

MASTERPLAN DU COEUR DE HERSTAL



ÉDITEUR REONSABLE : Ville de Herstal - 2018
MAÎTRISE D'OUVRAGE DE L'OPÉRATION :



Ville de Herstal
ville@herstal.be
www.herstal.be



Urbeo
info@urbeo.be
www.urbeo.be

AUTEURS DE PROJET :



Pluris scrl
info@pluris.be
www.pluris.be



Bruno Bianchet

Juin 2018

Ce n'est pas un hasard si l'Empereur Charlemagne a fait de Herstal l'épicentre de son pouvoir continental. Véritable carrefour des mondes german et latin et irriguée par un réseau de voies de communication diversifié, Herstal nourrit de grandes ambitions pour son territoire.

Depuis plus de dix ans, un vaste programme de rénovation urbaine a été entrepris pour assurer notre renouveau en symbiose avec celui de la métropole liégeoise.

Grâce à des études universitaires fouillées, avec des soutiens budgétaires massifs, notamment de l'Europe, et bénéficiant de la confiance de partenaires privés, Herstal est résolument tournée vers l'avenir avec optimisme.

Les résultats positifs concrets sont mesurables. Herstal a connu ces dix dernières années l'une des augmentations de population les plus importantes de la Province de Liège et les principaux indicateurs socio-économiques sont passés au vert.

Conscients de l'impact que représente la redynamisation de notre centre urbain dans notre stratégie de développement, c'est sur cet espace que nous avons concentré nos efforts.

Nous avons commencé à métamorphoser radicalement notre centre-ville en investissant massivement pour déconstruire les chancres urbains, assainir les sols, réaménager les espaces publics, ... Herstal propose désormais des opportunités d'investissements uniques sur le plan immobilier.

Avec notre Masterplan du cœur de Herstal réalisé par le bureau Pluris, nous vous offrons une vision cohérente de la poursuite de notre développement territorial sur laquelle vous appuyer. C'est un fil conducteur précieux pour la mise en œuvre d'un large potentiel foncier à la maîtrise largement publique.

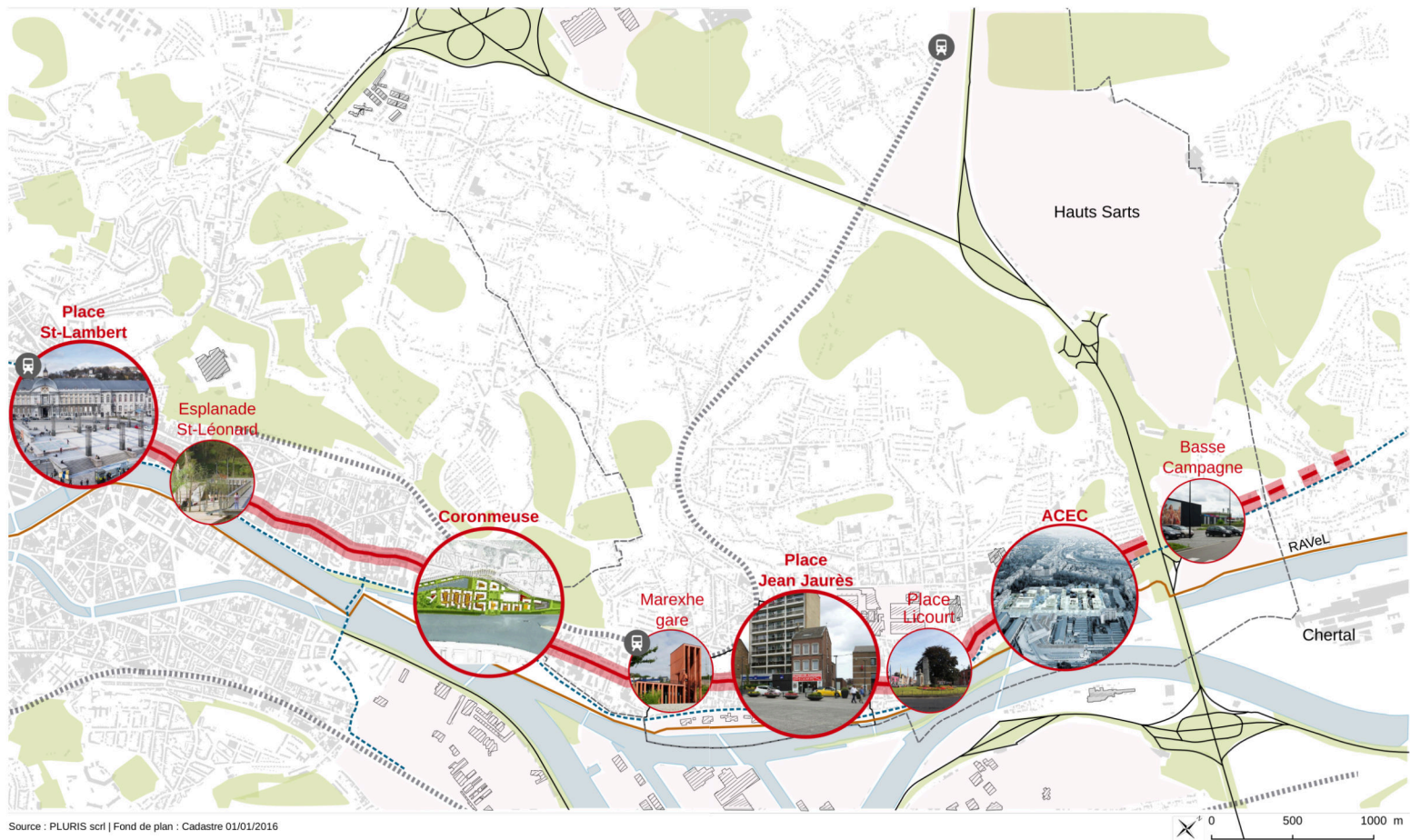
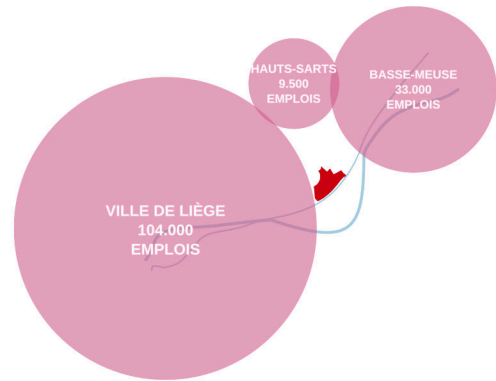
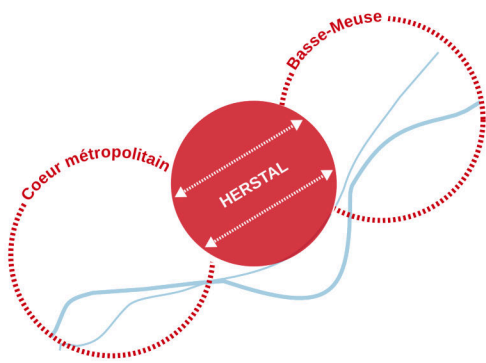
Ambition, innovation, dynamisme et partenariat sont les valeurs que nous partageons et pouvons développer ensemble.

