

Lorsqu'une réunion préalable d'information (RIP) est organisée pour la délivrance d'un permis intégré et comme le prévoit la réglementation il s'agit de prendre en compte l'avis des citoyens pour autant que ces remarques soient réalistes. Parmi les possibilités des remarques possibles il existe également pour toute association ou citoyen concernés de proposer **des alternatives crédibles**. L'autorité qui statue sur les demandes de permis a généralement un large pouvoir d'appréciation, mais cela ne signifie pas pour autant qu'elle puisse tout faire. Dans la décision d'octroi du permis doivent se trouver les motivations formelles ayant fait droit à l'octroi du permis.

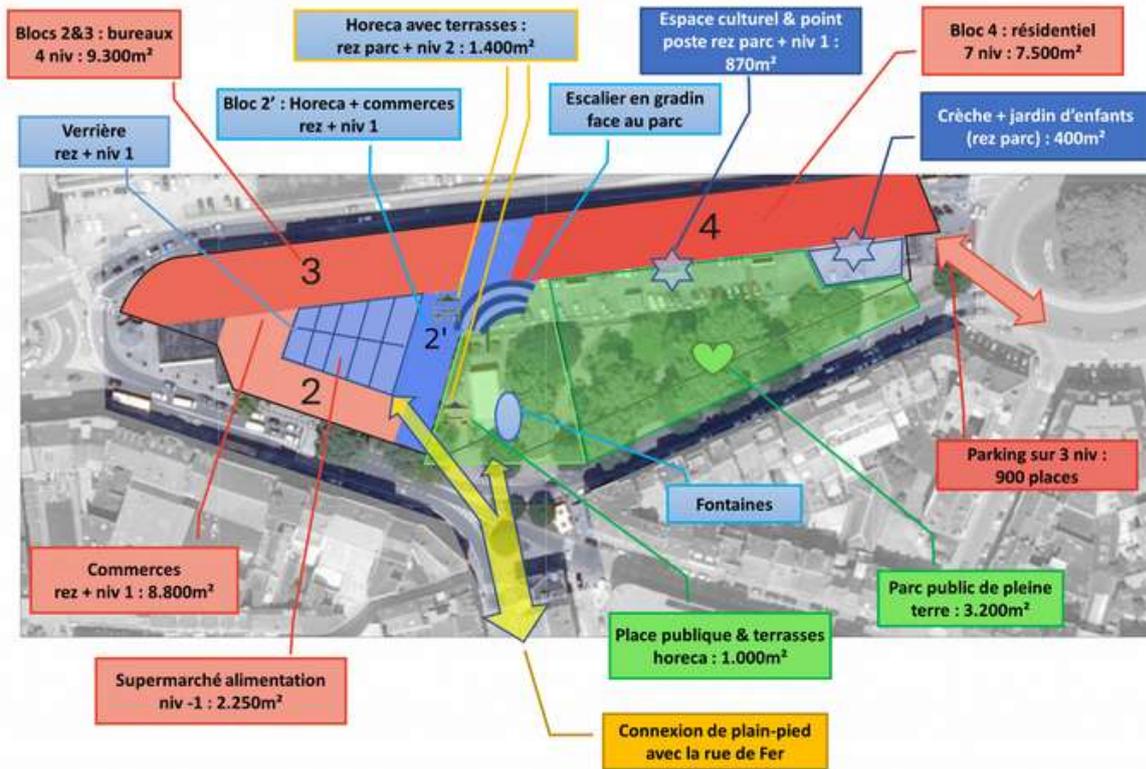
Je vous prie de trouver ci-dessous mes observations relatives au projet urbanistique appelé Le Côté Verre

