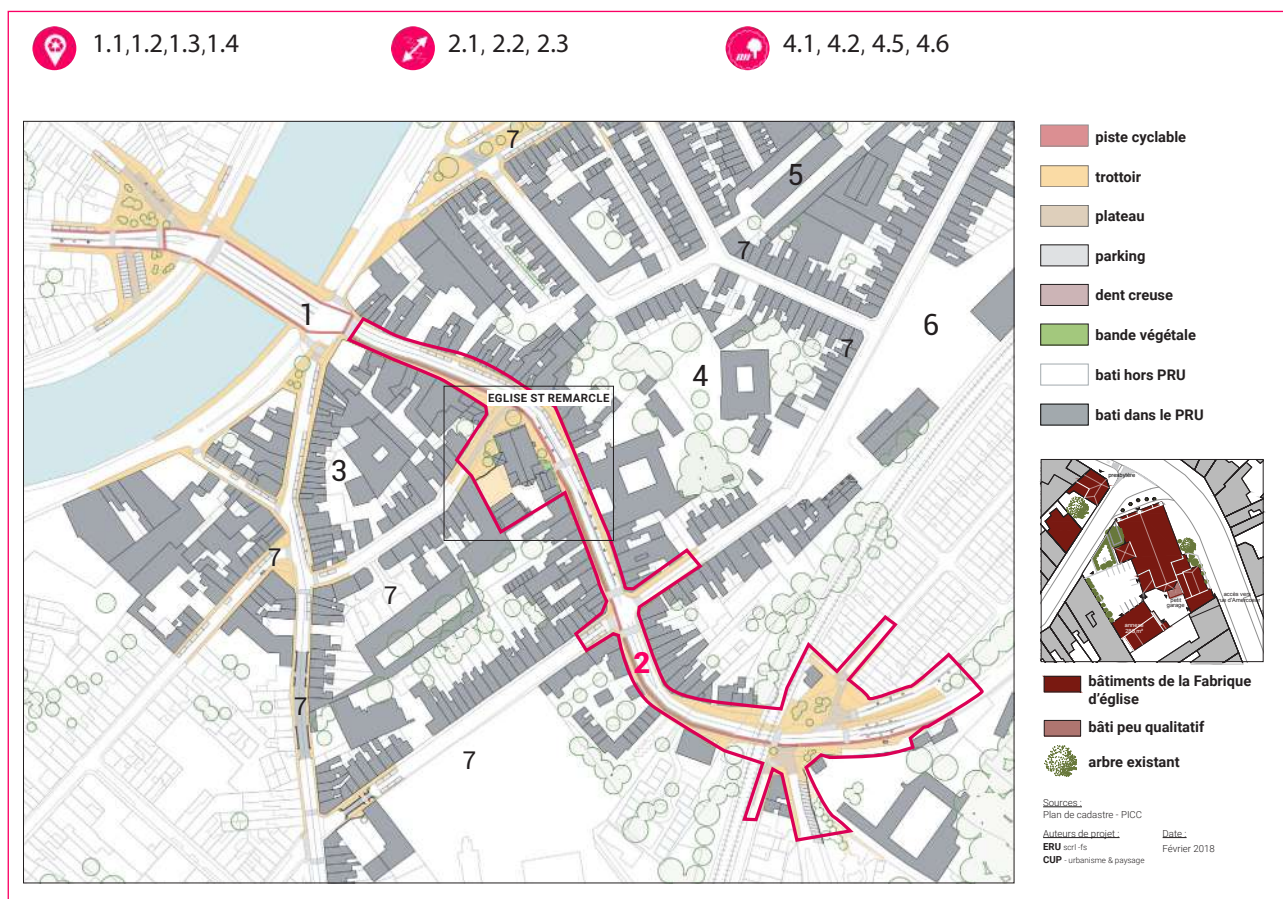
► BUDGET

Rue d'Amercoeur = **930 000 €**

Carrefour + scénographie pont de chemin de fer =
490 000 € si restructuration légère,
900 000 € si restructuration lourde.

