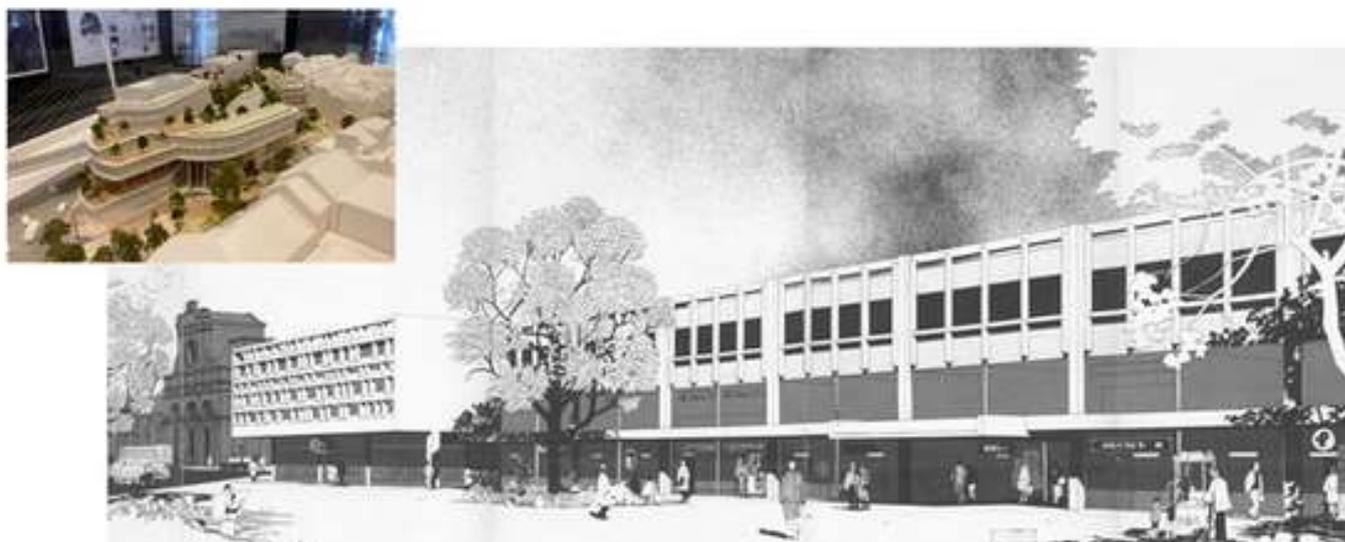


## **C&A : STYNEN ET DE MEYER**

### **Une histoire captivante du square Léopold du Consortium Des Parkings à aujourd'hui**

L'enquête publique sur le permis intégré pour la transformation radicale du square Léopold était l'occasion d'examiner le cas du C&A, une œuvre des architectes anversois Léon Stynen et Paul De Meyer, parmi les plus connus en Belgique pour la période des Trente Glorieuses. L'idée est d'examiner le contexte qui en a vu émerger le projet et celui qui en édicte la disparition. Dans les deux cas, les mécanismes adoptés se sont avérés d'une singulière complexité, qu'il est éclairant de considérer dans leurs continuités historiques, avec un focus sur leur convergence. Fait de mémoire et d'oubli, le palimpseste urbain est parfois difficile à décrypter en regard d'enjeux nouveaux. Ce qui suit est un plaidoyer pour étudier ce qui préexiste, avec curiosité et respect, en consultant les archives pour en connaître l'évolution. Il s'agit de nourrir les réflexions nécessaires et utiles pour la suite des événements. C'est une responsabilité politique, de savoir que détruire et que construire, et pourquoi. L'histoire du square Léopold est étonnante et mouvementée. Elle gagne à être mieux connue pour comprendre et déchiffrer sa configuration actuelle. Cette esquisse est le fruit d'une promenade dans le patrimoine archivistique... par définition adressé à l'avenir... un héritage à quoi nous ajoutons sans cesse d'autres choses adressées à l'avenir... En tout cas un très bel objet de recherche !

« C'est à l'échelle de l'urbanisme que l'on aperçoit mieux le travail du temps dans l'espace. » Paul Ricœur, *La mémoire, l'histoire, l'oubli*, 2003.

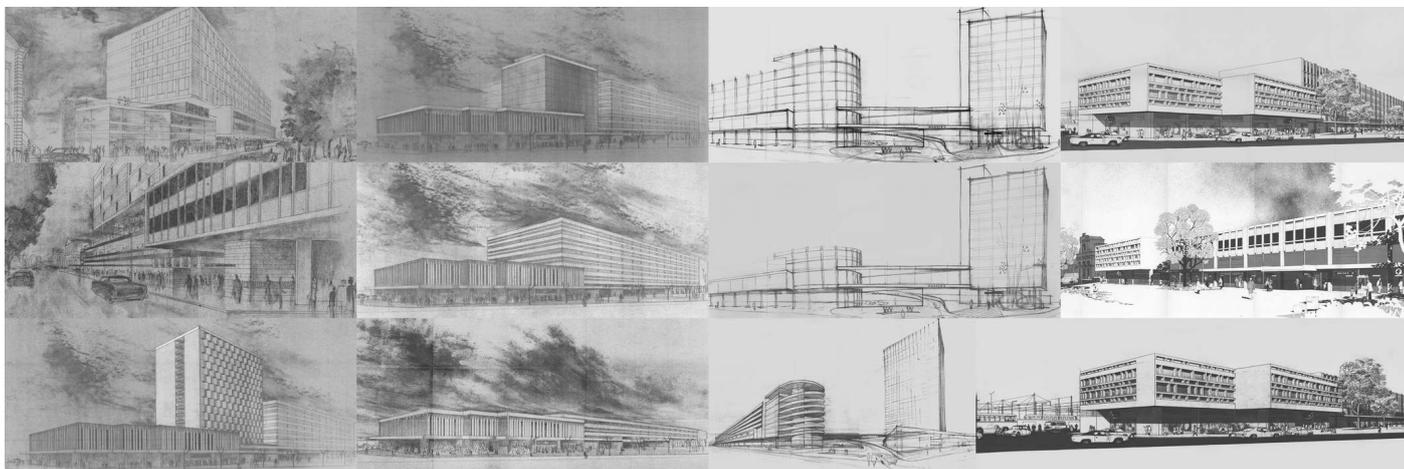


Le C&A par Léon Stynen et Paul De Meyer, les commerces et le parking par Albert Mairy, tels que construits en 1969. Les plans officiels étaient signés par Charly de Pauw et Albert Mairy. Archives Ville de Namur. Incrustation : maquette du projet imaginé par \Viguiier Architecture Urbanisme Paysage (Paris), objet de l'enquête publique.



Stage de sensibilisation à l'architecture moderniste organisé du 4 au 8 juillet 2022 par l'ICA-WB en réaction à l'annonce de la démolition du bâtiment C&A. ©ICA-WB, 2022.

- I. Astuces et travers des opérations immobilières
- II. Pourquoi un cas d'école ?
- III. De Gulf Oil (1957) à Albert Mairy (1964-69)
- IV. Charly De Pauw et le Consortium Des Parkings SA
- V. Mator NV avec Léon Stynen et Paul De Meyer (1968-69)
- VI. Esprit corbuséen ? Brutalisme ? Simplement moderne ?
- VII. Usurpation d'identité côté art public
- VIII. Que s'est-il passé en 2011 ?
- IX. Contestations d'après-coup
- X. 2019, cette fois le C&A y passe
- XI. L'upcycling serait-il ridicule ?
- XII. Éligibilité patrimoniale d'une œuvre digne d'intérêt



Montage de perspectives d'aspect illustrant les projets du Consortium Des Parkings SA avec Gécitra et Albert Mairy ou de Mateor NV avec Léon Stynen et Paul De Meyer, de 1964 à 1969, entre la gare et le pont de Louvain. Archives Ville de Namur et archives privées.

## I. Astuces et travers des opérations immobilières

L'objet de cet avis <sup>1</sup> concerne le patrimoine bâti et son évaluation, dans l'incidence du réseau viaire, afin de contribuer à lever les **malentendus contre-productifs sur l'intérêt patrimonial du C&A**. Toute nouvelle construction implique la destruction de ce qui préexiste au même endroit, sauf quand il s'agit de restauration ou de transformation. Il en est ainsi depuis... des temps immémoriaux. Il est donc important d'examiner de près ce qu'on envisage de faire disparaître ou de modifier, d'autant que ces questions intéressent une large partie de l'électorat.

L'architecture et les aménagements urbains remis en question, surtout quand il s'agit de la production du XXe siècle, suscitent tantôt l'indifférence (plutôt au niveau local), tantôt l'indignation (plutôt dans les milieux académiques non locaux). Il s'agit ici en premier lieu de **Léon Stynen, l'un des plus importants architectes en Belgique** pour la période 1930-1980 ; il s'est associé à Paul De Meyer en 1948. C'est d'ailleurs un sujet d'actualité, avec la mise en route d'un groupe de travail « XXe siècle » initié récemment par le Cabinet De Bue, un panel de spécialistes sollicités pour des recommandations sur des œuvres importantes mais fragiles ou menacées, afin d'opposer des valeurs culturelles et patrimoniales aux logiques strictement économiques qui prévalent souvent.

Dans le cadre de la restructuration du quartier, notamment dans **l'incidence du transfert de la gare routière** vers la dalle supérieure de la gare ferroviaire, le bâtiment C&A est resté longtemps hors de cause dans les différentes versions d'un nouveau centre commercial prévu sur l'ensemble de l'espace vert. On trouve encore sur le site web de la Ville des 3D consécutives de cet état de fait.

Suite à un processus de co-construction résultant de fortes mobilisations contre le projet de shopping mall, l'idée d'**une opération basée sur une mixité** parking + commerces + logements + bureaux a émergé, avec pour conséquence une augmentation globale des mètres carrés de plancher (il ne faut pas oublier dans le calcul de multiplier par ±25m<sup>2</sup> les 824 places de parking). C'est ainsi que l'emplacement du C&A a été incorporé au projet.

<sup>1</sup> Avis rédigé sur base d'une recherche en cours sur l'évolution urbanistique du square Léopold, de sa création vers 1863 à l'expiration des premières emphytéoses le 31 12 2063. Il s'agit aussi d'un prolongement direct des investigations liées au « boulevard circulaire » réapproprié par Georges Hobé et les Ponts et Chaussées, étape incontournable pour la compréhension du site. Sans oublier l'urbanisation interrompue de Henri Lacoste. C'est une contribution à la connaissance des antécédents du C&A comme œuvre représentative de l'architecture de la fin des sixties, mais aussi une des suites à l'article publié dans la Newsletter de *A+ Architecture in Belgium* en septembre 2022 (<https://www.a-plus.be/fr/actualite/le-ca-de-stynen-menace-a-namur/>). Cette première esquisse appelle des développements.

Un coup d'œil aux coupes verticales de principe permet de comprendre qu'à l'endroit d'un R+1 sans caves autres que techniques et ponctuelles, on envisage d'édifier 4 niveaux en sous-sol et 5 en élévation !

Cette mutation rendue possible par le PRU de 2021 (remplaçant celui de 2011 <sup>2</sup>) et par l'entrée en lice d'un **nouveau promoteur immobilier** a donc changé la donne pour le C&A, justifiant l'alerte donnée en juillet 2022 par Pablo Lhoas, alors doyen de la Faculté d'architecture La Cambre Horta <sup>3</sup>, pour attirer l'attention sur une réalisation dont le concept architectural est dû à Léon Stynen et Paul De Meyer, architectes dont la production est parfaitement représentative des Trente Glorieuses en Belgique. Dans la foulée, l'AWaP a ajouté une notice de quatre lignes dans l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel en ligne. Le compte-rendu de l'interpellation parlementaire de la Ministre Valérie De Bue le 11 juillet 2022 est révélateur d'un embrouillamini autour du C&A.



Marc Dubois, l'un des spécialistes de l'architecture de Stynen et De Meyer, lors de la visite guidée organisée par l'ICA le 6 novembre 2022, dans le cadre du colloque « Faut-il démolir l'architecture moderniste ? » organisé par l'ICA au CCN le 8 novembre 2022. Source : Boukè.

Non il ne s'agit pas d'un bâtiment quelconque ou laid. Non il ne s'agit pas d'un « joyau » décrété par la presse accompagnant la pétition de 2022, ni d'une « huitième merveille du monde » raillée par la détraction. L'apprécier à sa juste valeur n'est pourtant pas très compliqué. Il s'agit d'architecture et d'urbanisme, d'un témoin rare très représentatif d'un courant architectural lisible à l'échelle de la Belgique mais aussi au plan international, étant donné l'esprit corbuséen qui en imprégnait le concept. Le problème ne serait-il pas qu'on se trouve face à **un impensé en matière d'héritage architectural** en Wallonie ? Car à Bruxelles et en Flandre, on rénove avec soin les autres C&A imaginés par le tandem anversois. La notice ajoutée à l'IPIC dit en substance : circulez, y'a rien à voir <sup>4</sup>. Ce qui est faux. La base des échanges du Groupe de Travail mandaté par le Cabinet est fournie par les Guides de l'architecture du XXe siècle édités par la Cellule Architecture de la Fédération Wallonie Bruxelles. En l'occurrence, dans celui qui porte sur les provinces de Namur et du Luxembourg, une notice d'une page est consacrée au C&A par Maurizio Cohen. Il s'agit même de la première notice (indexée A1) <sup>5</sup>.

