



Tout au long de l'année 2015 et 2016, l'Union des Villes et Communes de Wallonie, via sa revue, son site internet et sa web TV «UVCW TV», s'est fait l'écho des initiatives Smart Cities dans le cadre de quelques articles généraux sur le sujet, mais aussi avec quelques exemples de bonnes pratiques en terre wallonne. Après La Hulpe, Herstal, Wavre, La Louvière, Gembloux, Waterloo, Namur, Charleroi et Tournai, le *Mouvement communal* s'intéresse ce mois au cas de Seraing, Liège et Hastière. Et ce n'est pas fini, puisque le rendez-vous est donné avec d'autres villes et communes dans les mois qui viennent.

ALAIN DEPRET SECRÉTAIRE DE RÉDACTION

# Seraing



## Un master plan pour une ville en transition

Il est de notoriété publique que Seraing aura été la première ville wallonne à se doter d'un master plan sur pas moins de 800 hectares. Des projets de requalification urbaine d'envergure qui ont en effet été menés depuis 2001 par l'Arebs, l'agence de développement économique de la Ville, et, depuis 2007, par Eriges, une régie communale autonome créée spécifiquement à cette fin pour la vallée sérésienne. De quoi faire renaître de ses cendres une ville meurtrie par un passé industriel assassin. Ainsi, Eriges a notamment la mission de créer des sociétés mixtes avec des partenaires privés: financiers, promoteurs immobiliers, propriétaires du foncier... Ce qui fait donc aujourd'hui de Seraing une véritable Smart City.



L'aménagement du territoire sérésien, son fonctionnement socio-économique et son image ont été dictés pendant près de deux siècles par les seuls besoins de l'industrie. L'identité et le visage de Seraing se sont ainsi confondus avec son destin industriel, et en particulier sidérurgique, ce qui lui vaut de porter le surnom de «Cité du fer». Le début du déclin sidérurgique, avec les premières fermetures et délocalisations, annonçait de profondes mutations économiques et industrielles et ont poussé Seraing, au fil des années, à réfléchir en profondeur à son devenir urbanistique, à penser la ville autrement. En 2003, l'annonce d'une fermeture progressive de la phase à chaud, avec l'arrêt du premier haut-fourneau, a accéléré le travail de réflexion sur la reconversion urbaine, jugée nécessaire et essentielle, tant pour la ville et ses habitants que pour l'ensemble de la communauté urbaine.

Les études et réflexions menées avec les forces vives de toute l'agglomération liégeoise ont abouti à la délimitation d'un périmètre d'intervention prioritaire parmi les 3.600 hectares qui composent le territoire. Il s'agit de 800 hectares situés en bord de Meuse, incluant 130 hectares de friches industrielles et présentant un aménagement territorial hétéroclite, dicté par deux siècles d'emprise de l'industrie.

La Ville y a donc décidé d'y concentrer son attention et les moyens nécessaires afin que, progressivement, la vallée industrielle retrouve attractivité et qualité de vie. Un diagnostic socio-économique a été suivi d'une vaste étude urbanistique, elle aussi enrichie par une dynamique participative associant habitants et usagers. Le master plan de la vallée sérésienne, initié d'abord par l'Arebs, l'agence de développement économique de la Ville, redessine donc désormais l'entièreté de la vallée à court, moyen et long termes (30 à 40 ans).

Le master plan propose une série d'intentions urbaines et se dé-

cline en un plan global d'aménagement, un plan de mobilité et un plan de zones vertes, où des zones d'interventions prioritaires ont ensuite été définies. Son objectif est de reconstruire une ville post-industrielle attractive, s'appuyant sur la nécessité de créer de nouveaux pôles économiques et de veiller à la reconversion intelligente des anciens sites industriels désaffectés. Il garantit la cohérence et l'harmonisation des actions de requalification ainsi que la concentration des moyens et constitue un véritable outil de négociation face à l'industrie qui se désengage, comme face à des promoteurs privés. Il offre un

*«Le master plan garantit la cohérence et l'harmonisation des actions de requalification»*





«La nouvelle cité administrative: une forme inédite qui marque un bâtiment d'exception à l'image d'une ville nouvelle»



outil de discussion avec les entités voisines, mais aussi un outil d'aide à la décision stratégique pour les dirigeants du territoire.

