

Site of Seraing

Present :

Representatives of the owner

Mrs. Fr. LEJEUNE Chief Executive Officer - SPI (Société Provinciale d'Industrialisation)

Mr. E. LAURENT, Property Development Manager - ArcelorMittal Belgium Real Estate

Representatives of Europan

Mr. P.SAUVEUR, President of Europan Belgium

Mr.J-M DEGRAEVE, Vice-President of Europan Belgium

Mrs. A.DALLA TOFFOLA, Secretariat of Europan Belgium

Greeting

Mr. SAUVEUR thanks the representatives of the owner for their attendance as well as the architects candidates for Europan, which came in large numbers for this site visit.

Before the presentation in situ, Mr. SAUVEUR makes a brief review of the history of the site by recalling the context of the decline of the heavy industry in which the Liege region, particularly the city of Seraing, pays a heavy price. He evokes the questioning that poses the becoming of the territories in case of the fallback of Arcelor-Mittal's installations.

Instances of Seraing have already anticipated this scenario and had ordered, more or less 8 years ago, the study of a "master plan" which Mr. SAUVEUR sketched the big lines: Development of an E-W axis in the background of the Meuse's docks, in order to liberate them and to serve better, by suitable equipment (public transportation - bus / tram), the new neighborhoods that will call to be developed on the land cleared by Arcelor Mittal along this axis. This line will soon be initiated.

Another pole of the master plan is the North-South axis of the Cockerill street which is undergoing complete redevelopment and plays the interface between the old factories to the east and the old town to the west.

The word is then given to the representatives of the owner

Mrs Lejeune (SPI)

Mrs. Lejeune expressed the wish to see the development of contemporary housing, low energy if possible, by remembering also the possibilities of exploiting the cogeneration opportunities.

She sets the focus on the importance of diversity in the integration of the habitat-functions and the development of zones economically oriented.

Mr. Laurent (Arcelor)

Mr. Laurent highlights the group's desire to redefine the territory of Arcelor to fit into a program that provides jobs. Smiling, Mr. Laurent adds that a project incorporating steel constructions would obviously be very well received by its instances ...

The word was then given to candidates for questions and answers:

1. Who owns the land?

The SPI+ and ARCELOR each have about 50% of the total Area.

2. What about the topography. Could we have an altimeter reading?

The statement has not been established insofar that the Client leaves the choice to the designers: either to level the land, or to integrate the current slope that is of the order of 6 meters.

3. What about the river that runs through the field?

The project site is located where the (little) stream of Lize is not channeled. Free choice is left to the candidates to exploit it or not.

4. Is the slope of the land natural?

It is possible that the flat side is the result of embankments. The site (former steelworks "LD") has been sanitized in part.

In the current state, the site has undergone an industrial sanitation but not for the additional habitat.

It is therefore better to respect the defined areas for housing in order not to increase the project budget by additional sanitation of land.

5. Is there a « SEVESO » risk on the site ?

There is currently a gasometer but there is an intention of closing. In addition, only a minor portion of the site is covered by the risk. For further details, Mr. LAURENT proposes to relate to maps of the RAM cell of the Walloon Region. It should be noted that the habitat area defined in the "master plan" has been approved by the Walloon Region.

6. What about the aerial pipeline?

It is a line of " Air Liquide " which will normally be removed. This pipeline belongs to "Air Liquide" till the building. Beyond it, it belongs to Arcelor.

We can consider that this infrastructure will soon be removed of the site.

7. What are the prospects for corporate facilities on the site ?

The Spi + recommends the installation of small-sized companies for minor activities that do not require pollution nuisances (noise, etc.). These small units are designed to fit into an urban ensemble.

8. Habitat to what type of population?

The range is wide. For indication, Wallonia shows a shortage of about 300,000 homes. It will of course be sure to install a mix of housing with units of different types. The desire is to "raise" the social level by providing the average home (currently there is a large uncertainty in the housing)

9 What population density should there be?

Reference is made here to European program that promotes housing to ground floor + 2 (groundfloor + 3 / groundfloor+ 4 should be exceptional).