S'il est compréhensible que l'existence du C&A n'ait pas été mise en cause ni documentée dans le volet patrimoine du PRU de 2011, même **s'il suffisait d'ouvrir les yeux pour voir une architecture** qu'on retrouve dans les artères commerçantes de grandes villes belges, cette carence n'est plus admissible dans le cas du PRU de

<sup>2</sup> Confié à l'association Atelier 4D ) Atelier d'Architecture (Ad'A) – ICEDD (mise à jour septembre 2011).

<sup>3</sup> Pablo Lhoas était alors doyen de la Faculté d'architecture La Cambre-Horta de l'ULB. Il est à présent Directeur de l'Ensaplille.

<sup>4</sup> [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_ipic/index.php/fiche/index?sortCol=2&sortDir=asc&start=0&nbElemPage=10&filtre=&codeInt=92094-INV-2809-01](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/fiche/index?sortCol=2&sortDir=asc&start=0&nbElemPage=10&filtre=&codeInt=92094-INV-2809-01) Cf. page 37.

<sup>5</sup> *Guide Architecture moderne et contemporaine 1893-2020 • Namur & Luxembourg – Provinces • Cellule Architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles, Bruxelles, 2020, p. 76.*

2021. Or le problème de cet héritage n'y dépasse pas le niveau d'une trop courte notice Wikipédia non sourcée, ce qui n'est pas crédible. Objectivement, ce travail a été bâclé, ce qui semble plus qu'étrange. On est donc en présence d'un véritable impensé, qui appelle des ajustements... pour éviter de trop bâtir sur de l'amnésie. Il ne serait peut-être pas néfaste de réfléchir à ce que serait le b-a-ba en la matière.

Pour évaluer l'architecture du C&A et surtout le corpus historique auquel elle appartient, il est indispensable de renvoyer au contexte de l'époque. C'est d'autant plus nécessaire que **le mécanisme de baux emphytéotiques entremêlés** activé en 1964, qui a permis de privatiser une partie de l'espace public à des fins de développement, est aussi celui qui a été relancé en 2011 pour privatiser l'espace vert contigu. S'intéresser à Léon Stynen, en l'occurrence, c'est aussi s'intéresser au pourquoi de la situation existante, promise à mutation lourde de conséquences.

Les investigations les plus évidentes ont fait défaut alors que la plus grande partie **des archives concernées sont publiques**. L'expérience montre qu'elles sont souvent très instructives. Par nature, les documents d'architecture et d'urbanisme au sens courant ont vocation à être explicites. Les architectes, à qui la déontologie professionnelle impose d'éclairer leurs clients sur les situations étudiées <sup>6</sup>, de même que les autres concepteurs de l'espace urbain, ingénieurs, paysagistes, géomètres, urbanistes, etc. sont les mieux à même de dépouiller ces archives pour en tirer des enseignements.

Il n'est pas moins vrai que **l'inventaire en ligne de l'AWaP accuse un indéniable retard** quant à la connaissance des biens bâtis au XXe siècle, qui sont pourtant, et de loin, les mieux documentés par des plans, de la correspondance, des métrés et des cahiers des charges ou encore par d'innombrables pièces administratives. Namur dispose depuis plus d'une douzaine d'années d'un Service des archives et du Centre de Ressources historiques Namuroises (CeRHIN), sous la responsabilité de personnes compétentes et motivées... mais manquant de personnel et de locaux adaptés <sup>7</sup>. Quoiqu'il en soit, les archives communales du XXe siècle, au moins pour ce qui est postérieur à l'incendie de 1914, sont accessibles (sauf les plus récentes en fonction des dossiers ouverts à l'Urbanisme).

## II. Pourquoi un cas d'école ?

Les documents produits dans le cadre du chamboulement annoncé n'apprennent rien à personne sur l'architecture du C&A, ce qui ne signifie pas qu'il n'y ait rien à en dire, loin s'en faut. Le plus simple est de **repartir de la notice de Maurizio Cohen**. On y apprend plusieurs choses primordiales. Ainsi l'équation de base est donnée : Léon Stynen et Paul De Meyer, Albert Mairy, Gécitra, Mateor NV, C&A Belgium, Immobilière de Namur, la série de neuf implantations de C&A Belgium par Stynen et De Meyer avec une mention spéciale pour une « recherche architecturale élaborée et élégante », de même que pour la flexibilité, ou les avant-projets pour l'ensemble par Mairy. Le propre de ce genre de notice étant de résumer en renvoyant aux sources primaires (archives et publications), il faut noter l'existence d'un article important d'Albert Bontridder et d'un dossier C&A dans les archives Stynen au VAI à Antwerpen. Quelques lacunes, comme le montre ce qui suit, nécessiteront de pousser cette notice à deux pages pour la réédition.

---

<sup>6</sup> A.R. du 18 04 1985 sur le Règlement de déontologie, qui spécifie que l'architecte « doit témoigner d'un respect constant de tous les facteurs qui ont une incidence sur le milieu. Il se doit de créer des œuvres qui enrichissent le patrimoine naturel et culturel, qu'il convient de sauvegarder. »

<sup>7</sup> L'étape suivante, un bâtiment dédié à l'ensemble des archives et des ressources historiques, imaginé comme un outil pour l'avenir. Les archives communales recèlent des trésors encore peu exploités.

Constat subséquent : **c'est l'un des sites majeurs du centre-ville**, l'une des trois portes de la muraille reliant la Sambre et la Meuse en entourant la ville du Moyen-âge, dont l'importance a été décuplée par l'arrivée du chemin de fer en 1843 et par la création des boulevards après la disparition de l'enceinte bastionnée. Les pénétrantes correspondant aux trois anciennes portes y convergent, à savoir les chaussées de Bruxelles, Louvain et Hannut. À l'incidence des réseaux ferrés s'est ajoutée celle de l'automobile, accentuée par le tourisme.

Sans prétention ici à l'exhaustivité, le demi-siècle qui a précédé le bâti aujourd'hui promis à la démolition, doivent être mentionnés divers phénomènes, événements ou projets dont les impacts sont sous-évalués dans les études officielles. Dès le début du XXe siècle, les environs de la gare ferroviaire ont été marqués par des tunnels, des ponts et passerelles, sans oublier le voûtement du Houyoux. À l'époque des Grands Travaux confiés à Georges Hobé, **le square Léopold avait deux fois plus de surface qu'actuellement**. Son évolution a connu le monument Mathieu, les fontaines et sanitaires, le kiosque à musique et 3 ou 4 versions de pavillons du Tourisme, puis deux pavillons SNCV et la première gare routière. La Première Guerre mondiale a touché des îlots proches. La reconstruction du pont de Louvain en 1928-29 et le percement du boulevard Léopold au travers du square ont changé la physionomie des lieux, tandis que se poursuivaient les échanges de terrains entre administrations publiques. La Seconde Guerre mondiale a de nouveau affecté les environs et l'urbanisation inaboutie de Henri Lacoste n'a pu en tirer avantage, la seconde reconstruction ne permettant donc pas l'évolution du plan du quartier. Faute d'amélioration du réseau viaire, les bus ayant remplacé les tramways et les voitures devenant envahissantes, la Ville a créé un parking sur l'ensemble du square — en respectant les arbres — en 1947-48.

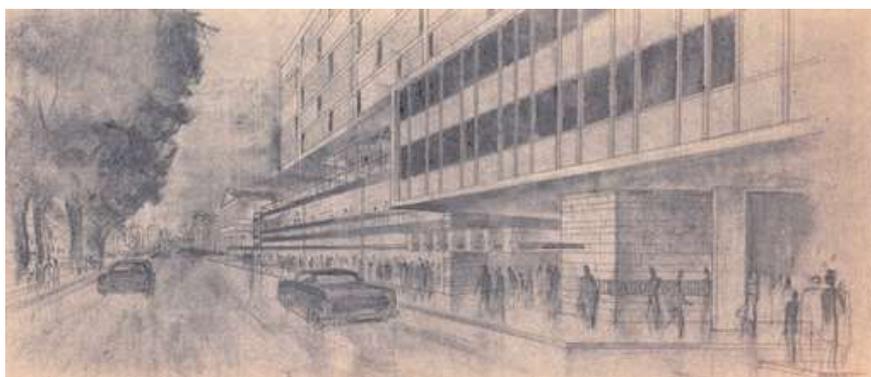
À quoi on peut ajouter, quant à l'urbanisme *stricto sensu*, que la forme du square Léopold est le produit de cette histoire et que l'avenue de la Gare et la rue Borgnet correspondent à la limite entre le tissu bâti hérité des siècles précédents et celui qui est marqué par l'arrivée du chemin de fer et de ses dépendances, puis des automobiles, avec rupture d'échelle et un substrat territorial permettant beaucoup de choses du côté nord de cette limite. Mais comment se fait-il qu'on n'y ait pas organisé **un concours d'architecture basé sur une étude d'urbanisme** dans le plein sens du terme. L'à-peu-près en la matière est toujours dommageable. La notion d'aménagement des lieux n'a pas fait défaut mais les constructions récentes le long du chemin de fer traduisent de graves lacunes en la matière.

Venons-en au vif du sujet et donc à ce qui n'a pas été dit dans les études et à ce qui fait du **square Léopold un cas d'école**. Il s'agit aussi de voir comment l'incroyable mutation des sixties a enclenché un processus qui a été prolongé de manière radicale en 2011. Si la notice de Maurizio Cohen est centrée, et c'est normal, sur l'architecture du C&A, un article publié par Pierre Dulieu apportait peu avant un éclairage plus critique sur un contexte mal connu. Son titre provocateur en indique la portée en signalant un malaise : *Comment les Namurois se font entuber*<sup>8</sup>.

Renvoyant aux tractations de 1964 puis à celles de 2011, cet article levait plusieurs lièvres. Pour l'efficacité de ce qui suit, sont adjoints à son contenu **les fruits de recherches récentes**. Pour la bonne forme, le principe de base étant le recoupement des sources primaires, plusieurs fonds ont été consultés, à la Ville de Namur, au CIVA et au VAI, de même que Belgicapress et les archives familiales Mairy. L'étude qui en résulte est loin d'être terminée, notamment parce qu'il serait indispensable d'élargir le champ, en y intégrant par exemple les archives de la SNCB, de la SNCV et des Ponts et Chaussées, mais quelques lignes de force se dégagent d'ores et déjà.

---

<sup>8</sup> Pierre Dulieu, *Comment les namurois se font entuber*, dans *Confluent* (Projets urbains • Opinion), mensuel, n°591, Namur, 5 juillet 2019, p. 14-15.



L'une des esquisses d'Albert Mairy à partir de 1964, basées sur le maintien du boulevard Léopold, ce qui impliquait une sorte de continuité monumentale avec le bâtiment principal de la gare SNCB, et un dialogue entre les arbres du square et un ensemble architectural aux volumes fortement articulés dans un langage architectonique encore inédit à Namur. Archives famille Mairy.

### III. De Gulf Oil (1957) à Albert Mairy (1964-69)

Un premier contact avec le Service de l'Urbanisme aurait pu ne rien donner : « Monsieur Balau vous allez être déçu, il n'y a rien dans le dossier ! » En effet, un seul feuillet dans cette chemise « C&A », à savoir une demande d'enseigne datée de 1969. La surprise suivante était de taille. Après avoir suggéré de chercher plutôt à « Mairy », un dossier plus étoffé est arrivé dans le box de consultation. Les plans de demande de permis de bâtir reflétaient le concept de Léon Stynen et Paul De Meyer mais leurs noms n'apparaissaient nulle part. Par contre, tous les **documents graphiques étaient signés par Albert Mairy... et Charly De Pauw !** Diable, King Parking Himself à Namur ? Avec le Consortium Des Parkings, il s'agissait bien de la mythologie des Trente Glorieuses, et même du cœur d'un phénomène mercantile entré dans l'histoire.

La relance du processus autoroutier par Henri Hondermarcq et l'adhésion aux directives « E » édictées à Genève en 1950 ont été décisives. On parlait alors d'autostrades et bientôt des autoroutes de Wallonie et des Ardennes. La gare routière était insuffisante et le problème de l'engorgement automobile devenait insupportable. **Impératif subséquent du commerce local** : éviter le contournement de la ville et amener les touristes de passage à s'arrêter et à consommer. Les sagas du pont des Ardennes et du pont de Jambes ont essuyé les mêmes considérations, deux problèmes dénoués dans la période évoquée ici.