Afin de veiller au respect du master plan et à sa bonne mise en œuvre, dès 2007, une régie communale autonome, nommée Eriges, a été mise en place. La RCA présente la particularité de pouvoir s'associer avec tout partenaire privé ou public, via la constitution de filiales et/ou la création de SEM (sociétés d'économie mixte). Ceci facilite la réalisation de projets immobiliers dans les meilleurs délais. Eriges est alors mandatée par la Ville de Seraing pour devenir maître d'ouvrage et bénéficier des aides octroyées à la Ville en matière de rénovation et de revitalisation urbaine.

Pour preuve, il suffit de découvrir l'entrée de ville qui s'est construite autour de la nouvelle cité administrative, premier bâtiment public passif de Wallonie. Un centre-ville renforcé qui permet à Seraing un nouvel axe de redéploiement urbain et de nouveaux espaces de vie.

Pour cette nouvelle cité administrative, les efforts consentis permettent ainsi de se passer de systèmes de chauffage et de refroidissement classiques et de se tourner vers des systèmes valorisant au maximum les apports naturels d'énergie: inertie thermique du béton, gestion des apports solaires, ventilation double flux avec récupération de chaleur, ventilation nocturne... Le complément de chaleur



est apporté par la pompe à chaleur via l'air pulsé.

Le bâtiment comprend également une installation de 42 panneaux solaires thermiques implantée en toiture pour répondre aux besoins d'eau chaude sanitaire du bâtiment. En conclusion, la performance énergétique globale de la cité administrative de Seraing atteint une consommation énergétique 60 % moindre que celle d'un bâtiment administratif classique neuf. En outre, la consommation de la nouvelle cité est de 85 % inférieure aux consommations énergétiques des bâtiments administratifs existants.

Le bâtiment comporte plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, avec des espaces d'accueil et de réception, ainsi qu'un restaurant et sa cuisine. Le matériau employé, l'acier inoxydable, rappelle symboliquement l'histoire métallurgique de la vallée sérésienne et confère au bâtiment une grande homogénéité et une grande élégance mettant en valeur les lignes courbes au moyen des dispositifs architecturaux. Les formes arrondies et généreuses du bâtiment se déploient à l'entrée de la ville et dévoilent une forme inédite qui marque un bâtiment d'exception à l'image d'une ville nouvelle.

Pour aider à sa reconversion, Seraing possède de nombreux atouts: une position stratégique en matière de voies de communication (autoroute, gare TGV, aéroport à proximité) et une mobilité repensée, la présence du fleuve et énormément d'espaces verts. Un tiers du territoire est effectivement constitué de forêts auxquelles s'ajoutent parcs, prairies et jardins. La ville dispose, en outre, de nombreux terrains exceptionnellement bien situés, dont ceux laissés par le départ de l'activité passée, et peut aussi compter sur un réseau d'enseignement fort qui s'adapte aux nouveaux métiers engendrés par la reconversion.

Les associations et services offerts à la population sont spécialement bien représentés et favorisent la mise en œuvre de consultations et participations citoyennes. Seraing peut aussi compter sur des poches économiques existantes et en fort développement. Les hautes technologies, la recherche et le développement, trouvent ainsi place au sein du Liège Science Park existant, dont l'extension de près de 30 hectares supplémentaires sur le seul territoire de Seraing, va permettre l'implantation d'une cinquantaine de nouvelles entreprises.

## Une transition bien visible

Un projet d'avenir, des priorités et des atouts incontestés entre les mains, ont ensuite permis à Seraing de décrocher les indispensables fonds nécessaires à sa reconversion. C'est à l'échelle de la Wallonie, de la Belgique et de l'Europe que près de 100 millions d'euros de fonds publics ont été obtenus, dossier par dossier. Aujourd'hui, Seraing a tenu ses engagements. Forte de solides financements publics acquis et de partenaires privés à ses côtés, la Ville voit les premières concrétisations du travail colossal initié il y a plus de dix ans.