However, the candidate is free to propose the amount of housing he considers appropriate, in coherence with the project. It may also be interesting to develop a coherent phasing that may be favorable in the feasibility of realization of the project.

10 What are the projects of public transport?

Liege has a new tramway project, but the line would stop on the west side of Liege, at the football stadium of the "Standard", installed at the foot of Ougrée Bridge, located on the other side of the Meuse to the European site. Another project led by the City of Seraing and SNCB (National Society of Belgian railways) is a link local train linking Liège to Seraing in four stations (Gare Guillemins Liege - Central Workshops LD (near the site European) - Seraing center - Val Saint-Lambert). Another project also includes the creation of a tramway on the urban boulevard near the site.

11 Is there a bus plan on the site ?

Likely in the future urban boulevard that will served by the "TEC" network (network of the public transport of Liege). For more information, it is advisable to visit the TEC website (www.infotec.be)

12 Are there current competition between cities for this type of project?

No, not really.

We could evoke the City of Herstal (with its factory of the "National Manufacturing" of war weapons) which also has an urban reflection, but it is less accomplished.

The city of Seraing has the most advanced level of this scale and its masterplan is also the most advanced in terms of its administrative process to the Walloon Region.

One can easily see that projects from the Master Plan have already started:

- Redevelopment of the current Cockerill street with its final construction phase of the new administrative site
- Next start of the construction of the urban Boulevard.

13. What are the effective normative plans?

There is currently a "R.U.E." (Urban Planning and Environmental Report), developed by Seraing on which the European competition program was established.

At this level of project ideas, it is recalled that it is of course useful to refer to the regulations cited but it is not required to enter into further details.

14. Will there be other graphic materials to be provided?

No.

European has collected all relevant documents that were possible to provide for the site. About their reading, it is added that the plans provided were checked for their exploitation by different graphic programs (DXF - DWG, ...)

15. Will there be a jury member of Arcelor Mittal ?

No.

Never any member of the site has been part of the jury. This is part of the mandatory conditions of the European settlement, and since its inception. For the rest, each composition of the jury is on the European site and is thus accessible to all since the launch date of each session.

16. How many people work on the site of Arcelor at Seraing and where do they live?

About 2,000 people work at the site.

There has been no study about their place of residence, but the first approach we could say that about 30% live nearby.

17. What about the high voltage line on the site?

It is a line of about 220,000 volts which constraints are provided in the European program.

18. Ownership of the future housing ?

There is not yet a final decision of the owner in this regard (ownership-co-ownership-rental?) The wish is certainly to offer an alternative to the lower-end, so more promoting homeownership

Site de Seraing

Présents :

Représentants du Maître d’Ouvrage

Madame Fr. Lejeune Directrice générale - SPI (Société Provinciale d’Industrialisation)

Monsieur E. Laurent, Property Development Manager - ArcelorMittal Belgium Real Estate

Représentants d’Europan

Monsieur P.SAUVEUR, Président d’Europan Belgique

Monsieur J-M DEGRAEVE, Vice-Président d’Europan Belgique

Madame A.DALLA TOFFOLA, Secrétariat d’Europan Belgique

Accueil

Monsieur SAUVEUR remercie les représentants du Maître d’Ouvrage pour leur présence ainsi que l’assemblée des architectes candidats d’Europan, venus en nombre pour cette visite de site.

Avant la présentation in situ, Monsieur SAUVEUR réalise une brève rétrospective de l’histoire du site en rappelant le contexte du déclin de l’industrie lourde auquel la région liégeoise et plus particulièrement la ville de Seraing paie un lourd tribut. Il évoque les questionnements que posent le devenir des territoires en cas de repli des installations d’Arcelor-Mittal.