En 1957, alors que la SNCV construisait un petit bâtiment (bureau, attente, sanitaires) sur base d'un projet de gare routière dessiné en 1955, la Ville esquissait un parking souterrain imaginé en trois phases, notamment sous les emplacements de ladite gare routière et du boulevard Léopold, avec rampe d'accès de 6 mètres de large et station-essence. À cette fin, une dérogation à la loi domaniale était envisagée pour « accorder à la Ville de Namur une concession de 30 à 40 ans sur les terrains de l'État, **concession qu'elle serait libre de remettre à la société à créer par Gulf Oil.** »<sup>9</sup> L'une des « 7 sœurs » du célèbre cartel pétrolier. C'était en juin 1957, et le déclenchement du processus était rappelé lors du Conseil communal du 14 : « La nécessité absolue et urgente de créer en notre ville de nouveaux parcs de stationnement pour automobiles avait amené le Collège échevinal à étudier la possibilité de construire de tels ouvrages en sous-sol, au square Léopold et place d'Armes. / À cette fin, des appels ont été lancés, il y a quelque six mois, par la voie de la presse et par correspondance aux entrepreneurs de travaux publics et aux sociétés pétrolières. / Des renseignements nous ont été demandés, mais finalement nous n'avons trouvé personne qui ait consenti à s'intéresser à notre projet, les résultats commerciaux ne paraissant pas susceptibles

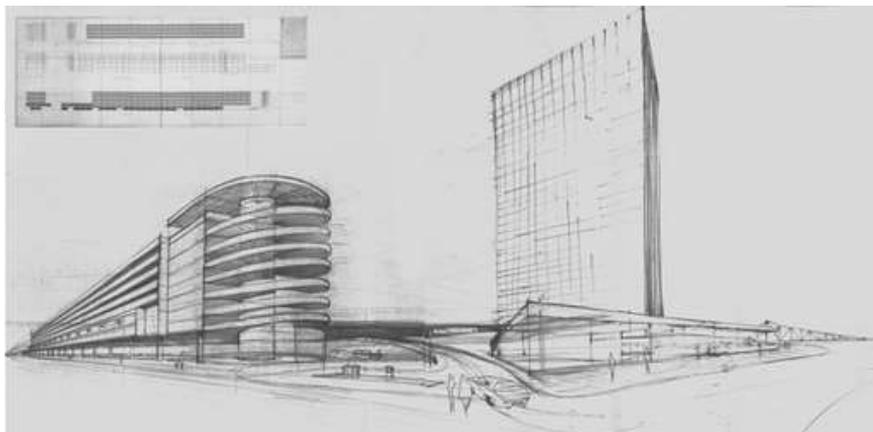
---

<sup>9</sup> Rapport du Conseil Communal du 14 juin 1957, p. 2. Archives Ville de Namur.

d'être en rapport avec les capitaux à engager. / Toutefois, la société "Gulf Oil", établie à Anvers, nous a soumis un avant-projet de construction d'un bâtiment en élévation au square Léopold et à l'édification duquel elle serait disposée à s'intéresser pour autant qu'elle puisse obtenir une concession d'une durée suffisante.<sup>10</sup> D'une certaine manière, c'est donc une compagnie pétrolière qui a défini le programme de base pour la suite des opérations, menées à Namur par l'échevin Émile Lebrun.

Il importe d'**examiner de près le rôle d'Albert Mairy**. Il bénéficie d'une notice biographique dans le Guide Namur-Luxembourg, mais son implication dans la transformation du square Léopold gagnerait à être explicitée. Le plus aisé est sans doute de repartir d'une note interne de la Ville de Namur, datée du 31 mai 1963 : « Il semble qu'à l'heure actuelle ce projet activement étudié et mis au point par M. Mairy soit sur "une voie de garage" (...) » tandis que se poursuivaient les contacts avec la SNCB, pour la mise à disposition du terrain « pour nous permettre la réalisation par voie de concours et au moyen d'un contrat de concession d'exploitation d'un parking pour voitures en élévation comprenant également l'agrandissement de la gare des autobus et la création d'un rez-de-chaussée commercial. » Des contacts étaient alors signalés avec un investisseur bruxellois Mr. Dansett, pour un shopping center et un centre d'affaires avec parking. »<sup>11</sup> On comprend que des capitaux privés s'avéraient indispensables mais la relance des études reste une énigme.

En notant au passage que l'examen des dossiers relatifs à la place de la Gare et du square Léopold a révélé des plans inédits de Georges Hobé, autant d'occasions de conforter son rôle dans la modernisation de Namur avant la Première Guerre mondiale, il faut insister sur le fait que des investigations plus poussées montreraient le déroulement exact du processus administratif et des aspects juridiques qui ont présidé aux bouleversements de la seconde moitié des années 1960. En voici les grandes étapes, qui allaient durablement porter à conséquence. Elles permettaient de montrer par quels chemins passent parfois les **projets aux enjeux hautement stratégiques** pour le développement urbain. C'est d'autant plus lisible — et compliqué — pour une petite ville (avant fusion), le schématisme y prenant presque valeur de paradigme en regard de l'histoire de l'architecture du XXe siècle (en Belgique).



De leur côté, le Consortium Des Parkings et Gécitra optaient plutôt pour un développement spectaculaire du côté de la place Léopold. Il en existe de nombreuses versions, avec ou sans tour mais toujours avec une station-service et un showroom pour voitures, avec une oscillation entre 2 et 8 niveaux de parking. Archives Ville de Namur.

---

<sup>10</sup> Rapport du Conseil Communal du 14 juin 1957, p. 1. Archives Ville de Namur.

<sup>11</sup> Note interne de Auguste Henrion à Émile Lebrun, 31 mai 1963. Archives Ville de Namur. Il n'a pas été vérifié s'il pouvait s'agir de Jacques Dansette.

## IV. Charly De Pauw et le Consortium Des Parkings SA

Première adresse de **l’Immobilière de Namur : 1 rue de l’Évêque, Bruxelles 1**, comme une quinzaine d’autres sociétés immobilières, comme la société d’hélicoptères Brussels Airways ou comme le bureau d’études Gécitra. Bref, le GQG de Charly De Pauw avant qu’il s’installe au WTC. Un rapprochement avec les frères De Clerq (futur Interparking) et l’entreprise Blaton avait permis cette concentration dans un quartier où un peu plus tard les buildings Philips et Centre Monnaie (Grand-Poste) répondraient au futur plan de Tekhnè (1962) qui prévoyait à l’origine des échangeurs urbains et l’éradication du tissu bâti ancien ! Il a été fait marche-arrière ensuite. Le succès du Parking 58 n’a pas été immédiat mais la force de l’industrie automobile devait confirmer la tendance.

Au CIVA n’est conservé qu’un tout petit Fonds De Pauw mais assez étendu tout de même pour y trouver Namur. Par chance, les brochures des assemblées générales des exercices 1966, 1967 et 1968 y sont — celle de l’exercice 1965 se trouve dans les Archives de la Ville de Namur —, ce qui procure un aperçu du **contexte financier du projet du square Léopold**. L’essentiel des pourparlers est absent des archives mais on y trouve trace de toutes les démarches officielles, et bien entendu des phases principales du processus.

Si le programme avait été suggéré par Gulf Oil Antwerpen, le graal allait donc venir de Bruxelles. Une note interne de la Ville de Namur précisait le 17 mars 1964 : « Au point de vue de la jouissance du terrain, la formule la plus simple pourrait être **l’emphytéose de l’État à la ville et de la Ville au particulier**. »<sup>12</sup> Albert Mairy s’est mis au travail dès 1963, en imaginant un fragment de ville contemporaine sur l’emplacement de la gare routière d’alors. Il était l’architecte local mandaté par l’Immobilière de Namur vis-à-vis de la Ville. La masse du parking à étages étant donnée par Gécitra, l’architecte s’est employé à imaginer au moins cinq manières de combiner d’importants volumes de parking, commerces et autres, notamment sous forme de blocs de 5, 10, voire 15 étages au-dessus des parties commerciales ! Il est intrigant de constater qu’on ne trouve pas ces recherches dans les archives communales, à l’exception notoire de la plus « modeste », qui intègre un C&A. Dans les propositions qu’on suppose pilotées par Gécitra où dominent les variantes d’un parking massif, une grande pauvreté visuelle vers la gare contraste avec une rampe hélicoïdale spectaculaire<sup>13</sup> vers le pont de Louvain et l’esquisse d’une tour de 13 étages et d’un showroom pour voitures.

Il est intéressant d’observer que **deux tendances antagoniques se sont profilées** avant la synthèse qui a produit ce qui s’est construit en 1969 et qu’on peut encore observer *in situ*. Ces deux approches pourraient être étiquetées comme suit : a) Albert Mairy et l’architecture de type international au sens des Trente Glorieuses, b) Charly De Pauw et l’industrie du parking urbain, même contexte. Cette disparité peut être schématisée en fonction d’une forte divergence sur le même axe reliant la gare à la place Léopold. Albert Mairy a esquissé plusieurs volumétries en dialogue avec le bâtiment monumental de la SNCB alors que le Consortium Des Parkings misait sur des masses en interaction avec le pont de Louvain et la place Léopold. Dans les deux cas, des variantes ont été étudiées, avec une même tendance ambivalente : proposer un nombre exagéré d’étages — au gabarit du Parking 58 — fin d’en obtenir assez pour la rentabilité. La plupart des avant-projets ont pris la forme de perspectives d’aspect

---

<sup>12</sup> Note interne (non identifiée), 17 mars 1964. Archives Ville de Namur.

<sup>13</sup> L’immeuble du Parking 58 construit par Blaton suivant les plans de l’architecte Pierre d’Haveloose et surtout de l’ingénieur Abraham Lipski, a bénéficié d’une emphytéose suscitée par Paul Vanden Boynants. Abraham Lipski se faisait alors connaître au niveau international grâce à sa structure du Pavillon des Transports à L’Expo 58, juste en face du Cheval Bayard d’Olivier Strebelle. Ce Parking 58 était inspiré par le Downtown Center Garage de San Francisco, construit en 1953 par l’architecte George A. Applegarth (1876-1972). Cette réalisation a fait la une de *La Technique des Travaux* en novembre-décembre 1957.

pour séduire édilités, fonctionnaires et investisseurs. Une expérience visuelle promise à des lendemains qui chantent. Dans la première période des études, des contacts avec la Poste ont amené Mairy à intégrer à son programme d'importantes surfaces *ad hoc*, option ensuite abandonnée, la Poste restant sur son site historique.

**Albert Mairy a préfiguré ce qui se passe aujourd'hui** le long du chemin de fer, dans une écriture plus authentique, plus inventive pour l'époque. Près de six décennies d'avance en 1964... ou près de six décennies de retard en 2023 ? La question a des corollaires mais il faut reconnaître la prescience de cet architecte quand il s'est employé à penser un ensemble dense articulant les deux gares. Le square Léopold est un site historique, à l'échelle de la Belgique, pour les manœuvres de la promotion immobilière privée à l'instigation des pouvoirs publics. Le sachant, on comprend mieux le foisonnement des études et des projets à variantes, avec 2, 4, 8 niveaux de parking, avec ou sans tour (jusqu'à 13 ou 15 étages), à côté ou sur le boulevard Léopold, avec ou sans C&A, en fonction des opportunités et surtout du flou urbanistique à la jointure entre le tissu ancien et celui qu'a bouleversé le réseau ferroviaire.



Brochure *Consortium Des Parkings SA – 15<sup>e</sup> exercice 67*, Fonds De Pauw, CIVA, Bruxelles. En couverture, une œuvre de Jean Dewasne ornant le hall d'accueil des bureaux de la société <sup>14</sup>. En regard de la perspective du C&A, sans la moindre allusion à Stynen et De Meyer : « Parking de Namur. Réalisé par l'Immobilière de Namur, qui fait partie de notre groupe, ce parking de 400 voitures abritera également une gare d'autobus, des magasins et une station-service. Ce complexe, d'une valeur de 135 millions de francs, sera achevé vers septembre 1969. Architectes : Mairy, Hermans et Costa [architectes Parking 58]. Ingénieur-Conseil en Génie Civil : Bureau Gécitra. »

En 1964-65, la conception d'un **nouveau bâtiment pour les Galeries Anspach** a été confiée par l'investisseur, La Royale Belge, aux frères André et Jean Polak. Connus pour l'Atomium ou le Berlaymont, ces architectes d'affaires allaient aussi reconstruire L'Innovation de Bruxelles, incendié en 1967. Le bâtiment réouvert en 1970 présentait désormais une masse aveugle aux étages. À Namur, leur projet a connu au moins cinq variantes. Il s'agissait avant tout d'une façade à inscrire en lisière du tissu ancien, où un fenestrage paraissait s'imposer <sup>15</sup>. Juste en face, le projet du Consortium Des Parkings a essuyé un refus de permis de bâtir de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire en octobre 1966 : « Considérant que le problème de l'implantation du bâtiment projeté sur des terrains sis aux abords de la gare, n'a pas jusqu'ici trouvé la solution d'ordre juridique et administratif, voire même législatif, qu'il postule ; Qu'il serait donc prématuré de prendre attitude à l'égard du projet de construction proprement dit ; Je conclus au refus du permis. » <sup>16</sup>

<sup>14</sup> Pour le World Trade Center à Bruxelles, c'est une œuvre de Victor Vasarely qui allait être à la une.

<sup>15</sup> Il faudrait aussi parler du nouveau bâtiment RTT, où Constantin Brodzki a fait ses premières armes au sein de ARTEC à partir de 1948. Et entre la RTT et les Galeries Anspach, s'est trouvée auparavant la bijouterie Henrion par Paul Hankar.

<sup>16</sup> Ministère des Travaux Publics (Avis du fonctionnaire délégué sur une demande de permis de bâtir), par. G. Delpierre, Directeur Provincial de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, 13 octobre 1966. Archives Ville de Namur.

