

NEUJEAN COMME DEVANT

Par la porte et par les fenêtres : la promotion immobilière liégeoise ne se résigne pas

mercredi 26 septembre 2018, par Pavel Kunysz



Ce 11 septembre se clôturait une enquête publique pour la démolition de l'immeuble du Forem situé place Xavier Neujean pour la construction d'un nouvel immeuble d'appartements, de bureaux et de parkings. Suite aux sollicitations de riverains, un contexte patrimonial et social mis à mal ainsi qu'une architecture et un programme mal embarqué, urbAgora a participé à l'enquête publique.



Monsieur le bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les échevins,

J'ai l'honneur de vous faire part de l'avis de l'asbl urbAgora concernant le projet de construction d'un immeuble de logements, de bureaux et de parkings au 37, place Xavier Neujean, à Liège, soumis jusqu'à ce 11 septembre à enquête publique et portant le numéro de dossier 86955-C.

Il s'agit là d'un projet de la société BPI et de l'architecte Daniel Lesage visant à remplacer le bâtiment actuel du Forem pour y établir 50 places de parkings, un étage de bureaux et 17 logements. Nous pouvons déjà saluer là une certaine mixité de fonction qui a pu faire défaut à de nombreux projets de promotion par le passé, et encore aujourd'hui. Pour autant, de nombreux écueils sont à relever dans ce projet, que nous souhaitons porter à votre connaissance.

1. Une offre de stationnements excessive

Le rez-de-chaussée ainsi que le sous-sol de l'immeuble projeté sont dédiés au parking automobile, occupant la quasi totalité de la parcelle. Ces quelques 50 places sont dites justifiées par les fonctions de bureaux (8 places) et de logements (23 places, à raison de 1 par studio et 1,5 par appartement de 2 ou 3 chambres). Les 19 places restantes, soit un peu moins de la moitié sont dites « disponibles », ce qui revient à créer du parking de location, donc.

Dans le contexte des refus récents d'extension du parking Central Park, sur la même place Xavier Neujean, de création de parkings au sein de l'ancien Cirque d'Hiver [1], quelques centaines de mètres plus loin, et du retrait du projet de parking sous la place Cockerill [2] il s'agit là, pour le promoteur, d'une façon de contourner la salutaire opposition au parking à outrance qui se dessine petit à petit à Liège. L'offre en parkings payants du centre-ville est pourtant amplement suffisante, les structures dédiées n'arrivant à saturation qu'en de rares occasions bien identifiées [3]. Qui plus est, l'offre en stationnements faite en fonction du nombre de bureaux et de

logements apparaît évaluée à la hausse, en particuliers pour un édifice situé en plein centre-ville, très accessible à pieds, en vélo et par l'ensemble des transports en commun.

Si il paraît souhaitable de créer un immeuble mixte de logements et de bureaux en centre-ville, et que l'on ne peut négliger un besoin réel en stationnement pour ces activités, au risque d'engorger d'autant les rues de la ville, il apparaît donc important de calibrer de façon raisonnable la réponse à ces besoins et de prendre en compte dans ce processus la variété des réseaux de mobilité existants et en cours de création. Un tel projet, situé à quelques encablures des grandes lignes de bus, de la gare de Liège-Palais et du tracé du tram, se doit de se reposer sur ces opportunités et non plus exclusivement sur le transport automobile si il veut pouvoir répondre aux enjeux écologiques actuels. Pour ces raisons, il apparaît, à notre sens, nécessaire de supprimer un étage de stationnement du dit projet, quitte à le dédier à une offre en logements ou en bureaux plus généreuse et/ou à une plus grande part de stationnements vélos.

À noter par ailleurs que, si l'on ne peut reprocher à un promoteur immobilier de chercher à retirer un certain profit de ses investissements, l'opération ici concernée se veut particulièrement rentable. Entre la location de bureaux, de logements diversifiés et de places de parkings, l'ensemble paraît bien lucratif. La suppression d'un étage de parking ne pourrait pas raisonnablement constituer une menace de taille pour la stabilité financière de l'opération.