Vous pouvez aussi compter sur des équipes compétentes, tant au sein de l'administration ou de notre régie immobilière « Urbeo », pour faire avancer rapidement vos projets sur Herstal.

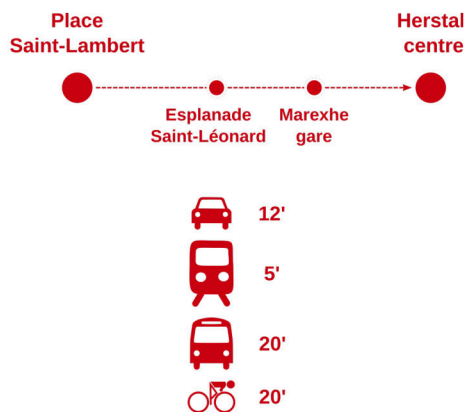


Frédéric Daerden
Député-Bourgmestre de Herstal

UN COEUR URBAIN À DEUX PAS DU CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION LIÉGEOISE



Source : PLURIS scrl | Fond de plan : Cadastre 01/01/2016



La Ville de Herstal est implantée en Province de Liège en Wallonie.

C'est un **pôle urbain et économique** inscrit dans la zone d'influence de Liège, et au centre de l'Eurégio.

Elle présente une situation de **double interface** au sein de l'agglomération liégeoise entre :

- le coeur métropolitain de la Ville de Liège et la Basse-Meuse,
- l'aire urbaine centrale et l'arc économique nord (de Bierset à Barchon).

UN FONCIER PUBLIC VASTE LIBÉRÉ POUR UNE RÉELLE AMBITION TERRITORIALE

QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES
PUBLICS ?

QUELLES SONT LES DISPONIBILITES
FONCIÈRES ?