D'une part, une impressionnante transformation de son centre-ville et de son artère principale (rue Cockerill) élargie à 32 mètres d'assise. L'espace public complètement réaménagé se voit renforcé de nouveaux bureaux, logements, commerces, parc et espaces piétonniers. D'autre part, la finalisation du premier tronçon du boulevard urbain, qui, à terme, traversera l'ensemble de la vallée sur 6,5 kilomètres et accueillera de nouvelles poches de développements économiques et d'habitat. Ou encore, l'implantation des premiers occupants au sein des nouvelles infrastructures du parc scientifique.

La stratégie de Seraing est d'être premier investisseur sur son territoire afin



« L'Orangerie en lieu et place d'une halle industrielle contiguë au Château »

d'y créer les conditions optimales générant à la suite des investissements privés rentables. La pertinence reconnue de cette stratégie, appuyée par des réalisations particulièrement réussies, a permis à la Ville de décrocher un nouveau portefeuille dans le cadre de l'appel à projets Feder 2014-2020. 41 millions d'euros supplémentaires vont permettre à Seraing et ses partenaires la mise en œuvre d'une seconde vague de dossiers prioritaires. Une continuité bien pensée vers l'implémentation progressive de nouveaux espaces de vie et de travail sur le territoire.

Par exemple, en pleine entrée de ville, de la volonté de l'entreprise CMI d'accompagner le renouveau urbain de la ville de Seraing, naît le projet d'investissement pour la création de l'Oran-

gerie en lieu et place d'une halle industrielle contiguë au «Château». En réalisant ce bâtiment, CMI regroupe ses équipes d'études et de gestion, dispersées en région liégeoise. En liaison avec le «Château», ce nouveau complexe dote en outre le siège du groupe de certaines nouvelles fonctionnalités devenues nécessaires tout en améliorant la qualité de vie au travail du personnel.

Mais, bien que les effets du master plan soient aujourd'hui bien visibles, il reste encore beaucoup de chantiers en cours. C'est ainsi que de nouveaux projets vont à leur tour se concrétiser. Le boulevard urbain va se prolonger à l'Est, favorisant l'ouverture et le développement des quartiers parcourus. Et, la rénovation de halles industrielles en centre-ville va permettre l'implantation du projet «Gastronomia», qui accueillera au sein des halles rénovées, un ensemble de commerces et services dédiés à l'alimentation et aux circuits courts.





La rénovation de l'ancienne salle des fêtes de Cockerill (Ougrée) en salle de concerts, studios de répétition et d'enregistrement



A la suite du centre-ville, c'est le quartier d'Ougrée qui va bénéficier de nouveaux aménagements. Notamment, l'implantation d'un projet à orientation culturelle sur un site de quatre hectares d'anciennes halles industrielles. L'impulsion sera donnée par la création d'un parking mutualisé de 650 places et la construction d'un cheminement piéton connectant le site à un parc de quatre hectares situé en contrebas, le long de la Meuse. L'ensemble sera dédié à la culture et l'événementiel et pourra être agrémenté d'une zone d'habitat. Le projet combinera la construction de nouveaux bâtiments avec la rénovation d'un patrimoine existant sur le site. La première pierre de l'édifice étant déjà posée avec la rénovation de l'ancienne salle des fêtes de Cockerill en salle de concerts, studios de répétition et enregistrement.

Seraing offre des perspectives de plus en plus nombreuses pour ses habitants, travailleurs et futurs habitants. La ville se prépare donc à l'accroissement de sa population et à la présence d'entreprises pourvoyeuses d'emplois sur son territoire. Pour ce faire, elle étudie la mise en œuvre de projets complémentaires pour de nouveaux logements, commerces et

services à offrir à sa population. Ainsi, le nouveau centre-ville, déjà à l'usage des habitants, se verra complété de deux projets incluant commerces, logements et bureaux qui viendront parfaire le nouveau dynamisme économique et social en reconstruction.

Autour des halles rénovées pour l'implantation du projet Gastronomica, 8900 m<sup>2</sup> s'offrent à un développement immobilier. En outre, aujourd'hui, deux tours de logements marquent l'entrée de ville de Seraing. Ces bâtiments vétustes, datant des années 70 et voués à la démolition, proposent un terrain idéal pour un nouveau projet à forte identité. Toujours en rive gauche, une darse existante est en attente de transformation en port de plaisance, avec un potentiel de création de 70 emplacements pour bateaux, accompagnés d'un développement immobilier, sur deux hectares constructibles.