2. Un rapport malheureux à son contexte urbain

Qui plus est, ce double étage de parkings occasionne en façade un double accès automobile ne représentant pas moins de 7 mètres d'absence d'interaction avec la rue, soit près de la moitié de la largeur de l'édifice. L'autre moitié n'est cependant dédiée qu'à un sas d'entrée qui n'occasionnerait que peu d'interactions — et donc de contrôle social. L'édifice étant situé en plein centre-ville, il apparaîtrait opportun de stimuler plus de contacts entre les activités intérieures (notamment de bureaux) et la vie

de la rue prolongeant la place Xavier Neujean, laquelle en bénéficierait grandement.

Plus encore, la parcelle, très allongée, se voit prolongée par une servitude de passage débouchant sur la rue de la casquette récemment rénovée et piétonnisée. En l'état, le projet ne fait pas grand cas de cette servitude. Pourtant, il y a là une opportunité certaine de retrouver une connexion ayant trait au tissu médiéval ancien du coeur historique en prolongation quasi-directe de la rue des Célestines et du Carré liégeois. La suppression d'un niveau de parking et l'ouverture de cet axe, tout en conservant en intérieur d'îlot un aménagement vert de qualité déjà prévu dans le projet, permettrait la création d'un espace extérieur partagé à la fois par les employés des bureaux, les riverains et les passants empruntant la ruelle alors créée.

Le rapport du projet à son contexte architectural est également critique. Si celui-ci justifie sa hauteur de 8 étages en fonction de l'immeuble adjacent et en conservant la hauteur de celui qu'il remplace, il fait cependant abstraction de son autre voisin soit un ensemble architectural d'édifices et de monuments anciens inscrit à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier wallon constituant l'Hôtel de Donnea, d'inspiration néo-renaissance et daté de la fin du 19ème siècle [4]. Perceptible à rue uniquement par son portail d'entrée au chapiteau et au châssis ouvragés, cet ensemble est adossé au bâtiment actuel du Forem et amène à interroger le projet sur différents points.

D'une part, le rapport entre les hauteurs de gabarits, aujourd'hui peu heureux, ne semble pas être amélioré par le projet, là où la démolition de l'édifice actuel permettrait pourtant de repenser une transition plus sensible entre l'immeuble haut et résolument fonctionnaliste de l'école Saint-Jean et l'Hôtel de Donnea, bas, de style plus décoratif et qui amorce l'horizon du reste de la rue. Au vu du positionnement de la façade dans la progression de la rue, il y aurait lieu, à notre sens, d'exiger un travail plus fin de cette transition. À noter par ailleurs que la parcelle se situe dans un Périmètre d'Intérêt Culturel Historique et Esthétique permettant précisément à la Ville

d'imposer des conditions à la délivrance du permis en rapport au patrimoine existant [5].

D'autre part, l'Hôtel de Donnea s'appuyant sur l'édifice à démolir puis à reconstruire, des risques de dégradation de ce patrimoine bâti sont à craindre si des mesures sérieuses ne sont pas entreprises pour garantir un déroulement des travaux irréprochable. Il apparaît important de souligner cet enjeu, tant la présence de cet édifice du XIXe siècle n'est mentionnée nulle part dans la demande de permis introduite.

Enfin, une dérogation de taille est introduite à travers cette demande de permis en la matière de 19 percements de la façade latérale, jusqu'alors aveugle, ouvrant des vues sur l'intérieur de l'îlot, dont le jardin de l'Hôtel de Donnea. Si une telle opération n'est pas en soi dommageable pour le domaine public, elle semble cependant demeurer une source certaine de conflit de voisinage et atteste d'un manque de concertation avec les occupants des parcelles voisines, ceux-ci n'ayant pas été consultés concernant ces percements qui ouvrent directement sur leur propriété. Un travail architectural plus fin des volumes et des vues, de même qu'un processus de concertation avec les voisins directs pourraient pourtant générer des solutions socialement et architecturalement plus heureuses et moins problématiques.