GRANDS PROPRIÉTAIRES

- Ville de Herstal
- Urbeo
- Service public de Wallonie (SPW)
- Propriété foncière du SPW et gestion par le PAL
- Autres propriétés publiques : Société régionale du logement, AIDE, SNCB / Infrabel, Publifin

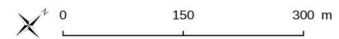
25,8 ha

3,4 ha disponibles
en zone d'habitat au Plan de secteur

13,3 ha potentiellement **MUTABLES**



Source : PLURIS scrl | Fond de plan : Cadastre 01/01/2016

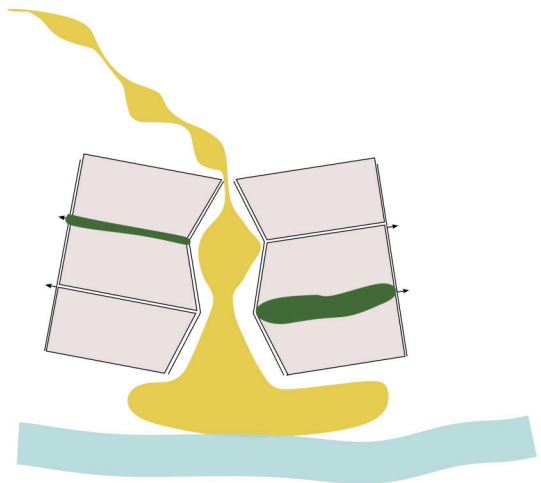
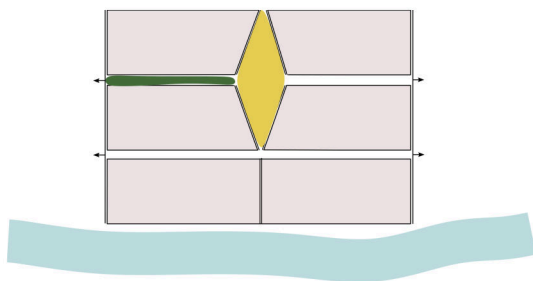


QUELS SONT LES BESOINS IMMOBILIERS
FUTURS ?

3.580
nouveaux logements attendus
d'ici **2035**
soit **179 nouveaux logements / an**

selon le Schéma de Développement de l'Arrondissement
de Liège

UNE COLONNE VERTÉBRALE OUVRANT LE COEUR DE HERSTAL SUR LA VALLÉE



L'objectif est de créer une **trame verte et bleue** qui suit le relief du vallon naturel de la Préalée et de "casser" le fonctionnement en strates horizontales que connaît actuellement le territoire. Pour ce faire, une **colonne vertébrale** est créée depuis les hauteurs jusqu'au canal pour reconnecter le centre urbain à l'eau.

De part et d'autre de cette nouvelle trame d'espaces publics se dégagent des **poches d'urbanisation**. Celles-ci permettent d'accompagner ces axes structurants tout en requalifiant les coeurs d'îlots / le tissu bâti en privilégiant les notions de **porosité** et **perméabilité**.