Eglise Saint Remacle = **520 000€** parvis

700 000 € abords privatifs



Eden Bio, Paris

Densification d'un îlot faubourien typique de l'Est parisien : construction en intérieur d'îlot et cheminements via de fines venelles. Le sol original a été remplacé par un sol profond organique.

Source: www.edouardfrancois.com



Ilot Firquet, Liège

Curetage de l'îlot et intégration de logements sociaux dans d'anciens bâtiments industriels. Aménagement de cours privatives et de jardins.

Source: *Ville de Liège*



ASSAINIR ET RÉINVESTIR UN ÎLOT INDUSTRIEL

Le front bâti de l'îlot concentre le principal pôle commercial actuel du quartier, en fort déclin. Nombre de rez-de-chaussée commerciaux de la rue Basse-Wez ont été transformés en logements, tandis que la salle des ventes de la rue d'Amercoeur est toujours en activité, sans pour autant représenter une polarité attractive marquante. Au cœur du site, des hangars, entrepôts et espaces non qualifiés occupent la majorité de l'espace.

Cet îlot a fait l'objet d'une étude commanditée par la Ville de Liège, « **Dents Creuses** », et d'un dossier de **demande de subventions** pour les sites à réaménager (SAR). Dans la continuité de cette étude, le programme de rénovation urbaine prévoit la **restructuration de tout l'intérieur d'îlot**, en lien avec la reconstruction de la dent creuse quai de Longdoz / rue d'Amercoeur (logements et commerces en rez-de-chaussées, pôle 1), et en complément de la reconstruction du site de la salle des ventes.

Ainsi, empruntant les accès existants, des **cheminements doux** traversent l'îlot et desservent les **50 logements construits, et l'infrastructure de proximité**. En partie Est de l'îlot, le **bâti industriel remarquable** est conservé et rénové, en vue notamment de minimiser les nuisances de

chantiers et les déchets, et de mettre en oeuvre plus rapidement le projet. Il est parfois rehaussé pour accueillir des logements, tandis que les hangars sont démolis au profit de constructions neuves et de jardins.

Les 2 800 m² d'**espaces publics créés en cœur d'îlot** seront **appropriables** par les habitants et les usagers des **nouvelles aménités** aménagées : un **petit local collectif** de 500 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble industriel côté Est, et 180 m² de **local semi-commercial** sous la halle industrielle réhabilitée côté Ouest.