La situation s'est débloquée l'année suivante, grâce à **un coup de théâtre consistant en la modification de l'implantation**, par déplacement de l'ensemble du projet vers le sud, en y intégrant l'assiette du boulevard pour construire le complexe à la limite du square ! Pour compenser la suppression du boulevard Léopold, le promoteur a pris en charge la construction d'une nouvelle voie, entre le parking et le chemin de fer, avec by-pass sous le pont de Louvain. C'est l'actuel boulevard de Chiny. Pour entériner cette évolution spectaculaire et décisive, des avenants aux emphytéoses de 1964 ont été ratifiés en 1968. Le tour était joué... en l'absence d'étude d'urbanisme, d'aucune sorte.

## V. MATEOR NV avec Léon Stynen et Paul De Meyer

On ignore exactement quand Léon Stynen et Paul De Meyer sont entrés en piste, mais sans doute courant 1967, à l'arrivée du promoteur Mateor NV avec lequel ils avaient réalisé une série de magasin C&A, notamment à Antwerpen, Hasselt et Bruxelles. Les schémas d'implantation et des rapports de réunion conservés dans l'Archief Léon Stynen au VAI à Antwerpen permettent de le penser. Côté Archives de la Ville de Namur, la Mateor NV [72 rue Saint-Lazare, Bruxelles 3] est évoquée dans une lettre d'Albert C. Walter, administrateur de l'Immobilière de Namur, adressée le 14 août 1969 au bourgmestre et aux échevins de la Ville : « Par la convention intervenue entre nous en date du 26/11/1964 modifiée par deux avenants en date des 28/12/1964 et 30/4/1968, vous nous avez donné à bail emphytéotique un terrain d'une superficie de 8,000 m2 environ. / **Nous avons ultérieurement cédé à la s.a. MATEOR un droit d'emphytéose sur une partie de ce terrain (1.500 m2)** sur base de l'accord que vous avez bien voulu nous marquer par votre lettre du 9/3/1968. / Sur le reste du terrain nous faisons ériger un important complexe destiné en ordre principal à être loué. / Deux de nos locataires désirent conclure un bail emphytéotique plutôt qu'un bail commercial, à savoir : / -Le Crédit Communal de Belgique : pour un local de 72 m2 (magasin n°5) / -La s.a. City Parking : pour la partie du complexe constituée par la station-service et le parking d'une superficie d'environ 11.326 m2 répartie sur 4 niveaux. » <sup>17</sup>

Les porosités entre les conceptions de Mairy et de Gécitra ont formé le cadre de développement du projet du C&A. Des hésitations ont porté sur les locaux annexes du C&A, d'abord imaginés sous le parking, à l'emplacement finalement dévolu aux petites surfaces commerciales. Le C&A était sans doute au départ une pièce rapportée... qui allait pourtant **sauver la mise en termes d'architecture** et surtout d'urbanité !



C'est vraisemblablement Albert Mairy qui s'est chargé des dessins en perspective permettant de faire admettre la masse du parking. Les documents officiels sont signés par lui et Charly De Pauw, pour l'Immobilière de Namur, mais la conception du C&A est due à Léon Stynen et Paul De Meyer, qui ont étudié tout le dossier d'exécution, avec tous ses aspects techniques, jusqu'à la décoration intérieure. Archives Ville de Namur.

<sup>17</sup> Lettre de Albert C. Walter (Immobilière de Namur) aux bourgmestre et échevins de la Ville de Namur, 14 août 1969. Archives Ville de Namur. Les quatre niveaux de parking ont été construits en deux temps.

## VI. Esprit corbuséen ? Brutalisme ? Simplement moderne ?

Des photographies existent, de ce qu'on appelle le « pristin état » du complexe inauguré en mars 1970. Les quotidiens en ont publié. Deux sources importantes : les reportages de Pierre Dandoy, notamment pour le journal La Meuse-Namur, et les tirages de Francis Haine pour l'intérieur du C&A, conservés dans l'Archief Van Coillie, V.R. en J. du VAI Antwerpen. Ces documents qui restent à étudier montrent l'*ambiante* du square rénové, avec une maquette du pont de Jambes en travers d'un bassin rectangulaire ou une action estudiantine avec déversement de savon dans le bassin circulaire face au Pavillon du Syndicat d'Initiative. Les vues intérieures complètent les plans d'exécution de l'ensemble de l'aménagement intérieur. **Bref, une excellente documentation photographique.**

L'association Léon Stynen - Paul De Meyer résulte d'une relation de professeur à étudiant. Léon Stynen était une des figures marquantes de l'émergence du Mouvement moderne en Belgique et sa production dans l'Interbellum était majeure. Opérationnel à partir de 1948, le tandem anversois a rapidement décroché des commandes importantes, en déployant avec sagacité un langage du béton armé, ample et maîtrisé, au service de programmes toujours déployés sur base de relations fortes avec les sites. La période de l'Expo 58 a été remarquable, avec notamment les immeubles Telex à Bruxelles ou De Zonnewijzer à Antwerpen, où les architectes ont installé leurs bureaux. **Que faisaient ces architectes dans le courant des années 1960 ?** Il faut mentionner la première phase du Koninklijk Vlaams Muziekconservatorium à Antwerpen — « deSingel » —, un des hauts lieux de la culture en Belgique, de réputation internationale. Mais aussi les tours BP ou Esso Motor Hotel dans le même quartier d'Antwerpen, l'église Sint-Rita à Harelbeke ou l'école Peter Pan à Saint-Gilles. La Riverside Tower<sup>18</sup> à Linkeroever Antwerpen est exactement contemporaine du C&A de Namur. Cette période à laquelle on a un peu vite collé l'étiquette « brutaliste » était un apogée, et c'est dans ce climat qu'ont été élaborés les projets des 9 C&A conçus par Stynen et De Meyer. Léon Stynen a dirigé La Cambre de 1950 à 1964 et a été le premier président de l'Ordre national des Architectes. Bref, une figure de premier plan pour l'architecture du XXe siècle en Belgique.

Avant d'aborder l'architecture du C&A, **deux mots sur la marque C&A... Clemens & August... Brenninkmeijer.** La société de commerce de produits textiles fondée en 1841 aux Pays-Bas par cette famille d'origine germanique, est aujourd'hui présente dans 21 pays. Elle a été « la première enseigne à vendre des vêtements de prêt-à-porter proposant toutes les tailles standardisées à prix fixes, à un très large public. »<sup>19</sup> C&A s'est lancé sur le marché belge en ouvrant un premier magasin sur le prestigieux Meir à Antwerpen, en 1963. Le magasin de Namur est donc partie intégrante d'un corpus de neuf C&A conçus par Stynen et De Meyer en Belgique<sup>20</sup>. Il faut aussi souligner qu'une simple balade à Antwerpen rend évidente la manière dont ces architectes ont marqué la physionomie de cette ville. Aller voir ça devrait être la première démarche avant de s'occuper du C&A de Namur, qui est donc lié à l'histoire de l'architecture du XXe siècle mais aussi à celle du commerce et de la mode (Karl Lagerfeld et Yves Saint Laurent ont eu des contrats avec C&A).

Autres données importantes du problème : les **connexions entre les deux architectes et l'entrepreneur Van Coillie ou le promoteur Mateor**, qui est explicitée dans la monographie consacrée à Léon Stynen par le VAI<sup>21</sup>, le chapitre « Key Monuments » comportant page 167 une notice « C&A Stores Belgium 1963-1970 » (sujet

---

<sup>18</sup> Marc Dubois, *Riverside Tower Antwerpen*, Artha – art & heritage books, Gent, 2022.

<sup>19</sup> <https://fr.wikipedia.org/wiki/C%26A>

<sup>20</sup> *Les C&A de Belgique • Stynen et l'architecture en série* (Léon Stynen - Immeubles C&A \_Matthieu Molet), ALICE lab, 2018. <https://vimeo.com/287980412>

<sup>21</sup> Ouvrage collectif introduit par Dirk Laureys, Serge Migom, Nina Serulus, Bart Tritsman et Ellen Van Impe, *Léon Stynen • A life of Architecture, 1899-1990*, Flanders Architecture Institute, 2019.

également abordé aux pages 292-293. Au fil de cette publication de référence incontournable, on trouve des remarques significatives, par exemple page 260 : « The starkly rhythmical brutalist façade in exposed concrete, with a display window producing far outward on the second floor [il s'agit de l'implantation du Meir], is difficult to read as anything but a homage to Le Corbusier », ou encore page 280 : « The series of C&A assignments, in most cases including both the construction and the interior decoration of new shops [c'était le cas à Namur], was quite extensive ».

Maurizio Cohen évoquait « les principes du Modulor corbuséen et du nombre d'or »<sup>22</sup>, indications qu'il faudrait vérifier sur base de sources évidentes. De son côté, Pablo Lhoas a repris l'idée d'un « brutalisme ». Qu'en est-il ? L'état actuel de l'enveloppe et des parages du bâtiment, ou ce qui en est dit dans l'IPIC/AWaP n'incitent pas à y prêter attention. Ces négligences constitue-elles une sorte de camouflage pour une diversion ? On pourrait le croire en observant l'encombrement au sol alentour, sans parler des « équipements » en tous genres, ou la dérégulation de ce qui est visible dans les baies de l'étage ou des filets anti-pigeons. La référence à Le Corbusier saute aux yeux mais n'est ni servile ni édulcorée. Ce type de plasticité architectonique provient en grande part du penseur du « jeu correct, savant et magnifique des volumes assemblés sous la lumière », mais il s'agit d'autre chose qu'une déclinaison de principes magistraux. Albert Bontridder a fait observer que Stynen n'ignorait pas « l'échec du fonctionnalisme », « **recherchant la transparence, en quelque sorte par l'effacement des signes.** » Bekaert et Strauven de leur côté ont parlé d'un « revirement vers une architecture de façade 'brutaliste' »<sup>23</sup> après la seconde moitié des années 1950 [ pour faire simple : après De Zonnewijzer]. Les deux lectures sont à nuancer en tenant compte qu'il s'agit ici d'architecture commerciale dans le sens du commerce à grande échelle pris comme thème d'architecture urbaine. Il ne s'agit pas non plus d'une « formule », même si le *city branding* en était le moteur. Une parenté manifeste existe depuis le premier C&A du Meir à Antwerpen, jusqu'à celui de Namur, mais avec des spécificités tout aussi évidentes, et ceci est vrai pour l'ensemble de la série.



L'état actuel du C&A et de ses abords est caractérisé par un encombrement parasite aux antipodes du concept initial. Il serait pourtant aisé de rendre à l'ensemble sa netteté et sa prestance. Ses qualités architectoniques sautent néanmoins encore aux yeux.

<sup>22</sup> *Guide Architecture moderne et contemporaine 1893-2020 • Namur & Luxembourg – Provinces • Cellule Architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles*, Bruxelles, 2020, p. 76.

<sup>23</sup> Geert Bekaert et Francis Strauven, *La Construction en Belgique 1945-70*, Confédération nationale de la Construction, seconde édition révisée, 1971, p. 66.

L'implantation joue librement des travées, loin du systématisme du parking contigu, avec une rationalité plus élaborée. Albert Bontridder a dit que chez Stynen, la raison était une modalité de l'ordre et de la mesure <sup>24</sup>, en tout cas rien ne peut être retranché dans cette architecture. Le jeu des porte-à-faux et des pans vitrés ou opaques du rez-de-chaussée composent des liens clairs et différenciés avec la petite esplanade dallée qui l'entoure, connectée d'un côté au passage souterrain vers la gare (aujourd'hui condamné et caché par un petit pavillon à l'abandon), et de l'autre aux allées et aux plantations du square (dont le délabrement est savamment entretenu pour faire espérer autre chose à la place). **La parfaite lisibilité de l'ensemble tient à la définition du volume de l'étage**, dont l'enveloppe répond à un schème paradoxal. Pourquoi ? Parce qu'il s'agit d'architecture et non de construction univoque plus ou moins déduite de choses vues à gauche et à droite. Le concept en question est intéressant dans son agencement visuel et rythmique, contribution originale au très beau problème des textures architectoniques des façades en béton apparent, ici en partie préfabriqué.

Le jeu de décrochements fait en sorte que les trois façades donnent lieu à **six pans alternant parties pleines (lisses) ou ajourées (épaisseur affirmée)**, dessinées avec le même soin, contrastant elles-mêmes fortement avec le rez-de-chaussée, « creusé » par les porte-à-faux, l'entrée et les vitrines. Une manière habile de jouer de variations régulières en déjouant toute symétrie, les masses principales répondant à de complètes asymétries. L'opposition entre deux types complètement différents d'alternances de pleins et de vides déjoue par ailleurs toute hiérarchie entre rez-de-chaussée et étage, chacun modelé sur un rapport spécifique à l'espace urbain : en bas la déambulation et l'accès, en haut l'image de marque dans le quartier et donc dans la ville.