Source : PLURIS srl | Fond de plan : Cadastre 01/01/2016

LE TERRITOIRE AUJOURD'HUI

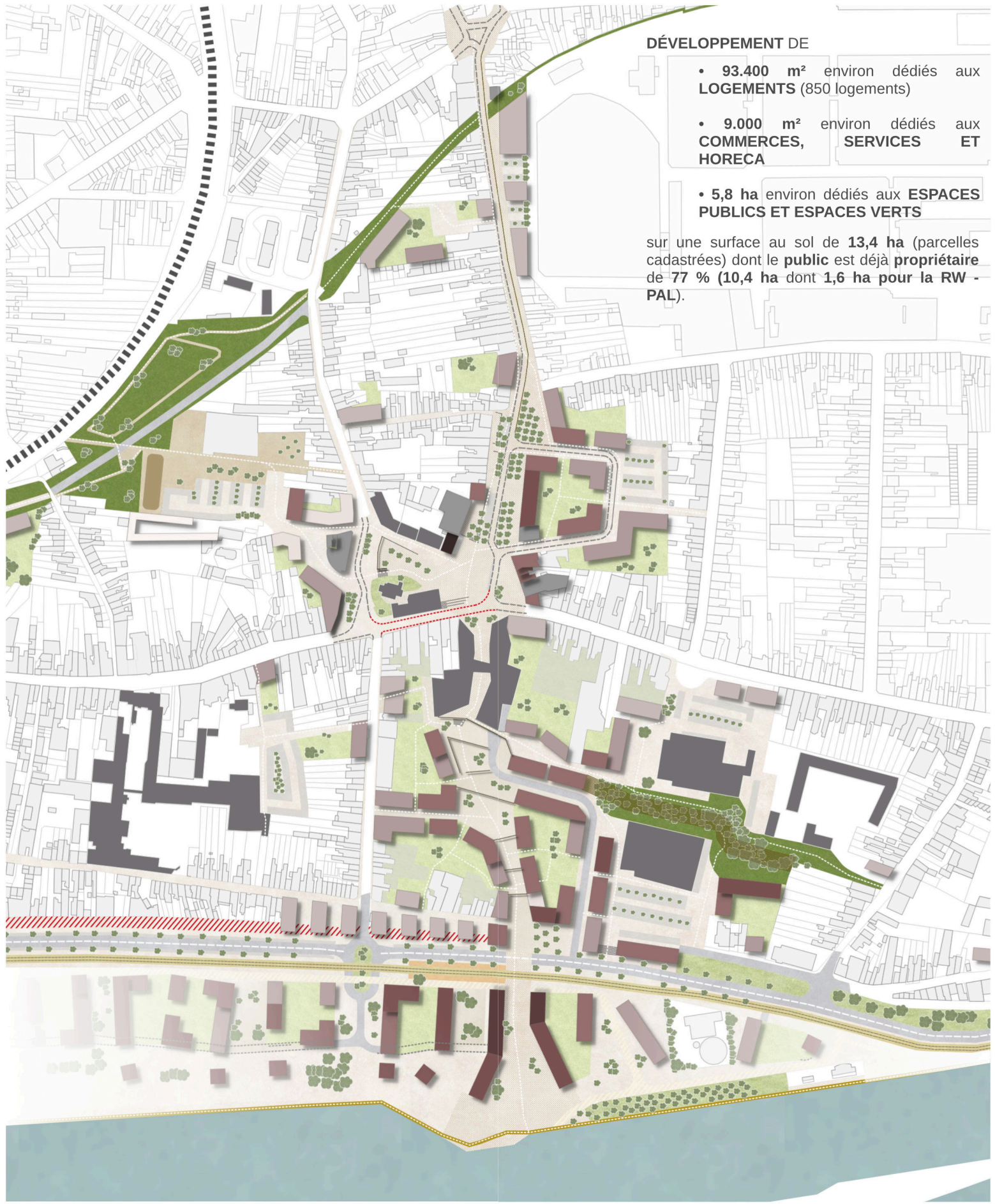
- Un fonctionnement en strates horizontales
- Un continuum bâti
- Des fonctions structurantes

LE TERRITOIRE DEMAIN

- Le vallon naturel de la Préalée comme colonne vertébrale ... **TRANSVERSALITÉ**
- ... qui permet de reconquérir les berges du canal Albert

- Étendre cette perméabilité à l'ensemble de l'entité ...
- ... en profitant de bâtiments dégradés
- ... par la création de nouveaux espaces verts

- Requalifier les coeurs d'îlots qui bordent cette colonne vertébrale recréer des **ILOTS PERMÉABLES**
- Entamer la mutation du Boulevard depuis ce noeud névralgique **MIXITÉ DE FONCTIONS**