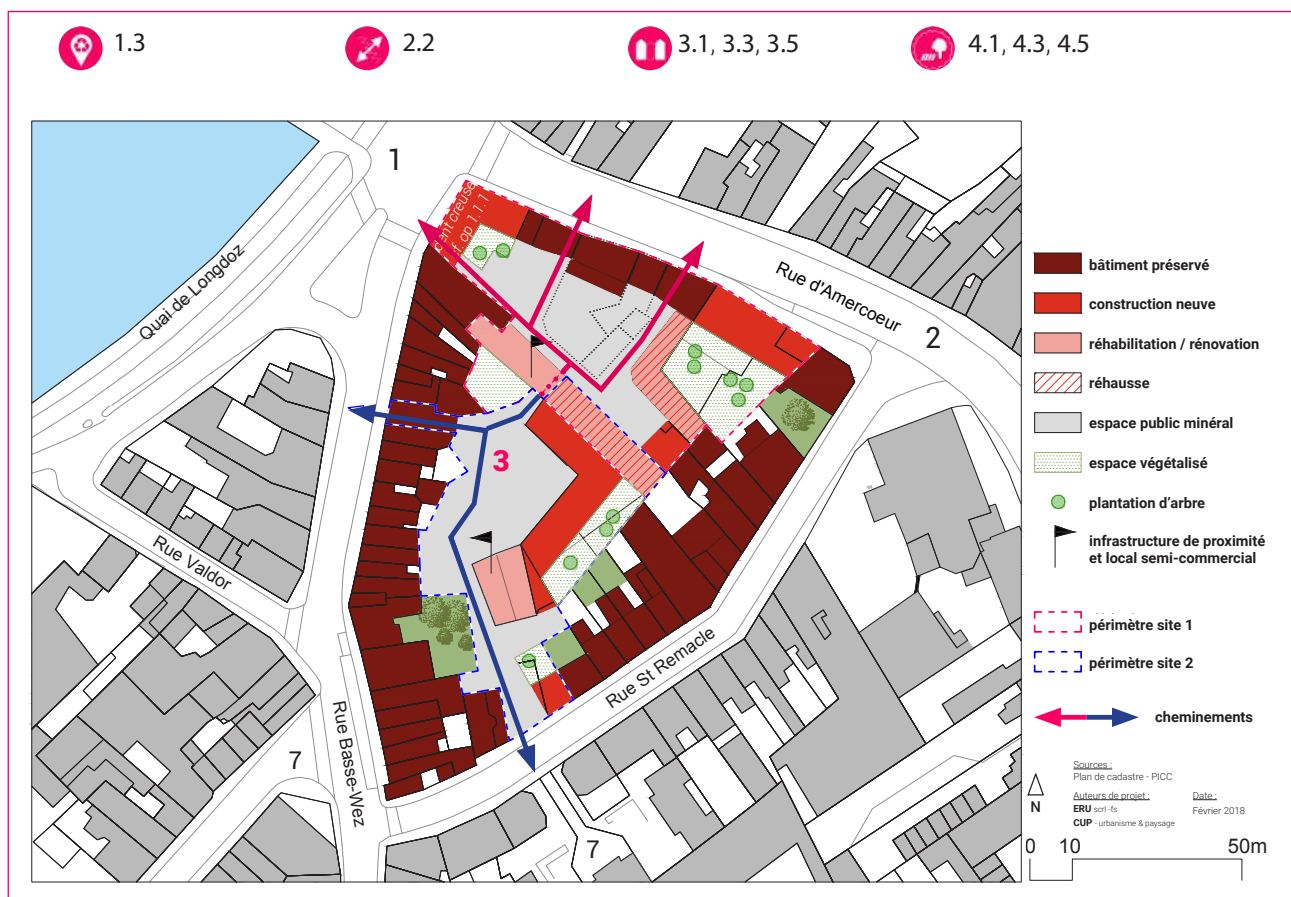
Des recettes sont possibles pour la Ville de Liège dans le cas de partenariats avec le privé pour les logements.

► BUDGET

Acquisition, démolition, réhabilitation / rénovation / construction neuve (logements et équipements) et aménagement des espaces extérieurs :

Partie Est = **6 000 000 €**

Partie Ouest = **3 100 000 €**



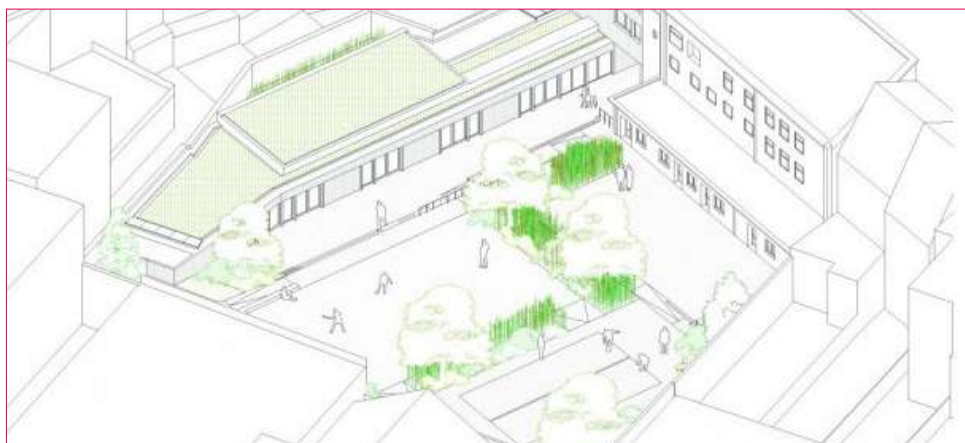
PÔLE 4

RÉFÉRENCES

Maison de quartier Marconi, Bruxelles

Projet développé dans le cadre d'un Contrat de Quartier. Fermeture d'une dent creuse, intégration d'une maison de quartier, accès public en intérieur d'îlot.