Lors de la visite guidée du 6 novembre 2022, Marc Dubois <sup>25</sup>, insistait sur la différence d'approche entre Stynen et De Meyer pour les C&A et les frères Polak pour L'Innovation à Bruxelles. Là où les Polak ont opté pour des étages formant une masse aveugle, Stynen et De Meyer ont préféré une toute autre configuration, très ouverte sans déployer pour autant des fenêtres au sens habituel. Les parties qui comportent un espace pariétal profond sont composées d'**alvéoles en béton doublées à l'intérieur d'un pan de verre**. La modulation des parois extérieures subdivisées par des jeux de percements très marqués parce que très profonds résulte d'une partition dans les trois dimensions : dans l'épaisseur, les bandeaux horizontaux sont tantôt orthogonaux, tantôt amortis par des coupes à divers angles jusqu'à 45°, alors que les divisions verticales sont d'un seul type. Celles-ci sont distribuées en quinconce sur des rythmes répétitifs dont les variations font écho à celles membrures horizontales. C'est régulier et systématique pour la mise en œuvre, sans manquer de dynamique plastique, du fait des subtils décalages, très maîtrisés, qui escamotent toute impression de banalité ou de redondance.

D'autre part, comme souvent avec les meilleurs architectes, la création est issue de la refonte de données immémoriales : ces pans de façade sont des prises de jour qui accentuent les déplacements des ombres portées avec les variations de l'ensoleillement, en n'étant « que » des sortes de meneaux et de fenêtre... sans jamais faire penser ni à des meneaux ni à des fenêtres au sens traditionnel. **Les modules sont au service de la texture**. C'est en quelque sorte l'astucieuse contrepartie au brise-soleil corbuséen : un mécanisme propice à ombrer la matière même du béton en y faisant chanter les faisceaux obliques des ombrages. Autre différence, le brise-soleil est conçu pour son incidence à l'intérieur au grand jour, alors qu'étant toujours éclairés artificiellement, les intérieurs des C&A n'ont à gagner de ce dispositif que des vues « filtrées » sur l'espace urbain. À l'inverse, les parties vitrées peuvent être occultées sans trop nuire à l'aspect extérieur, du fait du recul par rapport au nu extérieur. Tout dépend comment ce masquage est réalisé. Il est vrai qu'à Namur, on constate à ces endroits un véritable délabrement, avec les

---

<sup>24</sup> Albert Bontridder, *Éloge de Léon Stynen*, Bulletin de l'Académie Royale de Belgique, Année 1992, p. 138.

[https://www.persee.fr/doc/barb\\_0378-0716\\_1992\\_num\\_3\\_1\\_38886](https://www.persee.fr/doc/barb_0378-0716_1992_num_3_1_38886)

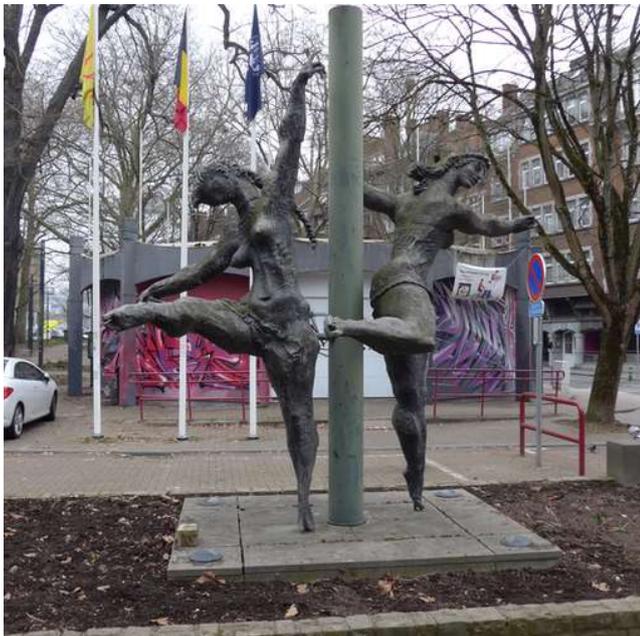
<sup>25</sup> [https://bouke.media/info/visite-guidee-demolir-larchitecture-moderniste?fbclid=IwAR3uJ2Py738ah9vAUT-4INQ1ysI2LNoLurIn5wQ-\\_ePrY3RgQUcl4z2rQO8](https://bouke.media/info/visite-guidee-demolir-larchitecture-moderniste?fbclid=IwAR3uJ2Py738ah9vAUT-4INQ1ysI2LNoLurIn5wQ-_ePrY3RgQUcl4z2rQO8)

marques caractéristiques d'un abandon de longue date, d'objets et de matériaux défraîchis oubliés à l'arrière des présentoirs.

Trois niches ornées de couleurs primaires rapportées ne rachètent pas cette négligence affichée. L'option des architectes laissait pourtant aux utilisateurs une chance de s'en saisir... à condition de ne pas occuper l'intérieur comme un vulgaire *decoracted shed* <sup>26</sup>. C'est d'autant plus regrettable qu'il ne s'agit pas d'une architecture pour initié.e.s car elle se donne pour ce qu'elle est, dans un double rapport aux temporalités : le béton pour la solidité et l'équilibre des masses, l'ajourage pour les fluctuations de la lumière ambiante, avec en plus, ici et là, quelques indices de la vie à l'intérieur. C'est un langage élémentaire, sans rhétorique ni emphase, qui tire sa richesse d'une ample décantation, loin de tout artifice ou effet spectaculaire. **Sa nature paradoxale en fait l'attrait** : anti-monument non dénué de monumentalité, fenestration comme trame d'enveloppe, répétition à base de variations en nombre restreint, élégance résultant d'une construction aisée, quelque chose du Stijl sans aucune dislocation volumétrique, un hymne aux surfaces sans rien de cosmétique, ou encore du non structurel intégralement structuré.

Le C&A de Namur et tous ceux dessinés par Stynen et De Meyer ne sont certes pas des œuvres majeures par rapport à deSingel ou à la Riverside Tower, mais il s'agit encore moins d'architecture « alimentaire » ou bas de gamme. Ce qui prime, **pour en évaluer l'importance, c'est de rapporter les choix des architectes et les moyens déployés au programme** du commanditaire et au site d'accueil, pour déchiffrer les ressorts de son adéquation.

## VII. Usurpation d'identité côté art public



Devant le pavillon du Syndicat d'Initiative dessiné par Jean-Paul Michaux, aujourd'hui utilisé comme garage, le groupe sculptural réinstallé et rebaptisé dans l'ignorance de sa provenance : « Tánc », œuvre de József Somogyi et Jenő Kerényi, qui ornait le pavillon de la Hongrie à l'Expo 58. Elle est aujourd'hui à la sauce « Sambre et Meuse ».

---

<sup>26</sup> La façade du C&A de Bruxelles a été modifiée, avec l'insertion minutieuse d'une grande baie en face du Passage du Nord. Transformation très réussie, en adéquation avec l'esprit initial du bâti. A-t-on envisagé de retoucher l'enveloppe du C&A, pourquoi pas de lui ajouter un étage... sans verser dans le façadisme, superbe problème d'architecture.

Le pavillon du Syndicat d'Initiative n'a été dessiné ni par Mairy ni par Stynen et De Meyer. C'était le travail en 1968 de Jean-Paul Michaux, un architecte local (rue Borgnet). Cet édicule était inscrit dans le plan de l'espace vert, dû à Auguste Henrion, Directeur du Service Travaux de la Ville, et Arthur Philippart, Conducteur principal au service des plantations de la Ville (octobre 1968 – avril 1969). Hélas, comme souvent, l'aménagement des abords n'a pas été laissé aux concepteurs des bâtiments principaux. Idem au pont des Ardennes. Par contre à la Maison des Arts François Bovesse, René Pechère a pu intervenir. La dissociation bâtiments/abords est une des plaies de l'aménagement urbain, comme si on feignait d'ignorer que 80% d'une bonne idée, ce n'est pas une bonne idée. **Ce pavillon est un succédané de la mode du béton architectonique**, dont l'implantation claire aurait gagné, pour l'animation du square, à être groupée avec par exemple une brasserie. Aujourd'hui désaffecté et utilisé comme garage, il est support à des « fresques », habile dévoiement du street art au service d'un projet vanté comme rédempteur.

Qu'en est-il de la dimension artistique, volet spécialisé du culturel ? Un cas étrange est observable juste à côté de l'ex-pavillon du Syndicat d'Initiative. Il s'agit d'un groupe sculptural qui semble en bronze (à moins qu'il s'agisse de fonte d'aluminium ?), composé de deux figures de danseuses stylisées qui font penser à l'héritage d'Antoine Bourdelle, placées en position « pole dance » de part et d'autre d'un épais tube d'acier fiché dans le sol, avec ce titre gravé dans la plinthe en pierre bleue : « SAMBRE et MEUSE ». Tout faux ! C'est un reliquat de l'Expo 58, dont la provenance était le pavillon de la Hongrie ! Ce couple intitulé « **Tánc** » est l'œuvre des sculpteurs **József Somogyi et Jenő Kerényi**<sup>27</sup>, gratifiée du Grand Prix de l'Expo. Elle a semble-t-il été vendue à l'issue de cette manifestation qui avait attiré pas loin de 42 millions de personnes venues du monde entier. Ce qui justifierait amplement une information *ad hoc*. S'il fallait chercher des connotations, ce serait sans doute moins du côté des us et coutumes à résonance « Sambe èt Moûse » que parmi les conséquences de l'insurrection de Budapest en octobre-novembre 1956. Quand il est arrivé à Namur, ce binôme sculptural a été fixé à la façade du parking, au-dessus de l'entrée des bus. Le titre ajouté après le transfert au sol, parfaitement antinomique avec les images connues de la configuration d'origine, aérienne et dynamique, est une sorte d'acte manqué qui en dit long sur les pratiques locales en matière d'art public et de patrimoine.

D'autres sculptures ou petits monuments ont été évacués du square, comme le buste de Louis Mathieu, la Stèle des Déportés et Réfractaires ou la statue réalisée par Albert Houart, « Mère et enfant ». **On est ensuite passé à la phase « fresques » sur les vitrines condamnées**, la « spontanéité » mise au service de l'impression d'insécurité, dans un curieux rapport à ce qu'on peut appeler les usages populistes du street art. Ce jeu de transferts aux polarités diamétralement opposées a servi de contexte à une étrange transmutation, car l'œuvre intitulée « Tánc », affublée ensuite d'une appellation d'esprit Confluence, s'est retrouvée en bonne place dans certaines études et dans plusieurs projets pour le shopping mall, rebaptisée « Grâce et Liberté », par exemple dans la présentation du projet Viguier à La Bourse le 20 juin 2022. À quand une quatrième option ? Ce serait amusant si ce n'était un triste reflet du niveau des considérations patrimoniales en la matière.

---

<sup>27</sup> « Tánc » : József Somogyi (Félszerfalva 1916 - Budapest 1993) et Jenő Kerényi (Budapest 1908 - Budapest 1975). Dans le RIE du PCAR N°3083 de février 2014 (Ville de Namur et Survey & Aménagement) page 177, cette œuvre est présentée comme suit : « la statue "Grâce et Liberté" symbolisant l'union de la Meuse et de la Sambre » ; mais bon, dans cette étude, le C&A est référencé comme un R+3 ! Voir le pdf en ligne : Az\_1958\_as\_brusszeli\_vilagiallitas\_magy.pdf

## VIII. QUE S'EST-IL PASSÉ EN 2011 ?

Le cas de Namur est typique de ces villes où on fait des projets pour tout en n'en réalisant que très peu, au terme de procédures souvent trop compliquées. Un problème de méthode ? C'est vrai depuis l'époque où Henri Lacoste a claqué la porte (1946) <sup>28</sup>. **L'absence de Bouwmeester régional est un signe qui ne trompe pas.** La contestation post-68 du Mass Moving avec Namur 80 dans le cadre de la Semaine du logement, du 11 au 19 avril 1970, juste en face de l'entrée du C&A (Plymouth Fury avec cube de béton enserrant son habitacle) <sup>29</sup>, ou les actions du collectif Opti (Gérard Béthume) dans le cadre de la Foire aux architectes en octobre de la même année, étaient déjà les symboles d'un malaise. Le groupe Namur 80 a réfléchi aux perspectives d'avenir, et pour le secteur gare-Léopold à des schémas de couverture du chemin de fer, dès le début des années 1980.

**Une hypothèse de Jacques Toint** <sup>30</sup> **mérite par exemple l'attention malgré son schématisme.** Il s'agissait d'une dalle sur les voies ferrées, sur toute la longueur de l'immeuble « Le Namur », depuis le C&A jusqu'au pont de Louvain, à usage de parking et de commerces, le tout traversé par un cheminement piéton connectant la rue de Fer au faubourg de Bomel. En avril 1995, le square Léopold était présenté comme « square de l'Europe », à réaménager complètement dans le cadre d'un accord entre la Ville et la SA SOGEPRO, gestionnaire du complexe commercial : « Il est également prévu la création d'un passage pour piétons dans l'axe de la rue de Fer, une zone de terrasses et l'érection de deux statues représentant des danseuses pour symboliser "la Sambre" et "la Meuse" [sic]. La Ville participera à ce programme de rénovation pour un montant de 4.700.000 frs. De quoi rendre ce square du haut de la ville agréable et convivial. » <sup>31</sup> Ces idées sont restées sur le papier mais la régionalisation et la création du MET en 1989 (régionalisation des Travaux publics) ont changé la donne.