Et pour couronner le tout, au rang des projets forts de la ville et l'extension de son rayonnement au-delà des frontières, la requalification du prestigieux site des Cristalleries du Val-Saint-Lambert voit l'implantation du projet Cristal Park, un concept multifonctionnel incluant village commercial, hôtel, loisirs, business et habitat. Par ailleurs, le pôle touristique, déjà mis en place sur le site, avec un parcours spectacle sur le travail du verre, sera renforcé avec l'ouverture dès le mois de juin d'un nouveau studio de soufflage de verre, installé dans la conciergerie rénovée du château.

Enfin, le projet Neocitta a, lui, pour vocation l'implantation mixte de commerces, de logements et de bureaux intégrés dans le plan de requalification mis en œuvre par la ville de Seraing, un véritable trait d'union entre quartiers d'industrie et d'habitat. Au cœur



« Cristal Park, un concept multifonctionnel incluant village commercial, hôtel, loisirs, business et habitat »





« Le projet Neocittà, un véritable trait d'union entre quartiers d'industrie et d'habitat »

du plateau, la rue Cockerill marque l'entrée de ville, mais également une séparation entre les quartiers industriels d'une part et les quartiers d'habitation d'autre part. La position du bâtiment Neocittà offre la possibilité de créer une liaison. L'affectation permettra également de redynamiser le quartier par la création des commerces. L'objectif poursuivi est d'assurer une ouverture tant visuelle que physique vers le parc.

Là, le démantèlement de bâtiments industriels et de garages a dégagé la possibilité de créer le seul parc urbain du nouveau centre. Il constitue le cœur d'un nouvel îlot urbain ceinturé par trois projets immobiliers, développés en parallèle au programme du parc, et qui en forment les portes. Une des options fondamentales du projet vise à assurer un maximum de connexions et d'usages spontanés tout en créant des espaces différenciés, mais toujours connectés entre eux.

Bref, le visiteur occasionnel pourra s'en rendre compte utilement: grâce à son masterplan, Seraing se positionne aujourd'hui en ville intelligente en couplant, à chacun de ces projets, cadre de vie, mixité, participation citoyenne et nouvelles technologies.



Le lecteur trouvera sur UVCW TV, la web TV de l'Union des Villes et Communes de Wallonie, un reportage à ce sujet ([www.youtube.com/uvctv](http://www.youtube.com/uvctv))



Pour plus d'infos concernant le master plan de Seraing : Eriges rca  
[www.eriges.be](http://www.eriges.be) – [info@eriges.be](mailto:info@eriges.be)



## *Seraing: premier follower Remo-Urban en Wallonie*

En 2015, Seraing s'est fait le porte-parole du projet Remo-Urban (Regeneration model for accelerating the smart urban transformation) en Wallonie. Remo-Urban est un projet européen H2020 dans le domaine des Smart cities qui vise à établir un modèle de régénération urbaine durable misant sur la convergence de l'énergie, de la mobilité et des TIC pour transformer les villes européennes en «villes intelligentes». Il s'agit d'un projet de type «lighthouse», c'est-à-dire incluant trois villes «phares» (Nottingham, Valladolid et Tepebasi), mais aussi deux villes «followers» (Seraing et Miskolc).

Un des principaux objectifs du projet était d'établir un cadre d'évaluation de la «réplicabilité» des interventions en cours dans les quartiers de démonstration des villes «phares» (rénovation urbaine, réseaux de chauffage urbains, mobilité douce et véhicules électriques, smart parking, plateformes de contrôle et de monitoring, wifi urbain, etc.) vers les villes «followers», non seulement pour les deux premières villes, mais à terme, pour un réseau de villes européennes désireuses de bénéficier de l'expertise acquise au cours du projet,

le «Cluster of follower cities» ou «Remourban Community».

La Ville de Seraing était en charge de cette partie du projet. Afin d'établir cette «Community», une enquête a donc été lancée en 2015, ouverte à toutes les villes européennes, de toute taille, qu'elles soient déjà ou pas dans une démarche «smart». Le but de cette enquête était de faire un état du degré de «smartness» des villes, et identifier celles qui sont désireuses de suivre le projet de plus près afin de bénéficier de ses résultats.