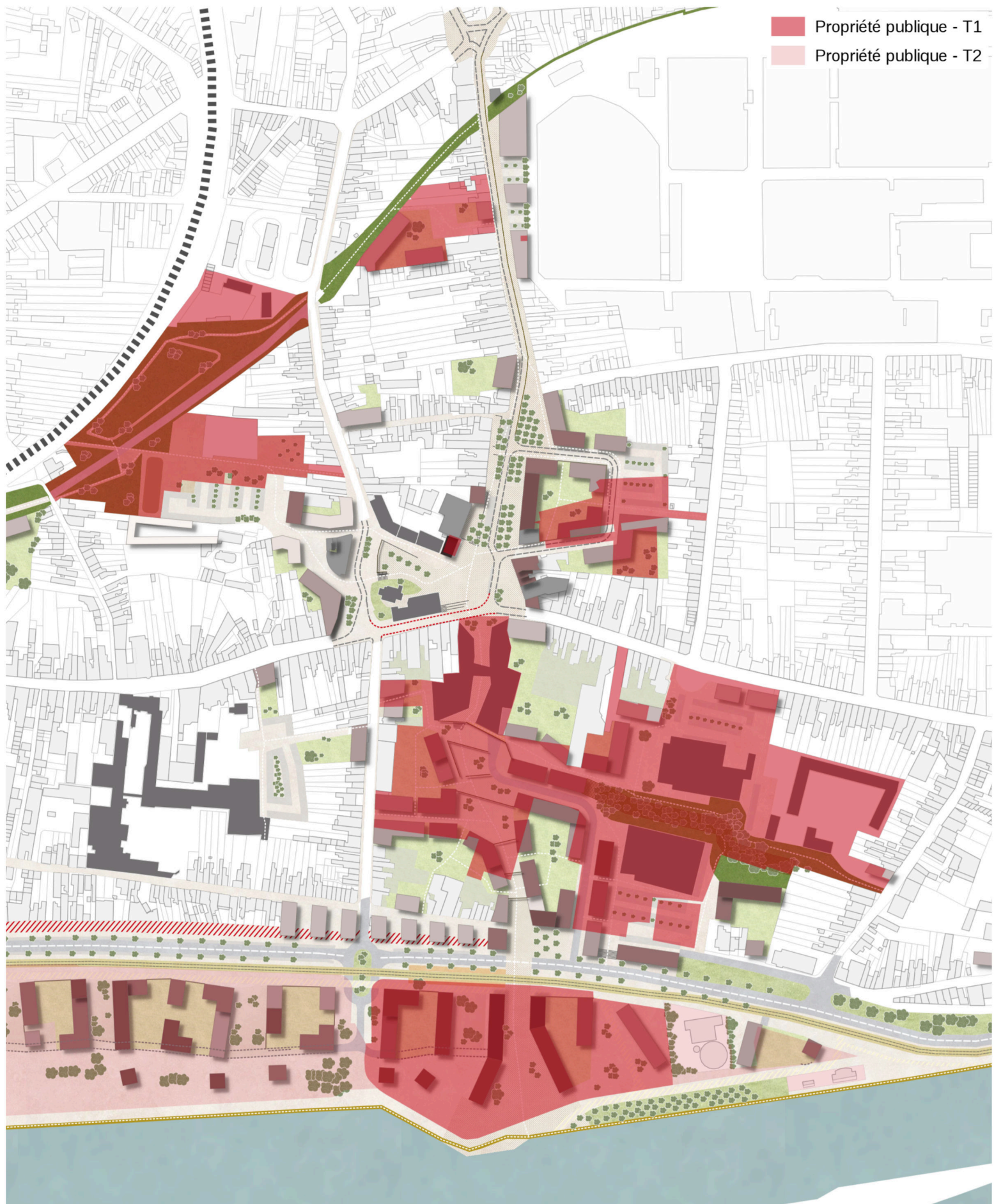


DÉVELOPPEMENT DE

- 93.400 m² environ dédiés aux **LOGEMENTS** (850 logements)
- 9.000 m² environ dédiés aux **COMMERCES, SERVICES ET HORECA**
- 5,8 ha environ dédiés aux **ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS**

sur une surface au sol de **13,4 ha** (parcelles cadastrées) dont le **public** est déjà **propriétaire** de **77 %** (**10,4 ha** dont **1,6 ha** pour la **RW - PAL**).

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES





| TOTAL M² DEVELOPPES



~ 25.500 m² développés soit environ 210 logements



~ 3.750 m² développés



~ 3.900 m² développés soit environ 160 places

Plusieurs interventions sont prévues dans la lignée de l'aménagement déjà réalisé sur la place J. Jaurès.

La première concerne le travail sur les **fronts bâtis**. Plusieurs démolitions sont envisagées afin de reculer les fronts suivant les alignements existants. Cela permet de dégager plus d'espace en bordure de la voirie pour créer de véritables **terrasses plantées**.

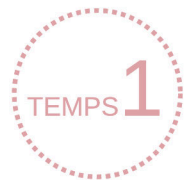
L'intérieur d'îlot est quant à lui retravaillé de manière à refermer les espaces. Les bâtiments au centre pourraient s'élever sur dalle afin de retrouver la surface nécessaire à l'accueil d'un petit libre-services alimentaire. Des **logements** sont chaque fois envisagés aux étages.

Plusieurs **typologies de bâtiments** sont proposées. À l'angle avec l'école, un bâtiment haut, emblématique de par ses caractéristiques architecturales, permettrait de répondre au nouvel Hôtel de Ville (NHV). L'amplitude de l'espace public offre un recul suffisant pour apprécier une telle hauteur.

Les autres bâtiments proposés font la liaison entre le bâti traditionnel et les quelques bâtiments hauts existants.