A. Je fais mienne la proposition du projet alternatif présenté par l'asbl Ramur.

- Le PRU Quartier Léopold avec son projet urbanistique sous-jacent tel que connu actuellement présuppose la disparition totale de l'espace arboré anciennement appelé Square Léopold. Le collège communal avec l'appui du conseil communal a fait sien, sans réserves, le projet urbanistique que lui a présenté le promoteur immobilier Besix (plan masse) et l'a présenté pour approbation au Gouvernement wallon. Dans l'attente de cette approbation du PRU et afin de gagner du temps, le promoteur a lancé la procédure pour l'obtention du ou des permis. L'ampleur du projet nécessitant une Etude des Incidences Environnementales (EIE) qui est précédée par une RIP afin d'informer les citoyens sur le contenu du projet urbanistique.
- Nous soulignons que cette RIP, qui s'est déroulée en date du **xxxx**, a été menée de main de maître par Madame **XXXXX**. Nous regrettons toutefois le ton **greenwashing** présent tout au long des discours des différentes présentations et « *l'encadrement* » très politique suite à la présence de plusieurs membres du collège présents sur les bancs du public, ajoutant ainsi une pression supplémentaire au niveau de l'ambiance sur les gradins surtout après la prise de parole assez longue par le Bourgmestre en introduction de cette RIP pour vanter la qualité du projet, discours maintes fois entendu lorsqu'il s'est exprimé sur ce projet.
- Plusieurs bénévoles de l'association Ramur, du collectif parc Léopold et de l'association Namur 80 ont donc travaillé avec un jeune architecte pour améliorer le projet de Besix et élaborer une alternative qui **rejette la logique d'une forteresse privée** au profit d'une **esplanade ouverte, arborée, accueillante pour la collectivité**. Ce projet alternatif a été présenté par des membres de l'asbl Ramur lors d'une réunion restreinte avec le collège communal de la ville de Namur le 27 avril 2021 et envoyé aux conseillers communaux le 12 mars 2021.
- Cette proposition s'appuie largement sur le projet Besix, mais contrairement au projet du promoteur, elle fait le pari de rencontrer les principales **aspirations émises par les citoyens** aussi bien lors de la consultation populaire que lors des ateliers de co-construction : espaces publics structurants, conviviaux et ouverts sur la vieille ville, favorisant la mobilité douce, et soucieux de préserver un espace vert de qualité.

- **Besix propose un ensemble fermé par 5 blocs** de hauteur variable (2 à 7 étages), reliés par une verrière centrale (1). Les niveaux -1 à +2 sont dédiés aux commerces et à l'Horeca (18.000m²). Les niveaux supérieurs sont dédiés aux bureaux (10.000m²) et aux logements (10.600m²). Enfin, les niveaux -2 et -3 offrent un parking de 900 places. La connexion entre la rue de Fer et le complexe se fait par un escalier de 6 mètres de haut.

Contre-projet RAMUR



Projet Le Côté Verre – Besix RED



En résumé, le choix des implantations des bâtiments est justifié par les fonctionnalités qu'ils abritent avec une dominance générale pour tous : en sous-sol le parking et éventuellement sous certains bâtiments au niveau -1 une activité commerciale, au RDC et niveau +1 pour certains du commerce, les niveaux supérieurs seront occupés par des

bureaux pour les bâtiments 2 et 3, et les logements seront répartis dans les blocs 2', 2 et 4. On retrouve de l'horéca sous la verrière en 1 et aux niveaux médians des blocs 2 et 3.

Sans répartition précise et dans le méli-mélo entretenu avec des chiffres mêlant surfaces nettes ou brutes, sans une seule coupe au niveau de chaque bloc, à l'exception de quelques-unes pour justifier l'extension de l'espace public sur propriété privée par des retraits de façades et élargissement des trottoirs, cette superposition des fonctions en fait une lasagne dont le contenu est difficilement comparable au contre-projet de l'asbl Ramur en terme de surfaces attribuées aux fonctions. Ces fonctions peuvent être parfaitement définies quand il s'agit des logements et des bureaux, encore que avec le coworking et les stations de travail « plug and play » il peut y avoir des surfaces de commodités communes (toilettes, salles de conférences, coins bien-être, etc). Comment sont-elles comptabilisées ? Il en est de même pour les logements résidentiels où comme dans toutes copropriétés il y a les parties communes (couloirs d'accès, local poubelles, cages d'ascenseurs, etc). Les chiffres cités par les uns et les autres sont-ils transparents ? Il ne faut pas passer sous silence le mélange subtil qui est parfois présenté à propos de l'horéca, des services. Les surfaces dédiées à ces fonctions sont-elles incorporées aux commerces quelques fois ou jamais lorsqu'elles n'apparaissent pas explicitement dans un décompte ?