Seraing a ensuite invité les villes qui se sont déclarées prêtes à faire partie de la «Community» à rejoindre des groupes d'échanges sur LinkedIn (ou autre plateforme) et leur transmettait d'autres enquêtes afin d'identifier leurs attentes et besoins et d'établir un cadre de coopération.



**Pour plus d'infos :**  
[www.remourban.eu](http://www.remourban.eu)



*“Avec un projet innovant,  
on peut changer l’image d’une ville”*

**Monsieur le Bourgmestre, comment est né le projet de requalification urbaine de Seraing, à l’aube des années 2000 ?**

Nous avons décidé d’entamer un master plan pour Seraing car nous étions face à des défis extraordinaires, notamment à cause de la fin des activités sidérurgiques sur notre territoire. Celui-ci comporte depuis deux axes essentiels: un boulevard urbain qui traverse la ville d’est en ouest, ce qui permet de recréer de l’activité et de faire évoluer la mobilité sérésienne, et l’identification et la création d’un véritable centre-ville afin d’attirer des investisseurs. Ce master plan sera, au final, réalisé sur 800 hectares, alors que la Ville de Seraing compte, au total, 3.600 hectares. Autour de ces deux grands axes, gravitent 320 projets qui façonnent la ville grâce à une vraie réflexion sur l’amélioration de la qualité de vie de nos concitoyens, tout en créant une nouvelle activité économique. Un grand puzzle donc, dont les pièces s’emboîteront au fur et à mesure.

**C’était donc un projet Smart Cities bien avant que le concept ne soit à la mode ?**

Nous avons en effet développé notre master plan en essayant d’être innovants à tous les niveaux. Nous souhaitons ainsi changer l’image de la ville pour un aspect plus environnemental, axé sur les nouvelles technologies. C’était notre idée dès le départ.

**Seraing est un peu le poumon de la région liégeoise. Vous pouvez nous donner quelques exemples de projets qui vous paraissent significatifs en matière environnementale ?**

Les projets sont nombreux... Il faut savoir que Seraing est actuellement une des rares villes qui comporte plus de 50 % d’espaces verts. La nouvelle cité administrative, par exemple, est un des plus grands bâtiments passifs réalisés à l’heure actuelle en Wallonie. A côté, nous avons racheté de vieilles maisons en vue de leur réhabilitation en tant que logement public. Nous y avons utilisé des technologies ultra-performantes afin de ré-

duire l’empreinte écologique. Nous avons aussi lancé un plan climat qui entame une vraie réflexion à ce sujet entre les entreprises locales et l’administration. Et, dans les différents projets multifonctions de notre master plan, nous créons des zones d’échanges entre les entreprises. Sans oublier que nous incitons également les entreprises à réfléchir à leurs plans de déplacement. Nous souhaitons enfin réactiver la ligne de tram, afin d’obtenir moins de circulation de voitures, et nous tentons de réaliser un Ravel cohérent en lien avec la mobilité de la Ville de Liège.

**Et en matière d’espaces verts ?**

On peut certainement évoquer nos futurs «Master Parks»: de vrais grands parcs, un peu partout sur le territoire, afin que chaque Sérésien habite à moins de dix minutes d’un espace vert. En parallèle, nous allons créer de nouveaux emplois: des animateurs-gardiens de parcs, dont le rôle serait de veiller à prévenir les services ad hoc, quand des travaux sont nécessaires, et de



garder un contact humain avec le citoyen. De plus, nous allons dessiner une ligne virtuelle qui permettra aux habitants de se promener d'un parc à l'autre. Comme vous le voyez, nous ne cessons de lancer et de développer des initiatives et des projets pour développer au mieux la ville.

**Le master plan est donc le point névralgique de votre réflexion future. A tel point qu'une régie communale autonome a été créée pour finaliser tous ces projets...**

En effet, au départ, c'est l'Arebs, l'Association pour le redéploiement économique du bassin sérésien, notre bras armé, qui a réfléchi à la création du master plan. Grâce à elle, nous avons ensuite créé notre régie communale Eriges en 2007. C'est désormais Eriges qui concrétise les projets du master plan, mais l'Arebs continue, elle, à être particulièrement active dans le créneau de l'aide aux entreprises, dans cet esprit de vivier économique qui a toujours été le sien. D'ailleurs, elle vient de faire entrer le projet Alpi, pour «Actions locales pour indépendants», à Seraing. C'est une structure d'accompagnement à l'autocréation d'emploi agréée par la Région wallonne et soutenue par le Fonds Social Européen. Alpi apporte en effet des solutions créatives et pragmatiques aux porteurs de projets issus de domaines très variés, désireux de lancer leur activité d'indépendant. C'est une structure vivante et dynamique qui lance régulièrement de nouveaux projets, toujours inscrits dans l'innovation, l'esprit d'entreprendre et la créativité.