UN HÔTEL DE VILLE OUVERT SUR UN NOUVEAU QUARTIER EN CONNEXION AVEC LE FLEUVE




NHV




| TOTAL M² DEVELOPPES

 ~ 46.670 m² développés soit environ 400 logements

 ~ 1.960 m² développés

 ~ 1.960 m² développés

 ~ 10.620 m² développés soit environ 350 places

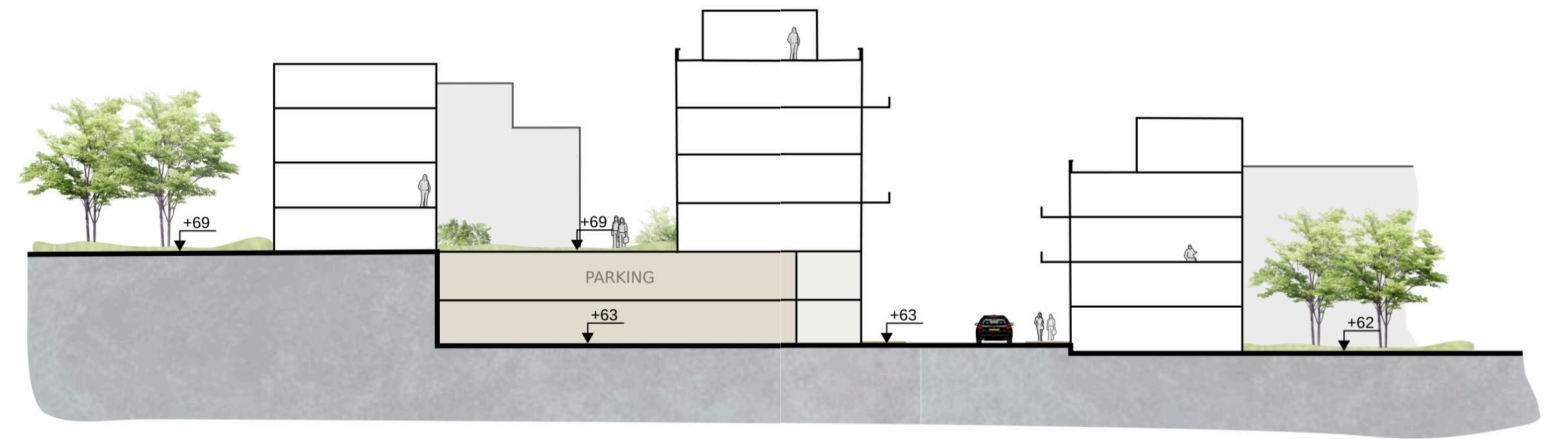
 ~ 10.620 m² développés soit environ 350 places

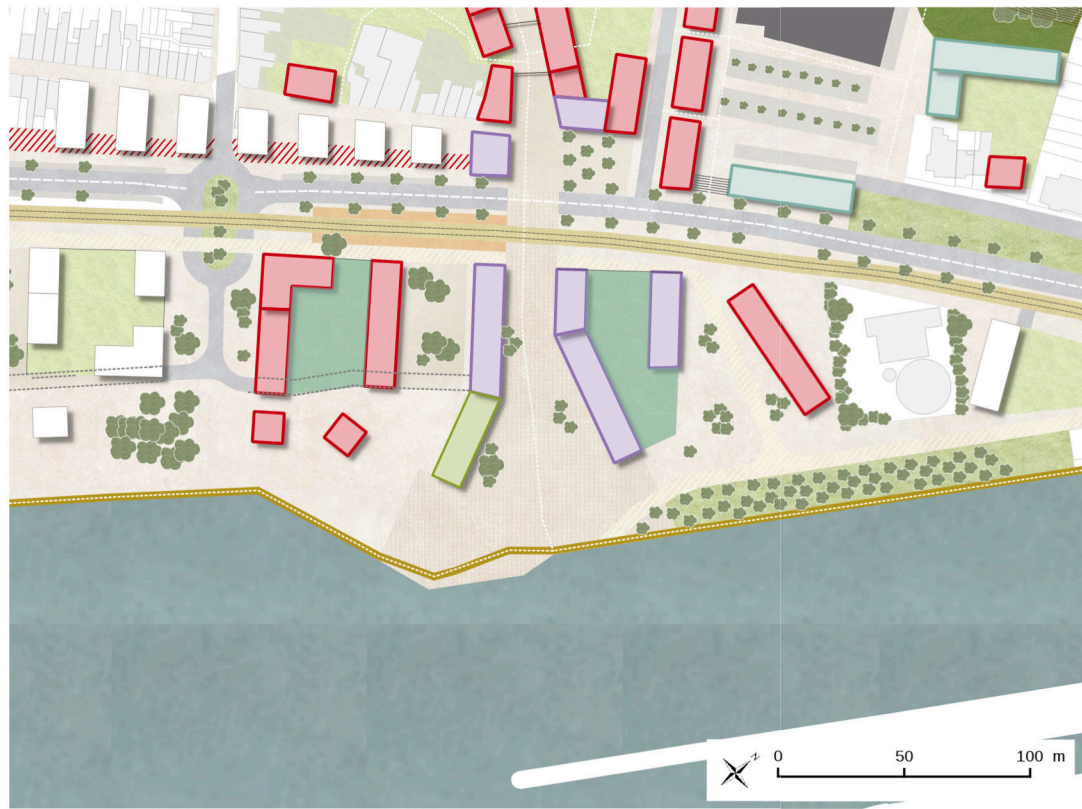
La colonne vertébrale est prolongée via la **terrasse du nouvel Hôtel de Ville (NHV)** tout en profitant du dénivelé. Cet espace public est uniquement dédié aux modes doux et fonctionne "**par paliers**".