L'ancienne gare SNCB a été complètement reconstruite à l'intérieur, véritable chantier de façadisme terminé en 1992. De l'autre côté des voies, le long du boulevard du Nord, a ensuite été construit l'ensemble du MET (plus tard SPW Mobilité et Infrastructure / Centre administratif Cap Nord), qui étirait désormais ses 68 000m<sup>2</sup> (alors le plus grand bâtiment public érigé en Wallonie) entre les voies et le boulevard, dans un bâtiment d'esprit postmoderne dessiné en 1993-94. Comme l'a précisé Colette Pierard en 2002, « l'Atelier, bureau d'architecture liégeois et, bien sûr, COGESI Holding, avaient été pressentis pour les présesquisses, Francis Hambye, secrétaire général du MET, demanda au ministre-président de la Région wallonne de leur adjoindre les compétences de Jean Barthélemy et de son atelier d'architecture AURA. » <sup>32</sup>. L'ensemble a été inauguré en juin 1999. Dans la foulée, la double dalle couvrant les onze voies sur une surface de 9800 m<sup>2</sup> (140 x 70 m) a été mise en chantier et inaugurée en 2002. Le schématisme des implantations respectives de la dalle et du MET a confirmé **la solution de continuité entre la Corbeille et Bomel**, sans tirer de leçons des expériences d'urbanisme sur dalle dans d'autres villes ou pays, parfois réussies, souvent ratées. Ici, le collage est resté la somme des parties, ce qui explique sans doute l'accentuation du

---

<sup>28</sup> La période 1940-1946, qui reste notoirement méconnue, est significative d'un refus de l'urbanisme au sens moderne du terme, alors que Lacoste ne pouvait être accusé d'avant-gardisme.

<sup>29</sup> *traité de méthodologie culturelle à l'usage de la jeune génération – projet n°60* [action N°12 « Voiture bétonnée », avril 70], André De Rache éditeur, Bruxelles, 1972.

<sup>30</sup> Coll., *Approche d'un plan directeur pour Namur*, Namur 80 (association pour l'expansion de l'agglomération namuroise), 1982, p. 121. Jacques Toint (1923-2010), ingénieur civil des constructions et urbaniste impliqué dans la vie professionnelle et associative. Il a participé à de nombreuses études d'aménagement communal et régional et a enseigné à l'UCL. Membre fondateur de "Namur 80", "Qualité Liège" et "InterEnvironnement Wallonie" (président durant vingt ans).

<sup>31</sup> *Namur Magazine* n°6, avril 1995, p. 23.

<sup>32</sup> Colette Pierard, *À Namur, un ministère s'urbanise* (sous-titre : *Quand le ministère de l'Équipement et des Transports est à l'origine d'un nouvel élan urbanistique*), Éditions du Perron et Ministère de l'Équipement et des Transports, collection « profils », n°7, 2002, p. 163.

phénomène deux décennies plus tard avec la rampe de la gare routière. Le livre de Colette Pierard sur le MET paru en 2002 comporte une partie historique aurait été plus utile... avant l'étude de ce bâtiment à forte emprise au sol.

Le scénario du shopping mall avait conduit deux promoteurs, Wilhelm & Co et Patric Huon à se positionner, le second se constituant un avantage non négligeable en reprenant l'immeuble « Le Namur ». C'est ainsi qu'a été constituée en 2007 « Le Côté Verre » SA, ayant son siège 100 avenue des Communautés à 1200 Bruxelles (adresse stratégique), qui a racheté l'emphytéose et les constructions (option), devenant dès lors l'interlocuteur de la Ville. Pierre Dulieu a rappelé le point d'inflexion qui a déterminé la suite, dans l'incidence des élections communales de 2006 : « La solution, Patric Huon la lui présente [à l'échevin Arnaud Gavroy] sur un plateau : **l'immeuble " Le Namur", plutôt que d'être la base d'un développement vers le Nord pourrait l'être vers le sud... à condition que la Ville lui cède le square Léopold.** Une rencontre a lieu entre les deux hommes. Tope là. Sur base de quoi, Patric Huon renonce à déposer l'offre qu'il avait préparée pour répondre à l'appel de la SNCB, dont le projet est, de ce fait, mort-né. »<sup>33</sup> Une permutation spectaculaire s'est ainsi profilée, suivant la logique nouvelle, la nouvelle gare routière sur cette dalle — alors considérée comme un chancre —, moyennant la construction d'une rampe et d'un pont, laissant son emplacement libre pour un nouveau complexe commercial le long du square Léopold... ou plus exactement en lieu et place de l'immeuble « Le Namur » plus le square Léopold !



Le projet initial du square Léopold n'avait rien d'exceptionnel. Il a été conçu par les services de la Ville (Arthur Philippart et Auguste Henrion), et le pavillon du Syndicat d'Initiative par Jean-Paul Michaux. Le square remplissait cependant sa fonction d'élément intermédiaire entre des tissus urbains très différents. Cette fonction est restée appréciée tant que l'endroit a été entretenu dans son esprit de départ. Archives Ville de Namur.



La rampe de la gare routière, le pont haubané et la couverture vitrée de l'ensemble intermodal, confiés à Ney & Partners, étaient une tentative d'articulation de masses bâties (parking voitures et couverture voies ferrées) qui auraient nécessité un travail préalable d'urbanisme dans un périmètre plus large que ce que permet celui d'un PRU. Site web Ville de Namur.

<sup>33</sup> Pierre Dulieu, *Comment les namurois se font entuber*, dans *Confluent* (Projets urbains • Opinion), mensuel, n°591, Namur, 5 juillet 2019, p. 14. On trouve encore sur Internet une 3D de l'esquisse de Wilhelm & Co SA, par Benoy Ltd et Jaspers Eyers.

**La faisabilité d'une nouvelle gare routière était envisagée depuis 1991** mais la SNCB a d'abord pris en compte d'autres affectations possibles pour sa dalle supérieure, comme un complexe de cinémas ou un shopping mall, voire le parlement wallon à l'époque des errements consécutifs à l'échec du « concours Botta » (projet Eurostation 1996)<sup>34</sup>, d'autres formules encore, avec des programmes mixant bureaux, culturel et divers [projet GIBé, 1999<sup>35</sup>]. En décembre 2008, le Gouvernement wallon allouait 50 000 000 frs pour la mobilité durable. « Les aménagements visent la gare de Namur, les sites propres et les parcs-relais (P+R). (...) Spécifiquement pour la gare de Namur, en application de la décision du Gouvernement wallon du 23 avril 2009, une convention de partenariat d'étude de faisabilité a été conclue en juin 2009 entre la SNCB-Holding, la Ville de Namur et la SRWT incluant l'intégration d'une nouvelle gare d'autobus à destination des lignes périurbaines. »<sup>36</sup> Le bureau d'études d'Euro-Liège TGV devenu Eurogare a clôturé son étude en septembre 2010. Les objectifs principaux de l'étude de faisabilité étaient : a) réaliser une nouvelle gare d'autobus, attractive et sécurisante ; b) « donner une affectation à la dalle de la gare SNCB qui constitue un chancre actuellement »<sup>37</sup> ; c) renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville... et les liens vers Bomel ; d) renforcer l'intermodalité trains-bus + modes doux.

Ce qui impliquait la construction d'une rampe d'accès le long du boulevard de Chiny (à élargir), « positionnée côté îlot Léopold et accolé au volume du centre commercial et du parking existant. Au niveau esthétique, cette rampe apparaît comme un volume plein et un ouvrage d'art haubané est prévu au droit du franchissement de la place de la Station (...). Ce traitement permettra depuis cette place de dégager une perspective dégagée [sic] vers le quartier de Bomel situé à l'arrière de la gare. »<sup>38</sup> Le Gouvernement wallon maintenait en conséquence le budget de 50 millions, décision ratifiée par Philippe Henry, André Antoine et Jean-Claude Marcourt. De son côté, la Ville souhaitait supprimer le trafic de transit sur la place de la Station. Autre conséquence, la modification du rond-point Léopold, notamment pour « l'intégration du nouvel accès de la rampe autobus, de **l'augmentation du flux de véhicules généré par l'arrivée du futur centre commercial dans l'îlot Léopold.** (...) La Ville de Namur ambitionne d'accueillir un important projet commercial en lieu et place de l'actuel bâtiment occupé par la gare des bus. »<sup>39</sup> Les premières inquiétudes naissaient d'ailleurs au sujet du maintien de l'espace arboré du square Léopold<sup>40</sup>.

Le 17 juin 2010, un **projet de bail emphytéotique produit par ForumInvest<sup>41</sup> était transmis par la Ville à maître Philippe Flamme** pour avis, pour vérifier la faisabilité d'une conclusion en gré à gré, c'est-à-dire en échappant à la réglementation sur les marchés publics. Aucun obstacle juridique n'ayant été identifié, le conseil résumait ainsi la perspective qui s'ouvrait : « la Ville n'exercera aucun contrôle sur la réalisation des travaux d'extension et de rénovation constitutifs du projet, le promoteur intervenant comme seul et exclusif maître d'ouvrage »<sup>42</sup>. En n'oubliant pas, lui non plus, d'invoquer l'intérêt général. Le 28 juillet 2010, L'Avenir titrait : « City Mall, le nouveau souffle de ForumInvest ». Il s'agissait de City Mall-ForumInvest, L'Immobilière Patric Huon (administrateur-délégué de ForumInvest Belgique) étant actionnaire majoritaire (75%) et prenant appui sur la

---

<sup>34</sup> Extrait du procès-verbal du Conseil communal du 21 novembre 2021, point n°67, Square Léopold : bail emphytéotique - projet : « M. J-L. Close, Conseiller communal PS : (...) je me rappelle même d'un réfugié qui habitait Bomel qui avait dit qu'on pourrait y mettre une piscine olympique. »

<sup>35</sup> Anon., *Le projet de la gare*, dans *Confluent* (Les grands dossiers namurois), mensuel, n°275, Namur, décembre 1999, p. 10-11.

<sup>36</sup> Note rectificative 3 au Gouvernement wallon, 7 avril 2011, p. 1.

<sup>37</sup> Note rectificative 3 au Gouvernement wallon, 7 avril 2011, p. 2.

<sup>38</sup> Note rectificative 3 au Gouvernement wallon, 7 avril 2011, p. 3.

<sup>39</sup> Note rectificative 3 au Gouvernement wallon, 7 avril 2011, p. 4 et 6.

<sup>40</sup> <https://www.lavenir.net/regions/namur/namur/2010/05/15/namur-un-square-leopold-vert-QVDOWJX6Q5ERNOPXHAKOWTIQWM/>

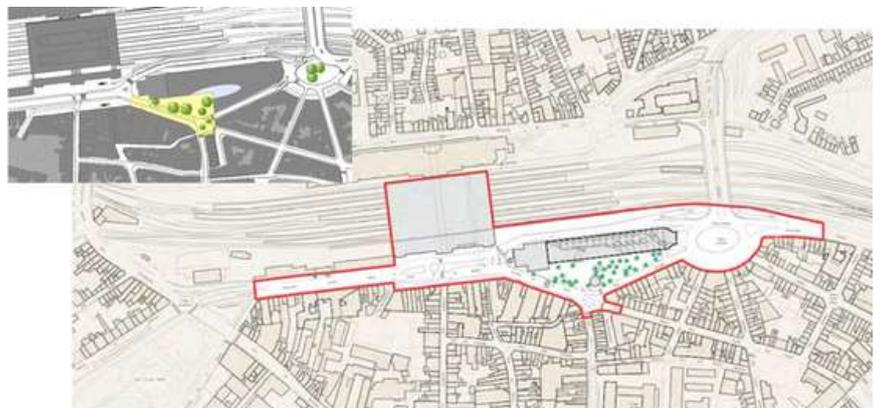
<sup>41</sup> Société néerlandaise ayant réalisé « Les Grands Prés » à Mons, mais en bute au projet « Rive Gauche » à Charleroi.

<sup>42</sup> Lettre de Philippe Flamme au Collège communal de Namur, 16 juillet 2010, p. 2.

société foncière Banimmo via City Mall Development, en se détachant du partenaire néerlandais, avec pour objectif : investir le cœur des villes.

Le chemin de fer restait une formidable force de transformation urbaine, à quoi s'ajoutait la régionalisation, donc **des enjeux supra-namurois**, comme ceux, plus insaisissables, du commerce globalisé. Pas simple de faire de la ville dans ces conditions, sous l'angle de l'électorat local. C'est au niveau intermédiaire que réside l'accès aux forces territoriales, celles qui délivrent les autorisations, celles qui ont le plus besoin de consulter les archives. Là, il est question de ruptures de charge et d'échelle, d'intermodalité croisant zones de chalandise et dispositifs touristiques. Et là, c'est la foire d'empoigne entre des visions à toutes sortes d'altitudes, avec des intentions souvent contradictoires et les stratégies les plus composites. Ce niveau est celui où les intérêts publics et privés s'imbriquent, sur un fond sonore où le bruit politique couvre parfois les questions éthiques.