Il faut mettre en exergue les bonus du contre-projet de l'asbl Ramur : en concentrant le centre commercial sur la moitié ouest du périmètre il permet la restitution d'un espace public sur un domaine privé de 4200 m² de place ombragée avec terrasses et fontaines hors du périmètre privé du centre commercial, et donc accessible suivant des horaires autres que ceux imposés par les gestionnaires du centre commercial. Seul le bail emphytéotique de 2012 peut être un frein à cette cession, mais les pouvoirs publics se sont prémunis de longue date à l'encontre de ce type de problème : expropriation, charge d'urbanisme, etc. Autre bonus lié aux recommandations citoyennes (ateliers citoyens de co-construction 2018), favoriser la mixité fonctionnelle du projet (logements, services publics, culturels et économiques) : Le rez-de-jardin côté parc sera propice à l'installation de fonctions d'intérêt collectif non-commerciales : un point poste ou service similaire, un espace à vocation culturelle (spectacles, expositions, concerts amateurs, ...) et pourquoi pas un jardin d'enfants avec crèche et espace récréatif public équipé du mobilier urbain adéquat.

Pour en terminer avec la bataille des +/- sur les surfaces brutes ou nettes, je mets ci-dessous des copies de diapositives qui ont été présentées à huis clos en commissions réunies du Conseil communal le 20 janvier 2021 afin de les informer le plus complètement pour le conseil communal du 23 janvier 2021 où les conseillers devaient approuver cet avant-projet de PRU afin de d'envoyer ces documents au gouvernement wallon pour approbation provisoire du PRU.

Présentation du Périmètre de remembrement urbain Quartier Léopold (City Tools)



1°) dernière phrase de la dia 11 : « *la réalisation complète du programme bureau n'est pas indispensable* »

Justification des besoins

Analyse du secteur des bureaux

CSD INGENIEURS+

- + Étude de marché de septembre 2020 du bureau GeoConsulting
- + Premièrement : **évolution tendancielle** du nombre de travailleurs dans la zone d'accessibilité 30 min sur 5 ans (évolution population, taux d'actifs, taux d'emploi)
- + Deuxièmement : **Namur est déficitaire** en termes de nombre d'emplois p/r à d'autres villes (Mons, Leuven, Hasselt, ...), statut de capitale wallonne, excellente localisation de Namur (gare multimodale) sur l'axe Bruxelles-Luxembourg → CBC, Belfius, Croix-Rouge, ...
- + Potentiel « bureau privé secteur tertiaire » - sans les ouvriers et fonctionnaires, sans les employés des secteurs primaire et secondaire → **3.300 emplois à l'horizon 2025**
- + Potentiel « bureau privé » → **49.600 m² nets ou 62.000 m² bruts**

Justification des besoins

Analyse du secteur des bureaux

CSD INGENIEURS+

- + Potentiel « bureau privé » → +/- **60.000 m² bruts**
 - o Construction de > 50.000 m² en cours (AXS 28.000 m² dont Croix-Rouge 5.000 m², Atradius 15.000 m², Crosspoint 10.000 m², ...)
 - o Redéploiement des services du SPW au sein de bureaux modernes : exemple du Crosspoint → non pris en compte
- + **Potentiel restant à développer à Namur → +/- 20.000 m² bruts**

Pas de recommandation de réduire le programme 'bureau' du PRU (12.000 m²), mais sa réalisation complète n'est pas indispensable (opportunité parmi d'autres)

2°) dernière phrase de la dia 14 : Programme logements « *sa réalisation complète n'est pas indispensable* »