Plusieurs **îlots** sont créés en bordure de cet espace. Ceux-ci **tiennent compte du relief** puisque les ouvrages de stationnement viennent s'implanter dans la pente.





Une **passerelle piétonne** permet de relier les différents points hauts que sont le NHV et le **nouveau parc des coteaux** créé en bordure de l'école fondamentale et entre le hall sportif et la piscine. Les principales **fonctions structurantes** sont reliées par un **cheminement sécurisé** pour les modes doux.

En tout, ce sont près de **400 logements qui pourraient voir le jour sur le site.**





| TOTAL M² DEVELOPPES

-  ~ 10.500 m² développés soit environ 95 logements
-  ~ 3.750 m² développés
-  ~ 2.700 m² développés
-  ~ 1.500 m² développés soit environ 50 places

La création de la colonne vertébrale annoncée ci-avant se poursuit par la **connexion vers le canal Albert**. Cet endroit jouit d'une belle vue car se trouve au niveau de l'écluse et de la végétation dense.

En plus de la **reconquête des berges** du canal Albert, c'est donc une **connexion vers la place J. Jaurès** qui est créée depuis le RAVeL.

Les bâtiments sont disposés de manière à **mener les modes doux vers le canal**. Ils s'ouvrent ensuite pour créer un espace de respiration qui incite les promeneurs à s'arrêter.



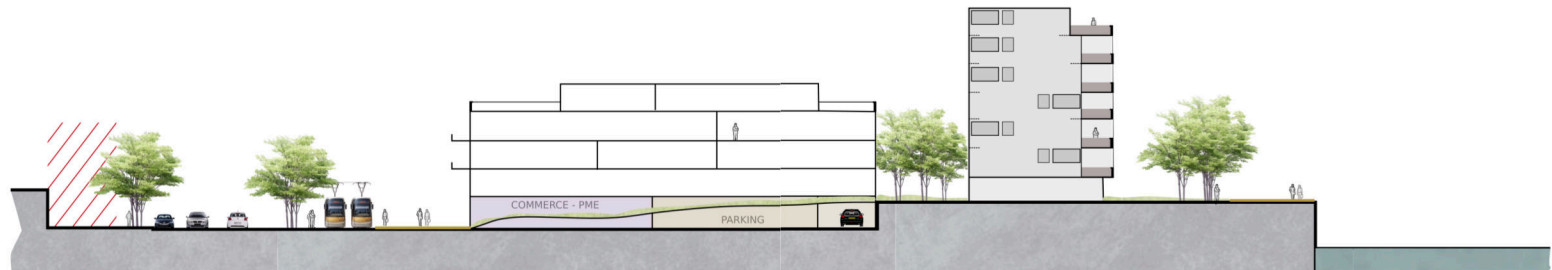
UN BOULEVARD URBAIN POUR ACCUEILLIR LE TRAM ...