Source: AgwA scrl



Parc de la Senne, Bruxelles

Promenade linéaire en intérieur d'îlots industriels de grandes dimensions, sur l'ancien lit de la Senne.

Source: Karolina Samborska



Parc Tenbosch, Ixelles

Plaine de jeux multi-âges intégrée au coeur de la végétation du parc.

Source: robinier-jeux.be



La Plaine x70, Anderlecht

"Pocketparc" aménagé en coeur d'îlot, dans le cadre de ParckDesign 2012.

Source: Ost Collective, photo Julie Guiches.



"Sans Souci", Ixelles

Réhabilitation d'un site industriel en intérieur d'îlot, rue Sans Souci, réalisé en 2016.

Source: R2D2 Architecture.



DES ESPACES DE VIE AU CŒUR DE L'ÎLOT « DES PETITS GARAGES »

Une succession de **99 petits garages** occupe l'intérieur de l'îlot et représente une opportunité d'intervention immobilière à saisir. La gestion compliquée de ces unités, partagées entre une cinquantaine de propriétaires différents, incarne un **moment propice pour la négociation de rachat**. Aussi, le cadre de vie au sein de cet îlot est actuellement peu qualitatif à cause de problèmes de sécurité incendie et de fréquentation. En outre, plusieurs garages et entrepôts sont utilisés ou encore à vendre. La **restructuration de l'intérieur de l'îlot** permettra enfin d'y **vivre agréablement** et d'y implanter de nouveaux espaces.

Sans démolition de logements **ni destruction** d'immeuble d'intérêt architectural, les opérations immobilières et d'espaces publics vont permettre aux **modes doux** de traverser l'îlot, et d'installer de nouveaux logements. Ce pôle d'actions regroupe ainsi, avec le pôle de l'îlot de la salle des ventes, le plus grand nombre de logements construits. En effet, **51 nouvelles unités** seront construites autour d'un **espace public central** de 4 500 m². Au cœur de l'îlot, un **entrepôt industriel d'intérêt patrimonial** sera rénové et réhabilité en **Maison de quartier**,

mais aussi complété par une annexe, le tout offrant 600 m² d'infrastructure de proximité aux habitants et usagers de l'espace public.