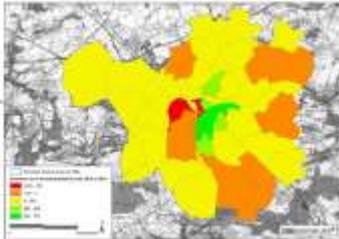
Justification des besoins

Analyse du secteur du logement

CSD INGENIEURS+

- + **Effets positifs des logements au sein du projet :**
 - 1°) Nouveaux habitants dans ce quartier où déclin
 - 2°) Apport de logements nouveaux dans un quartier où la part de logements anciens est très élevée
 - 3°) Mixité des fonctions au niveau de l'îlot Léopold, revitalisation urbaine plus intégrée, ...
- + **Avant-projet PRU propose un nbre de logements suffisant pour créer un véritable îlot avec ses spécificités (immeubles à appartements au-dessus du pôle commercial)**
- + L'exploitation de 115 logements permet la mise en place d'une boucle d'eau tempérée (distribution d'eau basse température 10 à 25°C, synergie forte entre fonctions urbaines)

Pas de recommandation de réduire le programme 'logement' du PRU (115 logements), mais sa réalisation complète n'est pas indispensable (opportunité parmi d'autres)



Question : Comment justifier le maintien de grandes superficies dédiées aux bureaux (2 blocs monolithiques) et aux logements (3 blocs monolithiques) si ce n'est pas en se basant uniquement sur la rentabilité financière du projet. Besix RED est bien un promoteur qui construit et revendra les bâtiments au moment propice. On peut comprendre ce point de vue d'un promoteur privé, mais de la part d'un pouvoir public son approbation pour du superflu alimentant la cassette des actionnaires ce n'est pas très éthique. Cette gabegie des surfaces en les bétonnant sera discutée au point suivant à propos des parkings.

B. Parkings en sous-sol (niveaux -2, -3 et -4)

Au départ l'avant-projet de PRU prévoyait un parking souterrain pouvant accueillir au moins 1000 voitures. Le projet ayant évolué à la baisse la RIP de ce 20 juin 2022 annonce le besoin d'un parking de maximum 850 emplacements auquel on doit ajouter des emplacements sécurisés estimés à 1000 vélos.

Rappelons que lorsqu'il fut présenté à huis clos le 20 janvier 2020 aux commissions réunies du conseil communal de Namur la dia 15 de cet exposé concernant le RIE (CSD Ingénieurs) qui accompagne l'avant-projet de PRU présente l'analyse des besoins.

Justification des besoins CSD INGENIEURS+
MEMBRES PARTENAIRES

Demande en stationnement

Mesure recommandée par le RIE

	En semaine	Le samedi
Employés des commerces	135	150
Clients des commerces	500	760
Logements	115	115
Bureaux	120	0
Total au pic	870	1.025

- + L'avant-projet de PRU propose un parking d'environ 1.000 emplacements
- + Chaque niveau de sous-sol comprend environ 300 emplacements
- + Besoins externes limités en-dehors des fonctions prévues (commerce, bureau, logement), sauf le samedi

+ Le RIE démontre qu'un parking souterrain de maximum 900 emplacements est suffisant répartis sur 3 niveaux de sous-sol (niveaux -2, -3, -4)

+ Cette imposition permet d'éviter la réalisation d'un niveau supplémentaire (niveau -5) qui implique des excavations importantes (travaux, évacuation, ...) et autres impacts

15

Notre question portera sur la solution Démolition – Reconstruction qui était une alternative non retenue pour ériger les bâtiments du projet de PRU lors de la réalisation du RIE accompagnant le projet de PRU, dossier envoyé au Gouvernement wallon pour approbation définitive de ce périmètre. Avant de poser cette question nous développons ci-après notre analyse :