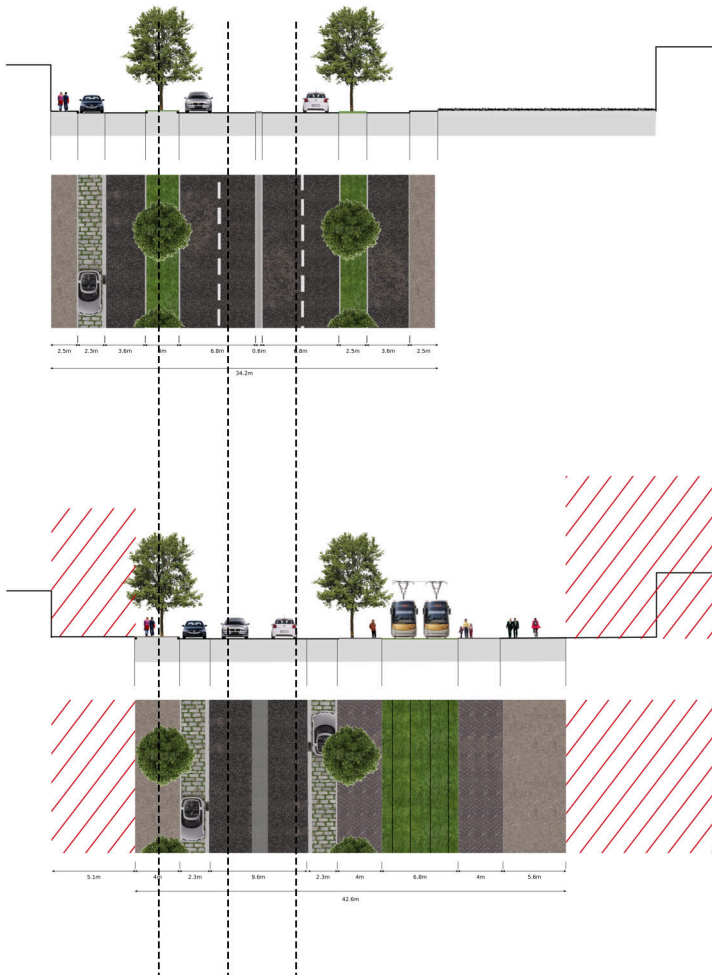
BD Z. GRAMME AVEC LE TRAM



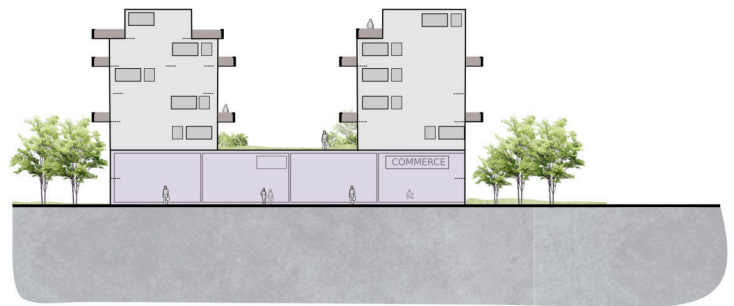
Coupe de principe 1 - 1'



Requalification du bd Z. Gramme en **boulevard urbain** qui accueille LE TRAM



Coupe de principe 2 - 2'



L'amorce engagée par le canal pourrait s'étendre à l'ensemble du Bd Z. Gramme mais uniquement dans la perspective où un site propre pourrait être dédiée au tram.

En effet, l'ensemble du boulevard pourrait être réaménagé en gardant les gabarits de voiries existants. Deux arrêts sont envisagés : l'un à l'entrée du Bd, l'autre à hauteur de la colonne vertébrale.

Les **îlots** fonctionnent par "**dalles**". Les rez-de-chaussée sont aptes à accueillir des fonctions connexes à l'habitat (bureaux, commerces, horeca mais également stationnement). En effet, ce sont les **modos doux** qui sont encore une fois **mis à l'honneur** ; les véhicules motorisés trouvent place en ouvrage grâce à une voirie "souterraine" qui relie les différentes dalles entre elles. Cette voirie est dite "souterraine" car elle profite du dénivelé présent entre le niveau du boulevard et le RAVeL. L'**espace privatif** des logements se trouvent donc en contre-haut de l'espace-rue et offre davantage d'intimité aux futurs habitants.



ILE DE NANTES

GINKO, Bordeaux



BOIS HABITÉ, Lille





PROJET DE MASTERPLAN DU CŒUR DE HERSTAL

Les **ambitions** du projet s'inscrivent dans le droit fil de la politique urbaine menée depuis une dizaine d'années déjà, à Herstal.

Le Masterplan du cœur d'Herstal c'est :

- 800 logements
- 7.500 m² de commerces et services
- 50.000 m² de places et de parcs

développés sur un **foncier public** (Ville de Herstal, Urbeo, SPW, ...) de **100.000 m²** sur 125.000 m² au total.

Herstal développe, depuis plusieurs années, une politique ambitieuse de renouveau urbain. En prolongation directe du centre urbain d'agglomération liégeois, c'est le continuum de la Ville de demain qui se déploie.

La gare Marexhe, le nouvel Hôtel de Ville et la place Jean Jaurès constituent déjà des marqueurs d'un renouveau radical de l'image de Herstal. D'autres projets vont encore sortir de terre que ce soit via l'opération de rénovation urbaine ou via les fonds FEDER 2014-2020 dont la boucle de chauffage urbain.

Le **Masterplan** poursuit et amplifie cette dynamique existante. Son objectif est de définir une **ambition globale** de développement pour le **cœur de Herstal**.

Historiquement organisé en parallèles, entre le canal et le chemin de fer, le Masterplan crée une **nouvelle colonne vertébrale verticale** traçant un axe radicalement nouveau depuis les hauteurs via la place Laixheau et la place Jean Jaurès, jusqu'au boulevard et au canal Albert et son ouverture sur la vallée de la Meuse.

Il s'agira d'une véritable **impulsion nouvelle** reliant les différentes strates et les ouvrant vers le grand paysage mosan. **Herstal sera désormais ancré en bord de Meuse.**

Des espaces publics d'ambiances diverses égrèneront une multitude de **poches de projets ouvrant la ville vers d'autres perspectives**, respectueuses de ses citoyens et de l'environnement.