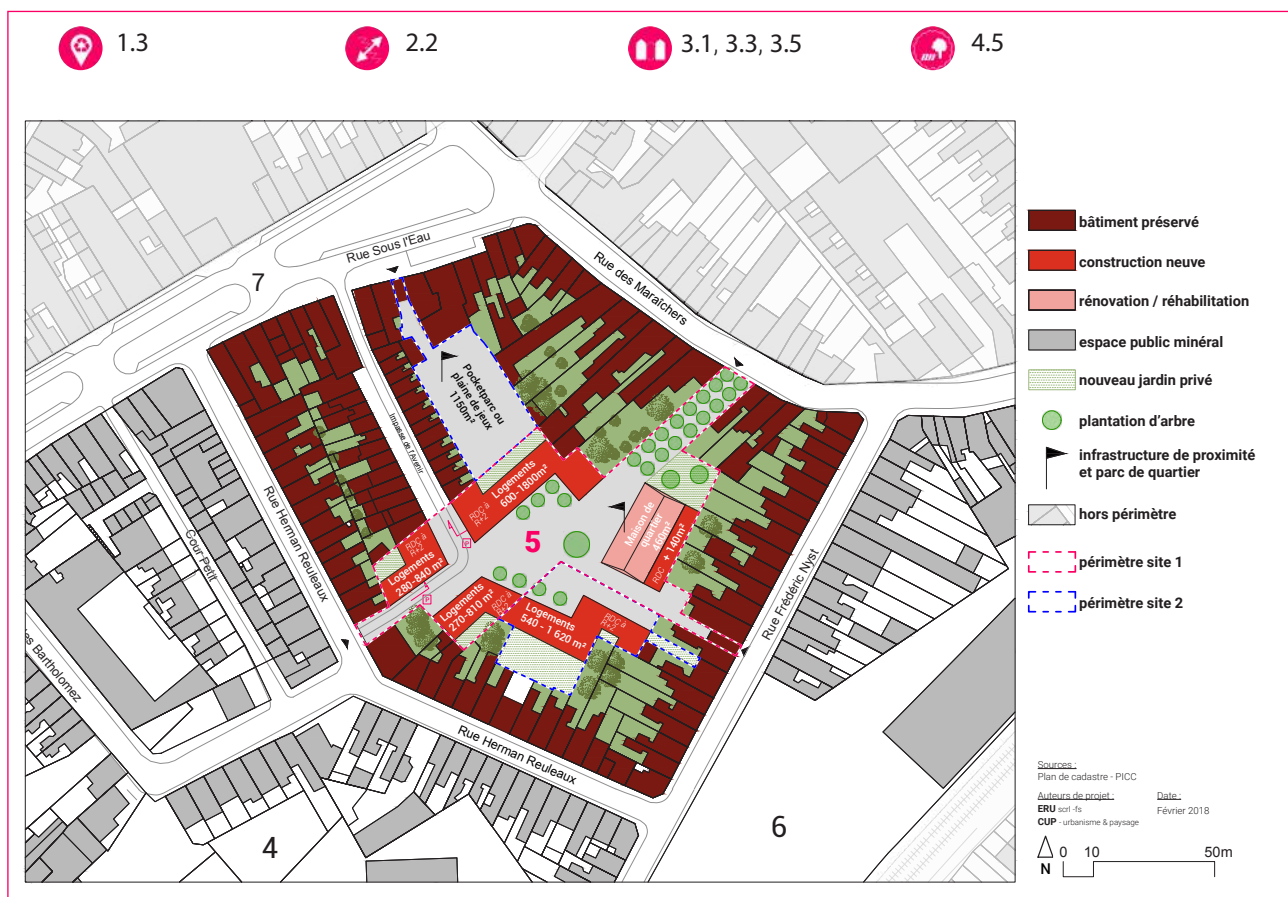
La répartition foncière en très grandes propriétés permet un projet subdivisé en différents périmètres. Les premières opérations prendront place au cœur de l'îlot sur le site 1, et l'offre immobilière s'étendra par la suite sur le site 2. Aussi, sur le site 2 en partie Nord, un **petit parc** de 915 m² prendra place au cœur du tissu bâti, et offrira un **environnement paysager de qualité**, préservé de l'activité et du passage.

L'opération de reconstruction pourra se faire par phase, en créant progressivement du logement et en organisant un cheminement à travers l'îlot.

► BUDGET

Site 1 = **9 180 000 €**

Site 2 = **4 600 000 €**



Le Centquatre, Paris

Équipement culturel, social, sportif et expérimental.

Source: Photo Henriette Desjonquères.



Magasin Caméléon, Bruxelles

Magasin à construction écologique. Surfaces commerciales aménagées au premier étage et parking semi-enterré en rez-de-chaussée.

Source: www.cameleon.be



Lumière, Maastricht

Cinéma, restaurant et café dans une ancienne centrale d'énergie.

Source: [JHK Architecten](http://JHK-Architecten.com).



La Recyclerie, Paris

Partie HORECA du "tiers lieux" d'expérimentation éco-responsable.

Source: www.larecyclerie.com



FAIRE REVIVRE L'ANCIEN SITE DU MARCHÉ D'AMERCOEUR

Ce site historique et singulier, ayant accueilli un ancien dépôt de la STIL ainsi que l'ancien marché d'Amercoeur, a fait l'objet de **l'octroi d'un permis d'urbanisme**. Celui-ci défend une **mixité de programmes** (commerces, logements, équipement, espaces publics) ainsi que la **réhabilitation des édifices d'intérêt architectural et patrimoniaux** présents sur le site.