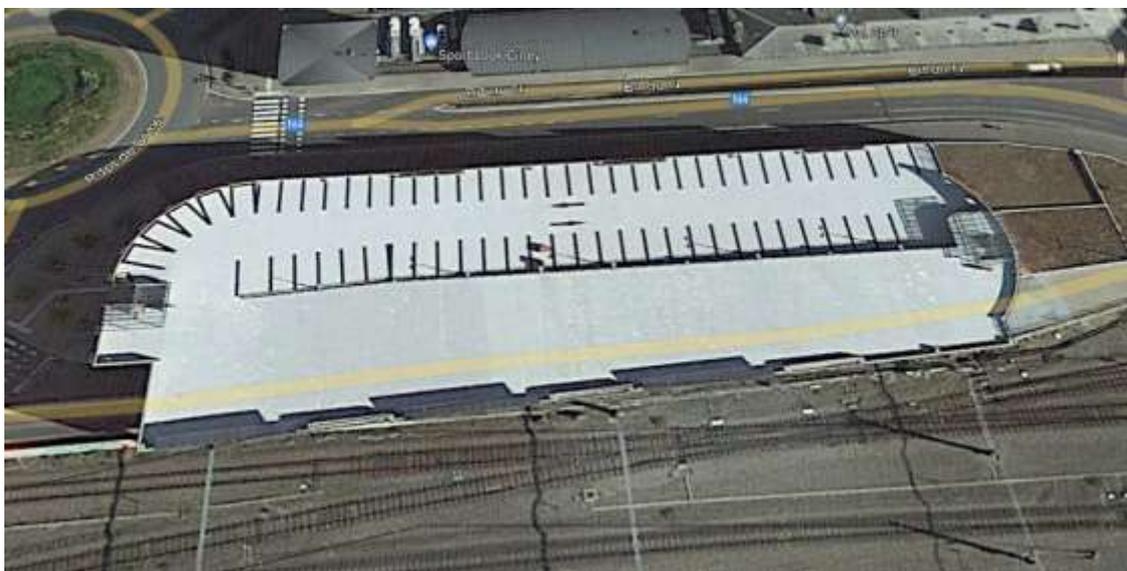
Comparons l'emprise au sol nécessaire au projet « Le Côté Verre » avec l'emprise au sol du parking SNCB P2 situé en vis-à-vis avec le Q Park (parking situé dans l'infrastructure du bâtiment « Le Namur », et seulement séparé par les voies de chemin de fer et le pont haubané de la gare des bus péri-urbains.

- Parking SNCB P2 : parking sur 4 niveaux pour un total de 480 places. L'emprise au sol c'est-à-dire la surface bâtie peut être estimée à partir de la vue aérienne satellitaire Google Earth (photo 2). La surface de chaque plateau peut être estimée si l'on trace un rectangle de 30 m de largeur sur 65 m. de longueur. L'accès aux plateaux est possible via une rampe giratoire de 30 m. de diamètre. Chaque niveau possède donc une surface brute de $30\text{m} \times 65\text{m} = 1950\text{m}^2$. Au total les 4 niveaux nous amènent à considérer la surface brute occupée par les 480 emplacements et leurs accès à $4 \times 1950\text{m}^2 = 7850\text{m}^2$. Donc un emplacement voiture avec le cheminement nécessaire (rampe d'accès et voirie intérieure) demande de comptabiliser $7850\text{m}^2 : 480 = 16\text{m}^2$ brut. Si l'on veut être pointilleux il faudrait décompter quelques % pour tenir compte de l'épaisseur des murs extérieurs.