En 2011, Namur 80 planchait sur un schéma de liaison vers Bomel avec l'idée d'une passerelle traversant le shopping mall, esquissé avec un grand escalier central à l'air libre dans l'axe de la rue de Fer, quand le destin du square Léopold allait être scellé de manière fatidique. Comment ça ? Que s'est-il donc passé ? Eh bien, comme en 1964 et en 1968, le mécanisme de l'emphytéose a été activé pour débloquer la situation ! Le projet de « Le Côté Verre » était salué comme une « contribution au développement harmonieux des espaces commerciaux au centre-ville de Namur », ce qui impliquait d'acquiescer « le droit de **construire sur certaines parcelles du "square Léopold"** ». « **Certaines parcelles** », c'étaient les 5 539 m<sup>2</sup> du square, à savoir les parcelles cadastrées section A numéros 235, 236A-pie (hors triangle se trouvant devant l'entrée principale du C&A [ndlr : contenant le gingko biloba à préserver]) et 237A. » L'idée de 2007 étant mûre, il s'agissait de passer à l'acte. L'objectif, ici, n'étant pas de faire l'historique des projets de shopping mall pour le square Léopold, il est possible qu'il manque telle ou telle version de l'une ou l'autre étape programmatique. C'est un sujet en soi, qui nécessiterait une recherche spécifique. Cela dit, comparer ces projets permettrait de détailler les logiques à l'œuvre... et par contraste celles qui ont été écartées ou ignorées.



Le PRU de 2011 était manifestement surdéterminé par l'affectation de la dalle supérieure de la gare SNCB et par la réaffectation commerciale du square dans son ensemble. Les architectes en charge de ce PRU (Atelier4D et Ad'A) ont proposé des retouches à l'espace public (incrustation) pour assurer une transition avec le shopping mall esquissé par Reichen et Robert et Associés (Paris), tout en assurant « une meilleure intégration avec le bâtiment du C&A », mais en vain. Archives Atelier4D.

Tout s'est joué à l'occasion du Conseil communal du 21 novembre 2011 sur base de celui du 14 juin 2011, en utilisant la procédure du PRU (Périmètre de Remembrement Urbain) pour mettre en œuvre le choix politique. Ce PRU portait sur 6ha 58a, allant du square d'Omalius à la place Léopold, y compris la dalle de la gare SNCB et le bypass sous le pont de Louvain ; seuls éléments patrimoniaux mentionnés : la gare et le gingko biloba. Les intentions

de « Le Côté Verre » consistaient en un « projet de rénovation et d'extension de 'l'immeuble le Namur' (...) par voie de destruction/reconstruction. »<sup>43</sup> En contrepartie, **la Ville imposait donc « un périmètre de remembrement urbain pour le réaménagement du quartier de la gare**, en concertation avec le "groupe" SNCB et la SRWT, dans la mesure où il inclut une relocalisation de la gare de bus. »<sup>44</sup> Les permis étaient à demander endéans les 9 mois de la publication de l'arrêté ministériel d'établissement du PRU. Restait à régler la question du plan de secteur du 14 mai 1986<sup>45</sup>, comme le souhaitait ardemment l'échevin Gavroy<sup>46</sup>. Ce plan de secteur révoquait jusque-là une « zone de services publics et d'équipement communautaire » [« situé dans un périmètre d'intérêt culturel ou esthétique » (rapport géomètre Debeer 22 01 2010, page 42)], sans aucune mention de l'espace vert.

L'article de Pierre Dulieu reprend plusieurs passages du « Contrat Constitutif d'Emphytéose avec option d'achat » du 21 novembre 2011, pour en souligner l'importance, ce qui est d'autant plus vrai que cette emphytéose complémentaire était aussi octroyée pour une durée de 99 ans ! Ce qui reporte aux calendes grecques la disposition contractuelle signifiant qu'à l'expiration du droit d'emphytéose, « la Ville aura le choix d'exiger soit le maintien soit la démolition aux frais de LCV, de tout ou partie des constructions et installations faites sur le Bien. » Sans compter l'option d'achat... En attendant, le droit d'emphytéose pouvait être cédé à toute société du groupe LCV ou à d'autres, moyennant accord préalable de la Ville. Ce projet de contrat rappelait que « par acte passé le 23 octobre 2007 devant le notaire Louis Philippe Marcelis à Bruxelles, le promoteur privé a cédé son droit d'emphytéose et la propriété de l'Immeuble Le Namur à LCV. »<sup>47</sup> **La concession d'un droit d'emphytéose sur ledit square** — sur base de la loi du 10 janvier 1824 —, avec option d'achat pouvant être levée 27 ans après la signature du contrat (et au plus tard 12 mois avant le terme de l'emphytéose), s'avérait donc la voie royale pour « Le Côté Verre », société qui envisageait d'acquérir les droits résiduels de propriété sur l'assiette de l'immeuble « Le Namur » pour en être « plein et entier propriétaire ».

Pierre Dulieu s'est aussi attardé aux aspects juridiques. « Une question juridique est soulevée : la Ville a-t-elle le droit de céder son terrain (5 539 m<sup>2</sup>) à la société de Patric Huon sans mise en concurrence ? Le procédé irrite au plus haut point le concurrent Wilhelm & Co qui se trouve privé par son astucieux concurrent de s'implanter à Namur. Mais le Professeur Ph. Flamme tranche sans hésitation. Dans son avis du 13 juin 2010, il écrit que l'opération ne relève pas de la législation sur les marchés publics car « il n'y a dans la convention aucune obligation quant à la réalisation d'un ouvrage répondant aux besoins de la Ville et l'ouvrage répond aux besoins de LCV (Le Côté Verre) uniquement. » Une cession en gré à gré est donc légale... / **Le Conseil communal est saisi de la proposition en sa séance du 21 novembre 2011.** Il lui est proposé, en une seule séance et sans enquête publique préalable, de désaffecter le bien du domaine public, d'en fixer la valeur à 3,5 millions d'euros (augmentée d'un redevance annuelle de 1 000 €, car il s'agit à ce stade non d'une vente mais d'une emphytéose) et de le céder à la société LCV. Curieusement, dans les attendus, aucune allusion n'est faite à la qualité écologique et sociale du square Léopold. Il est considéré comme un terrain à bâtir qui vaut 632 €/m<sup>2</sup>. / À ce moment, Maxime Prévot n'est qu'échevin des

---

<sup>43</sup> *La Ville de Namur / S.A. Le Côté Verre • Contrat Constitutif d'Emphytéose avec option d'achat*, 21 novembre 2011. Pdf d'un brouillon non ratifié transmis par Jeffrey Geenen-Ridolfi le 13 mars 2023, p. 4.

<sup>44</sup> *La Ville de Namur / S.A. Le Côté Verre • Contrat Constitutif d'Emphytéose avec option d'achat*, 21 novembre 2011. Pdf d'un brouillon non ratifié transmis par Jeffrey Geenen-Ridolfi le 13 mars 2023, p. 4.

<sup>45</sup> Plan de secteur de Namur, arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986.

<sup>46</sup> *Extrait du procès-verbal du Conseil communal du 21 novembre 2011*, point n°67, Square Léopold : bail emphytéotique – projet : « M. l'Échevin A. Gavroy : (...) Le centre commercial doit être collé à notre rue de Fer, c'est ce que le PRU préconise. (...) Le Périmètre de Remembrement Urbain permet ça, que l'on contourne, que l'on déroge au plan de secteur. »

<sup>47</sup> *La Ville de Namur / S.A. Le Côté Verre • Contrat Constitutif d'Emphytéose avec option d'achat*, 21 novembre 2011. Pdf d'un brouillon non ratifié transmis par Jeffrey Geenen-Ridolfi le 13 mars 2023, p. 4.

sports. Mais il devient bourgmestre peu de temps après, par suite de la démission de Jacques Etienne, et c'est à lui qu'il reviendra de signer l'acte notarié de cession le 30 mai 2012. » <sup>48</sup>

Cette opération était exclue de la loi du 24 décembre 1993 sur les marchés publics <sup>49</sup>. Précision : « **il ne s'agit donc absolument pas, pour la Ville, de confier à LCV la mission de (concevoir et) (faire) réaliser une opération d'aménagement urbain.** (...) l'opération envisagée ne constitue pas davantage une concession de travaux publics. (...) la Ville considère qu'en l'espèce, il existe des circonstances de fait et de droit qui justifient que, dans l'intérêt général, le droit d'emphytéose et l'option d'achat soient consentis par la Ville, dans le cadre d'une négociation directe avec LCV, sans mesure de publicité préalable. » <sup>50</sup> Lesdites circonstances n'apparaissent pas dans ce document mais il est clair que les jeux étaient faits. Comme le disaient Bekaert et Strauven il y a plus de cinquante ans, la propension des pouvoirs publics à travailler avec le privé s'accommode d'un « intérêt général (lisez : pouvoirs publics et propriétaires) » <sup>51</sup> permettant d'en tirer profit.

Il s'agissait donc « **de désaffecter le square Léopold et de le réincorporer dans le domaine privé de la Ville** » <sup>52</sup> via une emphytéose avec option d'achat, avec réinjection du produit du canon dans le projet de réaménagement des « espaces publics autour du projet de la dalle de la gare (...). En contrepartie et conformément au PRU, la disparition de l'espace vert actuel sera compensée dans le quartier des Casernes et des moyens financiers suffisants y seront consacrés. » <sup>53</sup> Le Conseil communal du 21 novembre 2011 <sup>54</sup> s'avère ainsi incontournable pour le décryptage de ce qui a mené à la situation actuelle et à ses effets induits à court, moyen, long et très long terme. C'est d'autant plus vrai que le *Contrat Constitutif d'Emphytéose avec option d'achat* comporte un préambule renvoyant à l'objet de chacune des emphytéoses des 26 11 1964 et 31 12 1964 ainsi que des 31 01 1968 et 30 04 1968. L'évocation de l'emphytéose de novembre 2011 dans l'article de Pierre Dulieu de 2019 était assortie d'une note en bas de page, rappel utile à la compréhension de tout ce qui a suivi : « Le tréfonds de l'ensemble de l'ancien parc Léopold appartient à l'État belge, qui l'a cédé en emphytéose à la Ville de Namur en 1964 pour une durée de 99 ans. La même année, celle-ci a, à son tour et avec l'accord de l'État belge, conclu un bail emphytéotique avec un promoteur privé pour la partie concernée par l'immeuble Le Namur. Ce bail a été cédé en 2007 à la société LCV (Le Côté Verre). Il est assorti d'une option d'achat. » <sup>55</sup> La séquence 2007-2011 faisait écho à celle de 1964-1968 et la parachevait.

---

<sup>48</sup> Pierre Dulieu, *Comment les namurois se font entuber*, dans *Confluent* (Projets urbains • Opinion), mensuel, n°591, Namur, 5 juillet 2019, p. 14-15.

<sup>49</sup> Le projet de cession examiné par le Conseil communal du 14 juin 2011 renvoyait aux avis rendus par le professeur Philippe Flamme (17 juin et 16 juillet 2010) pour savoir si « l'opération envisagée rentrait dans le cadre d'un marché public soumis aux principes de publicité et de concurrence. » L'étude du PRU allait de janvier à juin 2011, avec deux objectifs : « l'aménagement de la gare des bus sur la dalle de la gare, et les travaux annexes (rampe d'accès, place de la Station, rond-point du Cheval et rond-point Léopold, etc.) ainsi que le projet de complexe de la s.a. Le Côté Verre (commerce et parking). »

<sup>50</sup> *La Ville de Namur /S.A. Le Côté Verre • Contrat Constitutif d'Emphytéose avec option d'achat*, 21 novembre 2011. Pdf d'un brouillon non ratifié transmis par Jeffrey Geenen-Ridolfi le 13 mars 2023, p. 5-6.

<sup>51</sup> Geert Bekaert et Francis Strauven, *La Construction en Belgique 1945-70*, Confédération nationale de la Construction, seconde édition révisée, 1971, p. 31.

<sup>52</sup> *Extrait du procès-verbal du Conseil communal du 21 novembre 2011*, point n°67, Square Léopold : bail emphytéotique – projet. Sans pagination.

<sup>53</sup> Extrait du rapport du *Collège communal du 14 juin 2011*, point 69 (« Square Léopold : cession – projet »), p. 2.

<sup>54</sup> *Extrait du procès-verbal du Conseil communal du 21 novembre 2011*, point n°67, Square Léopold : bail emphytéotique – projet : « M. l'Échevin A. Gavroy : (...) le seul endroit possible est au Square Léopold (...) le seul soumissionnaire possible est la société LCV (...) ». On pourrait ajouter : le seul enjeu possible est l'intérêt général...

<sup>55</sup> Pierre Dulieu, *Comment les namurois se font entuber*, dans *Confluent* (Projets urbains • Opinion), mensuel, n°591, Namur, 5 juillet 2019, p. 15.

Si les tractations de 1964 et 1968 sont largement documentées dans les archives communales, avec d'intéressants recoupements via le petit Fonds De Pauw du CIVA ou d'étonnants visuels des archives familiales Mairy, il n'en va pas de même pour ce qui s'est tramé plus récemment. Il faut rappeler à cet égard que le Bulletin communal sur support papier n'est plus édité depuis la fin des années 1970. Sur le site web de la Ville, les Rapports sur l'administration et la situation des affaires de la Ville qu'à partir de 2009 et les Conseils communaux n'y sont qu'à partir de 2012. Il existe donc un vide que les ressources médiatiques ne comblent qu'en partie. Les informations disponibles sur le site <https://www.le-nid.be/> sont rarement sourcées et complètes, mais les possibilités de recoupements sont nombreuses depuis une vingtaine d'années, mais pas auparavant.