Les instances de Seraing ont déjà anticipé ce scénario et avaient commandé il y a plus ou moins 8 ans l’étude d’un « master plan » dont Monsieur SAUVEUR esquisse les grandes lignes : Développement d’un axe E-O en arrière plan des quais de la Meuse, en vue de dégager ceux-ci et de mieux desservir par équipements adaptés (transport en communs – bus/tramway) les nouveaux quartiers qui seront appelés à se développer sur les terrains dégagés par Arcelor MITTAL le long de cet axe. Cet axe sera prochainement mis en chantier.

Un autre pôle de ce master plan est l’axe Nord-Sud de la rue Cockerill qui est en cours de réurbanisation complète et qui joue l’interface entre les anciennes usines à l’Est et la vieille ville à l’Ouest.

La parole est ensuite donnée aux représentants du Maître d’Ouvrage

Mme Lejeune (SPI)

Mme Lejeune émet le souhait de voir se développer des logements contemporains, si possible à basse énergie, en rappelant aussi les possibilités d’exploitation de la cogénération.

Elle met l’accent sur l’intérêt de la mixité dans l’intégration des fonctions d’habitat et développement de zones à vocation économique

M. Laurent (Arcelor)

M. Laurent souligne la volonté du groupe de requalifier le territoire d’Arcelor pour s’intégrer dans un programme pourvoyeur d’emplois

En souriant, M. Laurent se permet d’ajouter qu’un projet intégrant des constructions acier serait évidemment très bien accueilli par ses instances...

La parole est ensuite donnée aux candidats pour les **questions-réponses** :

1. Qui est propriétaire du terrain ?

La SPI+ et ARCELOR possèdent chacun environ 50% de la superficie totale.

2. Quid de la topographie des lieux. Pourrait-on disposer d'un relevé altimétrique ?

Le relevé n'a pas été établi dans la mesure où le Maître d'Ouvrage laisse le choix aux concepteurs : soit faire aplanir le terrain, soit intégrer la déclivité actuelle qui est de l'ordre de 6 mètres.

3. Qu'en est-il de la rivière qui traverse le terrain ?

Le site de projet est implanté où le ruisseau de la Lize n'est pas canalisé.

Libre choix est laissé aux candidats de l'exploiter ou non.

4. La déclivité du terrain est-elle naturelle ?

Il est possible que la partie plate soit le résultat de remblais. Le site (anciennes aciéries « LD ») a été assaini en partie.

Dans l'état actuel, le site a subi un assainissement industriel mais pas un assainissement pour de l'habitat complémentaire.

Il y a donc plutôt intérêt à respecter les zones définies pour l'habitat afin de ne pas augmenter le budget du projet par des assainissements supplémentaires de terrains.

5. Y a-t-il un risque « SEVESO » sur le site ?

Il existe actuellement un gazomètre mais il y a une intention de fermeture. De plus, seule une partie mineure du site est couverte par le risque. Pour de plus amples détails, Monsieur LAURENT propose de se rapporter aux cartes de la cellule RAM de la Région Wallonne.

Il est à remarquer que la zone d'habitat définie au « master plan » a été validée par la Région Wallonne.

6. Qu'en est-il de la conduite traversant le site en aérien ?

Il s'agit d'un conduit d' « Air Liquide » qui est amené à être supprimé. Ce conduit appartient à « Air liquide » jusqu'au bâtiment. Au-delà de celui-ci, il appartient à ARCELOR

On peut considérer que cette infrastructure ne sera bientôt plus présente sur le site.

7. Quelles sont les perspectives en matière d'installations d'entreprises sur le site ?

La Spi+ préconise l'installation d'entreprises de petites tailles pour des activités légères qui ne nécessitent pas de nuisances de pollution (sonores ou autres). Il s'agit de petites unités qui sont destinées à s'insérer dans un tissu urbanistique.

8. Habitat à destination de quel type de population ?

L'éventail est large. Pour indication, la Wallonie accuse une pénurie de près de 300 000 logements. Il faudra évidemment veiller à installer une mixité de logements en présentant des logements de typologies différentes.