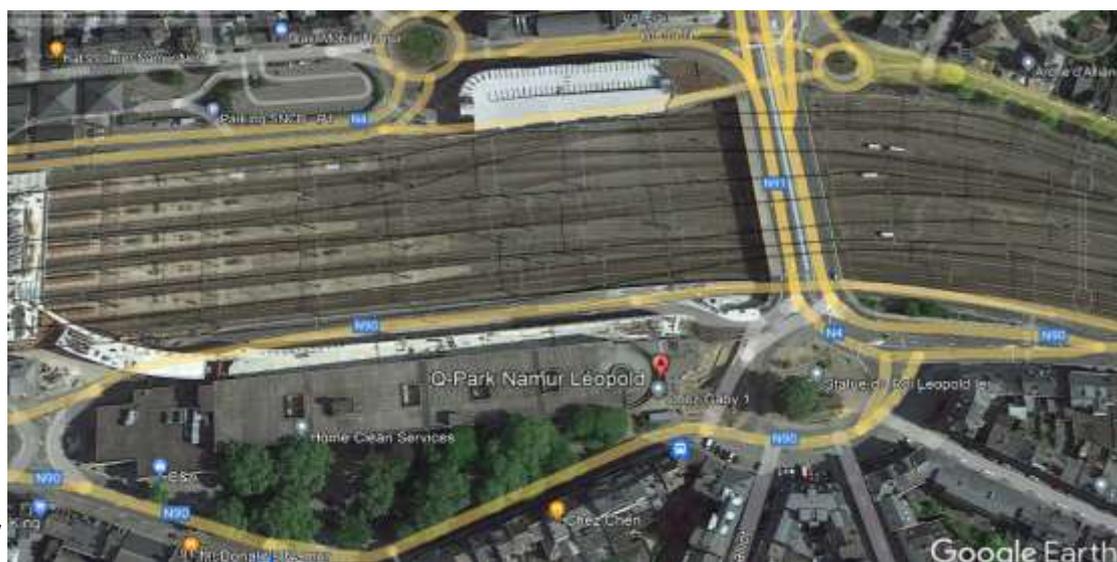
(voir photos 1, 2 et 3 ci-dessous)



1/



2/



3/

Photos Google Earth : (1) Parking P2 SNCB ; (2) Vue aérienne Parking P2 ; (3) Vue aérienne Q Park Parc Léopold et parking P2 SNCB.

- Reprenons le même raisonnement à propos du parking Q Park faisant partie du bâtiment Le Namur. L'emprise au sol c'est-à-dire la surface bâtie du bâtiment Le Namur peut être estimée à partir de la vue aérienne satellitaire Google Earth (photo 3). La surface de chaque plateau peut être estimée si l'on trace un rectangle de 30 m de largeur sur 150 m de longueur limitée car ne comprenant pas le bâtiment C et A. L'accès aux plateaux est possible via une rampe giratoire de 30 m de diamètre. Chaque niveau possède donc une surface brute de $30\text{ m} \times 150\text{ m} = 4500\text{ m}^2$. Puisqu'un emplacement voiture avec le cheminement nécessaire (rampe d'accès et voirie intérieure) demande de comptabiliser 16 m^2 brut mais si l'on veut être pointilleux il faudrait décompter quelques % pour tenir compte de l'épaisseur des murs extérieurs en fondation par pieux sécants nécessaires pour cuveler les 3 niveaux de parking en sous-sol afin d'éviter les infiltrations dues à la nappe phréatique présente. En ramenant la surface brute d'un emplacement à 14 m^2 , chaque niveau pourrait admettre $4500\text{ m}^2 : 14 = 320$ emplacements. Les niveaux -1, -2 et -3 ensemble pourraient accueillir $3 \times 320 = 960$ emplacements de voitures. Tenant compte de l'évolution à la baisse du besoin de parking annoncé ce 20 juin dernier (850 emplacements) il resterait donc l'équivalent de $960 - 850 = 110$ emplacements voitures c'est-à-dire $110 \times 14\text{ m}^2 = 1540\text{ m}^2$ pour les emplacements vélos, trottinettes, ...

Nos questions :

1°) Comment justifier dès lors la nécessité d'empiéter sur la surface non encore bâtie pour y implémenter une partie du parking ? La démolition – reconstruction du bâti actuel ne permettrait-elle pas de satisfaire le besoin en parking ? On rejoint ainsi également le bien-fondé évoqué par l'asbl Ramur dans son contre-projet faisant pivoter un des blocs longeant la rue Borgnet, ce qui était évoqué plus haut.