Dans le cadre de ce permis, la halle patrimoniale de 1 130 m² sera réhabilitée en **équipement sportif**, accompagné d'un **espace horeca**. Devant la halle, l'espace public accueillera divers activités collectives et sportives. Sur la rue F. Nyst, **une vingtaine de logements** seront construits et constitueront un nouveau front bâti. Enfin, l'offre commerciale d'ores et déjà implantée (commerce alimentaire) sera complétée par **une offre commerciale diversifiée** pour un total de 2 950 m².

Si toutefois le permis existant devait être revu, **un deuxième scénario** préconise deux potentiels à saisir.

Le premier est celui de **l'ouverture d'un tunnel**, sous le passage des voies de chemin de fer, vers la rue G. Halleux. La rupture créée par les voies ferroviaires serait alors amoindrie et **le quartier d'Amercoeur désenclavé**, reliant directement la zone résidentielle à des **commerces de proximité**.

Le second potentiel à saisir est la **réalisation d'une halte RER**, prenant sens dans le cadre du potentiel développement d'un réseau RER à l'échelle de l'agglomération liégeoise.

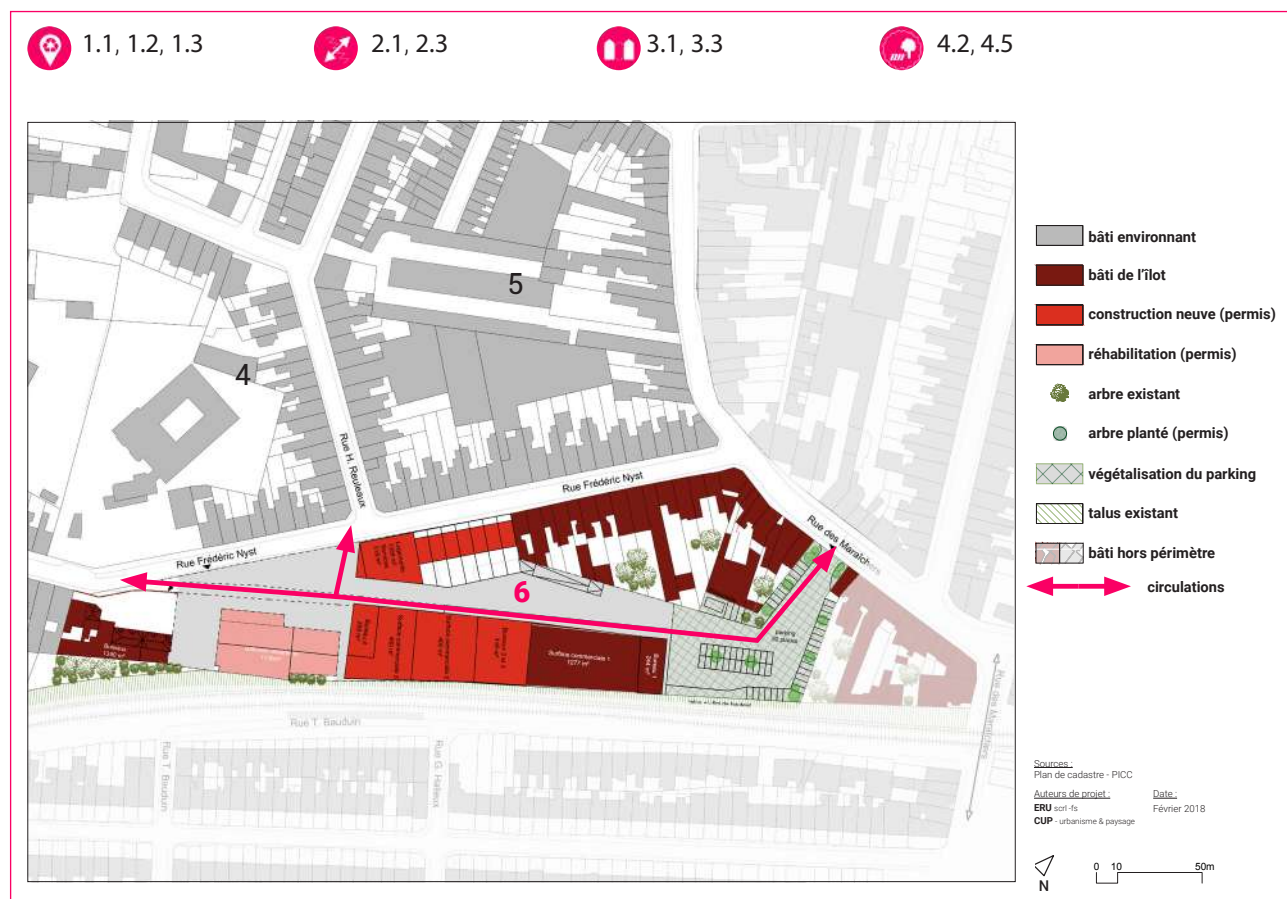
► BUDGET

Il s'agit d'attendre la mise en oeuvre complète par le propriétaire privé du permis délivré.

En ce qui concerne les scénarios alternatifs :

Ouverture du tunnel = **750 000 €**

Implantation d'une halte RER = **135 000 €**



**Passeig De St Joan
Boulevard, Barcelone**

Aménagement d'espace public.

Source: *Lola Domenech.*



"Fosse aux Ours", Lyon

Aménagement places Jutard et Raspail.

Source: *Gautier+Conquet.*



**Transformation de
commerces de rez-de-
chaussée en logements**

Sélection d'exemples qualitatifs à Liège.

Source: *Ville de Liège.*



RÉNOVER LE QUARTIER PAR PETITES TOUCHES