**Le Mouvement communal a, à plusieurs reprises, rencontré les employés de l'Arebs (cf. Mouvement communal de mars 2008 et de janvier 2011). Il y était notamment question d'un bilan carbone, une démarche intégrée d'écologie industrielle. Où en êtes-vous à ce propos ?**

Durant toute l'année 2010, l'Arebs a établi un bilan carbone. Pour les installations et activités de la ville, d'abord, mais aussi en incluant les

entreprises abritées sur le territoire, à qui Seraing proposait la réalisation gratuite d'un audit. L'objectif était de trouver des solutions mutualisées, de mettre en place des plans d'actions et de développer des expériences-pilotes pour faire baisser la production de CO2. C'est une opération qui a d'ailleurs été récompensée à l'époque par le premier prix dans la catégorie «communes durables» du prix belge de l'énergie et de l'environnement. Nous avons donc réalisé le bilan carbone de la ville, tout d'abord, mais beaucoup d'autres entreprises et institutions ont suivi. Et, de là, nous avons pu adapter des plans de transport, notamment,

*“Pour réussir la transition, il faut oser et non se résigner”*

pour diminuer l'empreinte carbone. Cela fonctionne et Seraing peut donc aujourd'hui jouir d'une réelle expertise en la matière: un bilan qui pourrait sans doute être exporté.

**Etre un Smart City, cela vous paraît incontournable aujourd'hui ?**

En effet. A l'heure actuelle, personne n'imagine vivre sans son smartphone... Il faut donc suivre l'évolution des changements intervenus dans la société. Il est donc clair que les villes doivent s'adapter aux nouveaux comportements technologiques. A ce propos, je suis très fier de tout ce que l'on a réalisé, en très peu de temps. Toutefois, il faut savoir que certains projets coûtent

très cher par rapport aux résultats obtenus. Heureusement, d'autres initiatives peuvent être mises en place beaucoup plus facilement. C'est ce que nous avons essayé de faire à Seraing. Avec un projet innovant, on peut changer l'image d'une ville, nous l'avons prouvé. En effet, Seraing gardait l'image d'une ville noire, surmontée d'un nuage très sombre, une image très négative. Nous avons donc été parmi les premiers à réagir. Notre but était de démontrer que l'on peut repartir sur un bon pied, avec réalisme et pragmatisme.

**Quel est votre plus grand souhait aujourd'hui ?**

Terminer ce que nous avons entrepris ! A l'heure actuelle, nous avons déjà réalisé 50 % de notre master plan, ce qui n'est pas un trop mauvais résultat sur dix ans de mandat. Mais il y a encore la moitié du chemin à faire. Nous avons obtenu des financements pour une très grosse partie de ce qui reste à faire et nous comptons bientôt inaugurer l'ensemble du plan.

**Quels conseils donneriez-vous aux collègues désireux de se lancer dans un tel projet ?**

Il faut d'abord voir ce qui se fait ailleurs et comparer avec ses propres besoins. Il faut ensuite adapter les meilleures idées à sa commune. Et puis, surtout, il faut oser ou se résigner.

**Refuser de se résigner... C'est ce que vous avez fait à Seraing ?**

Oui, mais cela nécessite beaucoup de communication auprès des entreprises, des commerçants et des citoyens. C'est d'ailleurs l'un des rôles majeurs des hommes politiques, même quand c'est difficile et compliqué. Il faut avoir ce contact avec les citoyens, sinon on rentre dans la démagogie. Par ailleurs, la mise en place de tels projets soulèvent de nombreux problèmes: le financement, les autorisations requises par les différentes institutions ou organismes... Il ne faut pas oublier que ces projets sont des batailles de longue haleine.