2°) Cette alternative démolition – reconstruction sur le site bâti actuel (bâtiments Le Namur et C&A) n'ayant pas été retenue dans le RIE accompagnant l'avant-projet de PRU ne doit-elle pas être reconsidérée également avec la mise en évidence dernièrement de l'intérêt patrimonial des façades du C&A. Sa destruction ferait disparaître cette singularité architecturale due à un architecte belge et nuirait à l'intérêt touristique que pourrait porter certains touristes avertis. Les techniques de démolition étant très performantes, la pertinence de sauvegarde doit être examinée avec soin depuis que ce patrimoine a été mis sur la place publique et que les problèmes d'emplacements de parkings peuvent être maîtrisés.

C. Point soulevé par l'asbl Ramur concernant les véhicules hybrides et électriques.

L'interdiction de vente de voitures thermiques neuves à partir de 2035 vient d'être votée par le Parlement européen le 08/06/2022.

Seuls les véhicules électriques seront donc autorisés à partir de cette date.

Or, les incendies de véhicules électriques posent de plus en plus la question de leur interdiction dans les parkings souterrains, du fait de la difficulté à éteindre les incendies de batterie :

« Les pompiers ne veulent plus de voitures électriques dans les parkings souterrains. » RTBF 14/02/2022

« Il est temps de légiférer pour interdire le stationnement des voitures électriques dans les parkings souterrains » Sudinfo 13/02/2022)

En conséquence, l'asbl Ramur demande que l'étude d'incidence intègre une analyse du risque lié aux incendies de batterie des véhicules électriques, qu'ils soient en charge ou non, et préconise des solutions : pas de bornes à charge rapide, accès facilité aux pompiers et leurs équipements de secours adaptés à ce type d'intervention, ...

Nous ajouterons à cette problématique l'inquiétude suite à la multiplication non seulement du nombre de voitures électriques dans les 30 ans à venir qu'il faudra accueillir en sous-sol, mais aussi la multiplication des vélos électriques. La presse s'est faite l'écho dernièrement du danger de ranger les vélos électriques dans les parties communes d'une copropriété ou à l'intérieur d'un appartement dans un immeuble résidentiel. Aux USA les pompiers ont lancé un avertissement à la prudence après avoir constaté que la recharge de vélos électriques dans un immeuble à appartement pouvaient entraîner des incendies.

Et pour les voitures roulant au LPG qu'en est-il?

D. Les espaces verts

LES DÉTERMINANTS DE LA SANTÉ

Jusqu'au milieu du XXe siècle, l'état de santé des individus dépendait principalement de la propagation de maladies infectieuses (comme le choléra ou la tuberculose). Aujourd'hui, ce sont principalement des maladies chroniques qui affectent la santé de la population, maladies qui sont fortement corrélées aux conditions de vie et à l'environnement dans lequel chacun évolue. Pour promouvoir la santé, il faut donc agir sur les déterminants de la santé, qui sont « les facteurs personnels, sociaux, économiques et environnementaux qui déterminent l'état de santé des individus ou des populations » (OMS, 1999).

Dans les années 1960, alors que la démographie et l'urbanisation sont en pleine expansion dans le monde, les urbanistes désignent les jardins et espaces de détente publics ou semi-publics, situés en milieu urbain ou péri-urbain, qui sont végétalisés (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements) par le

terme *espace vert* étant donné que ces sites sont représentés par la couleur verte sur les plans d'architecte et d'urbanisme. Les espaces verts sont un élément majeur de l'attractivité d'une zone urbaine et de la valorisation immobilière de celle-ci.

Les espaces verts peuvent désigner à l'échelle d'une ville l'ensemble des espaces utilisés, parcs urbains, jardins publics, squares, **d'une certaine dimension**, accessibles à pied et à vélo mais non aux engins motorisés, et ne présentant pas de danger pour les usagers, enfants en particulier.

Les avantages sociaux et économiques des espaces verts

Les villes disposant d'espaces verts attrayants et bien connectés peuvent offrir à leurs résidents un cadre sécuritaire leur permettant de pratiquer une activité physique et de loisirs, de se détresser et d'engager des contacts sociaux. Les espaces verts permettent également d'améliorer la résilience des villes face aux événements environnementaux extrêmes tels que les vagues de chaleur (en atténuant l'effet d'îlot thermique urbain) et les précipitations particulièrement intenses (en réduisant l'écoulement de surface).