La **revalorisation du paysage urbain** s'opèrera en procédant à la **requalification des façades** sur l'ensemble du quartier. Certaines façades forment des ensembles architecturaux à **préserver**, au cœur du quartier majoritairement hétérogène en matière de typologies. Le patrimoine représente donc un **levier de revitalisation** à actionner. En effet, la protection de certains immeubles d'intérêts patrimoniaux (primes à l'embellissement des façades, outils de promotion) mènera à une **valorisation touristique progressive** du quartier.

Aussi, **palier au déclin de l'activité commerciale** en confortant les commerces existants permettra de dynamiser le quartier, notamment son entrée depuis Outremeuse. Sur l'axe principal de la rue d'Amersœur, l'effort sera porté sur **l'accompagnement de la transformation qualitative d'anciens commerces en logements** pour ne pas dénaturer et perdre la qualité des ensembles architecturaux par des modifications de façades maladroites. Le **suivi des permis d'urbanisme** et la campagne de présentation et de valorisation des **guides de bonne pratique** auprès des propriétaires aideront en ce sens.

De nombreux espaces publics seront réaménagés.

La rue Sous-l'Eau, un des espaces publics les plus appréciés par les habitants du quartier, deviendra espace central végétalisé de 7 600 m² dédié aux piétons. Des **zones de sécurité** au niveau des parvis d'école amélioreront le quotidien des enfants, parents et du personnel éducatif (2 340 m²). **L'élargissement des trottoirs** du carrefour Basse-Wez / Laïresse de 2828 m² permettront la sécurisation de l'espace pour ses usagers, tandis que la crèche sera rehaussée pour la construction de 4 logements.

Enfin, des **négociations** seront entreprises pour l'entretien de la cour Saint Remacle, l'accessibilité ponctuelle du terrain de football rue Basse-Wez et l'utilisation partagée des parkings. A titre d'exemple, 27 logements pourraient potentiellement être construits à front de rue sur le parking sous-utilisé du Valdor.

► BUDGET

sensibilisation et promotion < 2 x 50 000 €
 primes nettoyage + petit patrimoine = 300 000 €
 transformation commerces, employé 3 ans = 150 000 €
 espace publics = 3 380 000 €
 rehausse de la crèche = 700 000 €