Le souhait est également de « relever » le niveau social en proposant du logement moyen (actuellement il y a une grande précarité dans les logements)

9 Quelle densité de population faut-il prévoir ?

Il est renvoyé ici au programme Europan qui préconise des logements jusqu'à rez-de-chaussée + 2) (R+3 / R+4 devraient être plus exceptionnel)

Le candidat est toutefois libre de proposer la quantité de logements qu'il estime pertinente, en cohérence avec son projet.

Il peut aussi être intéressant de concevoir un phasage cohérent qui pourrait s'avérer favorable dans la possibilité de réalisation du projet.

10 Quels sont les projets de transports en commun ?

Liège a un nouveau projet de tramway, mais sa ligne s'arrêterait côté Ouest de Liège, au stade de football du « Standard », installé au pied du Pont d'Ougrée, situé de l'autre côté de la Meuse par rapport au site d'Europan.

Un autre projet porté par la Ville de SERAING et la SNCB (société nationale de chemin de fer belge) consiste en une liaison de train omnibus qui relierait Liège à Seraing en quatre stations (Gare des Guillemins à Liège – Ateliers Centraux LD (proche du site EUROPAN) – Seraing centre – Val Saint-Lambert).

Un autre projet porte également sur la réalisation d'une voie de tram sur le boulevard urbain proche du site.

11 Y a-t-il un plan bus sur le site ?

Vraisemblablement au niveau du futur boulevard urbain qui sera desservi par le réseau « TEC », réseau des transport en commun à Liège.

Pour de plus amples renseignements, il est conseillé de visiter le site internet du TEC (www.infotec.be)

12 Y a-t-il actuellement concurrence entre villes pour ce type de projet ?

Non, pas vraiment

On pourrait évoquer la Ville de Herstal (possédant son usine de la « Fabrication Nationale » d'armes de guerre) qui a également une réflexion urbanistique, mais celle-ci est moins aboutie.

La ville de Seraing possède le plan de cette envelopure le plus avancé et son masterplan est également le plus avancé au niveau de son parcours administratif à la Région Wallonne.

On peut aisément constater que des projets issus du Master Plan ont déjà débuté :

- Réurbanisation en cours de la rue Cockerill avec construction en phase finale de son nouveau site administratif

- Prochaine ouverture du chantier du Boulevard urbain.

13. Quels sont les plans normatifs en vigueur ?

Il existe actuellement un « R.U.E. » (Rapport Urbanistique et Environnemental), développé par Seraing sur base duquel European a établi le programme du concours.

A ce niveau du projet d'idées, il est rappelé qu'il est bien entendu utile de se référer aux réglementations citées mais qu'il n'est pas demandé d'entrer dans d'autres détails.

14. Y aura-t-il d'autres documents graphiques qui seront fournis?

Non. European a rassemblé tous les documents utiles qui lui était possible de fournir sur le site.

Au sujet de leur lecture, il est ajouté que les plans fournis ont été vérifiés quant à leur exploitation par les différents programmes graphiques (DXF – DWG,...)

15. Y aura-t-il un membre d'ARCELOR dans le jury ?

Non.

Jamais aucun membre de site n'a fait partie du jury. Cela fait partie des conditions impératives du règlement d'EUROPAN, et ce depuis sa création.

Pour le reste, chaque composition de jury se trouve sur le site d'European et est ainsi accessible à tous depuis la date de lancement de chaque session.

16. Combien de personnes travaillent sur le site d'ARCELOR à Seraing et où habitent-elles?

Environ 2000 personnes travaillent sur le site.

Il n'y a pas eu d'étude quant à leur lieu de résidence, mais en première approche on pourrait dire qu'environ 30 % habitent à proximité.

17. Quid de la ligne haute tension sur le site ?

Il s'agit d'une ligne de l'ordre de 220 000 volts dont les contraintes sont fournies dans le programme d'European

18. Propriété des futurs logements ?

Il n'y a pas encore de décision définitive du Maître d'Ouvrage à ce sujet (propriété-co-propriété-locatif ?)

Le souhait est en tout cas d'offrir une alternative au bas de gamme, donc plutôt de favoriser l'accès à la propriété.