- Il est également prouvé que les espaces verts s'avèrent particulièrement bénéfiques aux communautés économiquement défavorisées, aux enfants, aux femmes enceintes et aux personnes âgées. Les villes dotées d'espaces verts sont susceptibles d'abriter une population en meilleure santé, ce qui allège la pression exercée sur les services de santé et contribue ainsi à une économie plus forte. L'examen des travaux parlementaires relatifs au passage du CWATUPE vers le CoDT confirme que « l'espace vert est un facteur de vie en zone urbanisée » (Parlement Wallon 2013-2014 n°942/327).
- En faisant le lien avec le SDER (devenu SDT) adopté par le GW le 7 novembre 2013 qui esquisse les caractéristiques des espaces publics, l'espace vert public doit avoir une capacité à rassembler, à tisser du lien au sein d'un groupe d'habitants. Il apparaît comme un lieu de ressourcement et de détente.
- Déjà en 1995 le Gouvernement wallon recommandait un minimum de 15 m² d'espaces verts publics par habitant. (<http://environnement.wallonie.be/pedd>)
- En terme de santé publique la distance optimale, selon les instances européennes, entre les espaces verts et les habitations serait de 300 mètres. Le SDER est moins ambitieux et suggère que chaque citoyen wallon doit pouvoir atteindre à pied en moins de 10 minutes un espace vert (parc, jardin, terrain de jeux, ...). Voilà un paramètre permettant d'appréhender la notion de maillage vert en améliorant la continuité entre les espaces verts par des plantations, des espaces de promenade ou tout couloir vert. On ne peut que regretter que cette vision de **maillage vert** dans l'hypercentre de la ville de Namur appelée la Corbeille n'ait pas été une préoccupation majeure de l'autorité publique. En particulier ce fut un désastre dans la zone Nord concernée par le périmètre de remembrement urbain Quartier Léopold avec l'abattage systématique des arbres boulevard Cauchy par exemple. Cherchez l'erreur ! Avec des promesses de plantations nouvelles en des endroits non autorisés comme le long des voies SNCB au mépris des règlements existants et ignorés.

Relevé de la distance des espaces verts / Square Léopold

Parc des casernes : 500 m
Espena : 230 m
Parc Louise Marie : 600 m
Parc des abattoirs : 500 m
Parc de l'Etoile : 430 m.
Pied rampe verte : 850 m.

La « Corbeille » Namuroise : une ceinture verte entourant du béton



Photo prise par Mathieu Golinvaux (2017 – La Wallonie vue du ciel)

Question : Peut-on justifier uniquement par des arguments techniques, urbanistiques, financiers, ... , arguments que l'on peut résumer de technico-économiques, la disparition du Square Léopold. A quelle place le socio-économique intervient-il dans notre société du tout au béton. Les leçons apprises ces 2 dernières années suite à la pandémie du Coronavirus peuvent-elles être évacuées face à des intérêts particuliers ? L'intérêt général auquel de nombreuses décisions sont prises sans autres commentaires ne peut dans le cas de la disparition du dernier lopin de terre non minéralisée dans l'hypercentre de la corbeille namuroise ne peut être recevable. Il faut replacer l'humain au centre des préoccupations de l'aménagement des lieux de vie.

Le nombre d'indicateurs à prendre en compte ne manquent pas :

- Qualité de l'air
- Surface espaces verts, ramené au nombre d'habitants ;
- Nombre d'arbres ;
- Nombre d'espèces ;
- Proportion des espèces d'arbres ;
- Nombre de plantes annuelles plantées dans les massifs ;
- Linéaire de bocage ;
- Bilan plantations/coupes pour les arbres ;
- Fréquentation des parcs (mise en place de compteur dans les plus grands parcs, comptage quotidien) ;
- Évolution des populations et types d'espèces (faune et flore)

Fait à Bouge le 5 juillet 2022.

Franz Bodart
Allée du Moulin à vent, 53
5004 BOUGE