Au vu des récentes démolitions de bâtiment d'intérêt patrimonial à Liège [6] et d'une tendance manifeste à laisser décrépir part de notre patrimoine bâti [7], il apparaît d'autant plus important que des mesures soit prises pour assurer le maintien et la mise en valeur des édifices d'intérêt qui demeurent en état et surtout de ne pas les mettre à risque.

3. Des logements pour quels ménages ?

Le projet proposé par BPI fait état d'une offre de 23 logements répartis en 6 studios une chambre, 9 appartements deux chambres et 2 appartements trois chambres. Si la relative diversité de l'offre peut être saluée, il est à déplorer qu'une part si importante soit allouée au logement individuel, au détriment de logements adaptés aux familles. Le contexte wallon -

et liégeois- fait montre d'une tendance manifeste à la fuite des centres-villes par les familles, celles-ci n'y trouvant pas de lieux adaptés à leurs besoins, pour mieux s'installer dans les quartiers périurbains, contribuant par là à l'étalement urbain, tout en privant d'autant les centres du pouvoir économique de ces foyers [8]. Le CoDT ayant rappelé l'impératif de la lutte contre la périurbanisation de notre territoire [9], un des enjeux actuels pour Liège réside donc dans la création de logements accessibles et de qualité adaptés aux familles et ce, en quantité suffisante que pour répondre à la croissance démographique annoncée [10].

Si le seul projet concerné par cette enquête ne pourrait bien entendu répondre à ces enjeux, il est important de dès à présent inclure cette réflexion dans chaque projet de logements du territoire liégeois, en particuliers lorsque ceux-ci se situent dans des aires aussi stratégiques, à grande proximité des centres d'attractivité et des réseaux de transport public. Il nous apparaît donc important de repenser le dit projet pour y inclure une plus grande part de logements familiaux, en réponse aux besoins grandissants de la population de notre agglomération.

4. Une architecture peu inspirée

Enfin, l'architecture même proposée par Daniel Lesage pose question. En termes d'espaces intérieurs, tout d'abord : ceux-ci sont en effet peu innovants, sans qualité particulière, voire mal agencés dans leur rapport aux espaces extérieurs, en particuliers en ce qui concerne les logements. Les balcons-terrasses des appartements sont trop petits que pour une garantir une utilisation qualitative tandis que les studios sont exigus et ne bénéficient d'aucun espace extérieur, interrogeant la qualité de vie proposée par cette architecture.

En ce qui concerne le bâtiment en général, il témoigne d'une architecture tout aussi peu innovante qui, si elle n'est pas particulièrement néfaste en soi, n'en reste pas moins banale et rappelle aisément les immeubles des quais de la Dérivation souvent décriés, alors même que ceux-ci sont situés dans un contexte largement moins sensible. Le bâtiment existant, d'une

architecture non moins banale, ne témoignant pas d'un besoin immédiat d'être rasé et remplacé, il serait architecturalement peu compréhensible de le remplacer par un édifice ne changeant globalement que peu de choses à la situation actuelle.

Enfin, il faut à nouveau relever la situation particulière de la parcelle, située en PICHE, dans le centre ancien de la ville mais aussi à proximité de réalisations modernes et contemporaines de grande qualité, tels les anciens Bains de la Sauvenière (Georges Dedoyard, 1942) ou le cinéma Sauvenière (V+, 2008). Ces interventions témoignent de la capacité des architectes à édifier dans ces contextes des projets sensibles et de qualité autour des besoins des habitants et des volontés politiques de chaque époque. Le projet actuel, une fois repensé, pourrait tout à fait s'inscrire dans la continuité de ces interventions en y proposant une attitude plus fine, respectueuse de son contexte tout en se faisant porteuse d'un parti architectural affirmé. Cela nous semblerait en tous cas largement plus souhaitable que l'attitude actuelle ne se souciant de son contexte que pour aligner sa hauteur à celle de l'immeuble voisin et décider de ses coloris de façade, d'où résulte un parti architectural assez faible.

En définitive, tout laisse à penser que le projet ici présenté est une reformulation à plus petite échelle de la tentative -rejetée par le fonctionnaire déléguée-d'extension du parking Central Park et de création de kots étudiants. Situé à quelques mètres de là et dans un contexte autant sinon plus sensible en matière de patrimoine bâti, de progression de façades et de rapports de voisinage, il apparaîtrait peu rationnel que ce projet soit accepté tel quel. Qui plus est, le bâtiment actuel ne donne aucun signe de vétusteté particulière, ni d'être particulièrement impropre à la transformation. Une opération de démolition et de reconstruction, pour être justifiée, se devrait donc d'être, à notre sens, tout à fait exemplaire, notamment quant aux différents points abordés dans cette lettre. Face à l'analyse de cette demande de permis, il apparaît que tel n'est pas le cas, et que de nombreux aspects du projet sont grandement améliorables, sans même remettre fondamentalement le projet en question. Nous demandons donc que la demande de permis soit rejetée et que soit demandée

une refonte de celui-ci moins axée sur la mobilité automobile et le logement individuel et prenant mieux en compte son contexte patrimonial et social.

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les échevins,

Je vous prie de recevoir mes salutations distinguées,

Pour urbAgora ASBL,

Pavel Kunysz

[1] [Non au projet de parking dans l'ancien cirque d'hiver !](#), 27 décembre 2017.

[2] [Avis dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de parking sous la place Cockerill](#), 30 juin 2015.

[3] Principalement les grands événements telles les Nocturnes des Côteaux, Fêtes de la Musique, Festivités du 15 août, ... Voir notre étude [« Et si les voitures ne traversaient plus le centre ville de Liège »](#), août 2015.

[4] Voir les fiches de l'inventaire 62063-INV-3080-01, 62063-INV-0061-02, 62063-INV-2782-01 et 62063-INV-3078-01

[5] « Art. 452/23. Du périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique. Le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection. » Extrait de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 1998 déterminant le contenu des périmètres visés à l'article 40 du code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

[6] Dont la Maison Rigo et l'Institut de Stomatologie sont des exemples phares. Voir notamment [Le Vieux-Liège et SOS Mémoire de Liège](#), « Liège ne fait pas « que » démolir son patrimoine ? », « Maison Rigo : un patrimoine subtilisé... » et « Exit un patrimoine Bauhaus ! La dentisterie de Bavière condamnée » dans [La Chronique](#), Société Royale Le Vieux-Liège, n374-375, VI, Liège, Jan-Juin 2018.

[7] Voir Antoine Baudry, Margot Minette, [« L'observatoire de Cointe : un patrimoine en danger »](#), urbAgora, 2018.

[8] Voir, entre autres : Jean-François Boulet, « L'étalement urbain en Wallonie. Les limites de la « brique dans le ventre » », CPCP, octobre 2012

[9] Voir, entre autres : Carlo Di Antonio, « Le CODT, une réforme pour passer d'un urbanisme de contraintes à un urbanisme de projets ! », 31/01/2017,

<http://diantonio.wallonie.be/home/presse--actualites/publications/le-codt-une-reforme-pour-passer-dun-urbanisme-de-contraintes-a-un-urbanisme-de-projets.publicationfull.html>

[10] Les prévisions annoncent ainsi un gain de près de 200 000 personnes pour la Province de Liège d'ici 2060 alors même que l'étalement urbain serait définitivement proscrit d'ici 2050. Voir : Bureau fédéral du plan, Perspectives démographiques 2016-2060. population et ménages, mars 2017 :

https://www.plan.be/admin/uploaded/201703070756530.FOR_POP1660_11440_F.pdf

Cette publication est éditée grâce au soutien du
ministère de la culture, secteur de l'Education
permanente