Le shopping mall adossé au C&A, suite au PRU de 2011, par Reichen et Robert et Associés (Paris), avec Aster Consulting côté étude d'incidence, pour City Mall. Le côté composite des élévations — avec force végétalisation — tranche sur la sobriété du C&A visible à gauche. PPT RR&A, Archives Atelier4D.

## IX. Contestations d'après-coup

Entretemps, les choses prenaient corps du côté de la gare multimodale, comme résumé le 16 août 2012 sur le site Profacity.be : « **Le projet de la nouvelle gare d'autobus à Namur a été adopté par le Gouvernement wallon au début des vacances.** Ce projet, porté par le Ministre Ecolo Henry, permettra d'associer au sein d'une seule plateforme différentes offres de transport : voiture, bus et train. La nouvelle gare des bus sera construite en surplomb de la gare ferroviaire d'ici 2014, gommant la très disgracieuse dalle de la gare SNCB, après plus de dix ans de tergiversations. C'est tout le quartier qui va bénéficier de cet aménagement, car la réalisation de la nouvelle gare d'autobus impliquera une réorganisation complète de la circulation du centre urbain. La place de la Station (devant l'ancienne gare ferroviaire), deviendra un espace convivial sans voiture, avec priorité donnée aux transports en commun, aux piétons et aux cyclistes. Outre les 50 millions d'euros attribués par la Région wallonne, la Ville de Namur investira 3,5 millions d'euros dans le projet, la SRWT (Société Régionale Wallonne du Transport) 4 millions d'euros pour la seule gare des bus. Bonne nouvelle pour le développeur City Mall qui projette sur le site un centre commercial urbain déjà baptisé Côté verre [sic]. Celui-ci devrait faire la part belle aux larges trottoirs et aux aires de repos, et doubler la capacité de parkings du site. City Mall devrait y investir pas moins d'1,5 million d'euros pour l'aménagement des voiries, a précisé l'échevin namurois de l'Aménagement du territoire, Arnaud Gavroy. Le permis de remembrement urbain est attendu pour le mois de septembre. Le chantier devrait débuter en 2014 pour une inauguration attendue en 2017. » <sup>56</sup>

<sup>56</sup> <https://www.profacity.be/news-view.asp?ID=74839&L=fr&channel=NEWS&rubr=&V=title&txt=Namur+%3A+arriv%E9e+en+gare+multimodale>

L'Avenir du 5 mai 2012 titrait : « Qui a peur du Côté Verre ? » Lors d'une présentation au Palais des Congrès, City Mall et un représentant des architectes Reichen et Robert et Associés (Paris) avaient présenté une imagerie de type marketing <sup>57</sup> indiquant à quoi menait le PRU <sup>58</sup>. Très loin de l'esprit frondeur de 1970, cette contestation qui s'était profilée en 2012, était mouvement citoyen structuré en fonction de la sauvegarde des arbres du square, combat sans doute perdu d'avance du fait de ce qui s'est passé en 2011. Le Collectif Parc Léopold s'est constitué en août pour l'organisation, en décembre 2012, d'**une pétition qui a récolté 12000 signatures avant d'être remise le 18 janvier 2013 à la Ville...** qui a déclaré que le projet City Mall continuait, la Ville annonçant préférer une consultation populaire (en réalité un référendum).

Toujours enclin à ranimer les questions qui fâchent, Pierre Dulieu y est allé d'un couplet rétrospectif indirect plutôt dissonant, rappelant dans Confluent les propos de Michel Gilbert, architecte de jardin de la Ville : « À la suite de mon intervention, les arbres anciens, au nombre de 6, ont été maintenus ainsi qu'un érable et un Gingko Biloba en face du C&A ; puis quelques platanes octroyés par le Plan Vert ont été plantés en 1971, donnant à ce square une couverture végétale immédiate, paraissant aujourd'hui à certains comme séculaire ! (...) Contre le parking, nous avons planté, fin des années 70, une vingtaine d'ormes (*Ulmus Hoersolmiensis*) en nous inspirant des canaux d'Amsterdam où ils résistaient à la graphiose. Après quelques années, **la Ville se désintéressa de l'entretien périodique de ces fontaines et de l'éclairage du parc.** Les bassins furent remblayés, la statue Sambre et Meuse fut décrochée de la façade du parking pour atterrir malencontreusement en face du pavillon du tourisme où elle n'a plus sa signification aérienne. » Suite à quoi il invitait le Collège communal à se ressaisir et « à protéger ce dernier espace vert qui pourrait être mieux mis en valeur et mieux entretenu afin qu'il ne puisse plus jamais être ce trou noir, sujet à démolition. » Et Pierre Dulieu d'ajouter : « En 2012, le square ne dépendait plus de la Ville. » <sup>59</sup>

La suite n'est pas très glorieuse, « la Ville invoqu[ant] le résultat de sa propre négligence comme argument pour dénigrer ce qu'elle aurait dû préserver » <sup>60</sup>. Il s'agissait d'**un laisser-aller tactique stimulant les désirs de changement.** Le Collectif constitué des Amis de la Terre, de Namur 80, d'Arboresco et des Objecteurs de croissance, plus des membres de la CCATM et diverses personnes était face à un état de fait difficile à déjouer : « Parce que, pour eux [autorités communales et leurs conseillers], le déménagement de la gare des bus sur la dalle SNCB, la construction du centre commercial et le réaménagement de la circulation forment un tout indivisible. » <sup>61</sup> De son côté, le groupement Namur 2080 mettait en avant l'idée d'un bâti nouveau contre le chemin de fer (comme prévu en 1964 !) afin de préserver le square Léopold.

Pierre Dulieu toujours, en avril 2013 : « On croyait l'affaire bouclée, au point que, de retour du MAPIM [sic], à Cannes, le bourgmestre annonçait que **le permis du centre commercial « Côté Verre » serait délivré avant les grandes vacances.** Et aux contestataires du groupe Namur 2080, il répondait qu'ils intervenaient un peu tard, quand les patates sont déjà cuites... Et puis voilà que, sans crier gare, la Ville, qui avait pris le chemin de traverse du PRU (périmètre de remembrement urbain) pour contourner le plan de secteur, décide de prendre la voie la plus

---

<sup>57</sup> Un décorticage épistémologique de cette imagerie serait instructif, basé sur des comparaisons avec les perspectives d'aspect des sixties, pour comprendre ce qui distingue l'IA de l'IB à cet effet.

<sup>58</sup> <https://www.lavenir.net/regions/namur/namur/2012/05/05/qui-a-peur-du-cote-verre-2JWMD4FOBBF3HB5QZ5MWWYMVBU/>

<sup>59</sup> Pierre Dulieu, *Pour les arbres du square Léopold*, dans *Confluent*, N°429, janvier 2012, p. 8.

<sup>60</sup> Pierre Dulieu, *Réaction citoyenne contre l'abattage des arbres au parc Léopold*, dans *Confluent*, N°442, 7 septembre 2012, p. 8.

<sup>61</sup> Pierre Dulieu, *Réaction citoyenne contre l'abattage des arbres au parc Léopold*, dans *Confluent*, N°442, 7 septembre 2012, p. 9.

sûre du plan communal d'aménagement révisionnel (PCAR). C'est que sachant son objectif contesté (réaliser un centre commercial sur l'ensemble de l'îlot), elle veut éviter un recours au Conseil d'État dont un récent arrêté a mis à mal un projet à Charleroi. À la question de savoir si ce changement de procédure ne donne pas l'occasion à la Ville de reprendre la main sur le promoteur et d'ouvrir le jeu de la participation, le bourgmestre ne laisse gère fleurir les illusions. Après avoir explicitement rejeté les propositions de Namur 2080, il ajoute : 'Le Collège a toutefois bien l'intention d'obtenir des ajustements au projet de centre commercial, notamment en termes d'agencement de l'espace public, d'interconnexion entre la place de la Station et la rue de Fer, de préservation de davantage d'arbres, de flux cyclo-piétons, de mixité de fonctions, d'architecture, etc., ce qui ne manquera pas d'être sollicité au moment approprié de la procédure administrative.' »<sup>62</sup>



Imagerie Urbanove - Landscape Design Patnrtnership - Bolutions, ca. 2015. Végétaliser les toitures en omettant les indispensables panneaux solaires ou la clim est un cliché graphique qui minimise l'impact de volumétries excessives. Source Internet.

Parallèlement au permis en faveur de la gare routière sur la dalle ferroviaire, les acquis de 2011, pour passer dans les faits, impliquaient la révision du Plan de secteur. À l'instigation du groupe City Mall (association de l'Immobilière Patric Huon et de Banimmo), le Plan Communal d'Aménagement Révisionnel N°3083 décidé en juillet 2013, approuvé par le Conseil communal le 20 mars 2014 et exécutoire le 23 août 2014, a été dressé à cet effet, de même que le Rapport sur les Incidences Environnementales « Îlot Square Léopold » également daté de février 2014, étudié par Survey & Aménagement SA (S&A), désigné en juin 2013 [complément du PCAR], traductions de **ce que le projet privé modifiait désormais dans le site, en vue d'y adapter le Plan de Secteur**. Durant l'été, le seuil de 10% de la population a été atteint pour une consultation populaire, mais le Collectif pour la sauvegarde du square Léopold a été doublé par la Ville, imposant dès lors ses propres questions.

Le PCAR n°3083 (Schéma d'Orientation Local à partir de 2017) « Îlot Square Léopold » a fait l'objet de l'arrêté du 18/07/2014 et est entré en vigueur le 23/08/2014. Il actait « une modification d'affectation visant le transfert d'une zone urbanisable vers une autre zone urbanisable, en **l'occurrence d'une zone de services publics et d'équipements communautaires vers une zone d'activité économique mixte**. »<sup>63</sup> Exit les services publics et le communautaire, exit le Plan de secteur. Un paragraphe renvoyait à la compensation par des « espaces publics verdurisés ». Les dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatives aux zones protégées en matière d'urbanisme ne s'appliquant pas à l'intérieur du périmètre du PCA, rien ne portait à prendre en considération

<sup>62</sup> Pierre Dulieu, *Les bourgeons du printemps à Namur • Le parc Léopold en sursis un an de plus*, dans *Confluent*, N°457, 26 avril 2013, p. 8.

<sup>63</sup> *Arrêté ministériel approuvant la plan communal d'aménagement n°3083 dit « Îlot Square Léopold » à Namur (Namur), dont l'élaboration en vue de réviser le plan de secteur de Namur a été décidée par arrêté ministériel le 11 juillet 2013*, p. 4. En toute logique, le transfert à base emphytéotique du square proprement dit aurait dû apparaître dans ce document, puisque les choses se sont passées en 2011. Seule la parcelle n°195A/17 est affectée d'une date précisant la modification du statut du bien : « droit d'emphytéose et propriété du complexe cédé à Le Côté Verre s.a. en 2007 ».

l'architecture du C&A. En pratique, l'intérieur d'un PRU est en régime d'exception. Le PCAR ne prévoyait « aucune modification » pour le C&A.

Le fonctionnaire délégué a accordé le permis pour l'aménagement de la gare multimodale en date du 29 août 2014. Alors que se poursuivait la lente dégradation du square Léopold, le Rapport de synthèse du Comité de conciliation Square Léopold du 18 juin 2015 précise : « Formuler un projet consensuel de réaménagement urbanistique du square Léopold ou formuler des recommandations destinées à améliorer le projet initialement envisagé afin qu'il rencontre le besoin d'un centre commercial complémentaire et en connexion immédiate avec le tissu commercial existant, qui réhabilite l'espace public arboré et qui offre un stationnement en ouvrage suffisant pour les activités du complexe et des commerces environnants, tant entendu que les enjeux de mobilité y relatifs peuvent être également discutés. »<sup>64</sup>. Incidence directe : un parvis était désormais prévu comme entrée du centre commercial, dans le prolongement de la rue de Fer, le maintien d'arbres supplémentaires et une diminution de la volumétrie générale, avec l'idée... d'un « jardin urbain » sur les toitures, proposé par **Urbanove (nouveau nom de City Mall/Banimmo, « Le Côté Verre restant une filiale)**, avec Landscape Design Patrtnership et les architectes de BSolutions.

La pétition du Collectif Parc Léopold de 2012 n'ayant pas été prise en compte, une seconde a pris le relais, de mars à août 2014, qui a recueilli 13500 signatures. Après la remise en septembre 2014 à la Ville, celle-ci annonçait organiser sa propre consultation populaire le 8 février 2015, sur base de trois questions portant sur : a) le refus de grands centres commerciaux à l'extérieur de la ville... pour défendre le commerce du « Cœur de Ville » ; b) la création d'un nouveau complexe commercial le plus près possible des commerces existants avec davantage de parking ; c) le choix de l'emplacement de la gare routière et du square Léopold pour ce centre commercial, opération compensée par trois nouveaux espaces verts dans la Corbeille. **Ce faisceau était convergent, à l'évidence soutenu par un projet en gestation** qui tirait parti de l'emphytéose de 2011.

Suite à la Commission de consultation de mars à juin 2015, le Collectif Parc Léopold a formulé cette remarque à propos des ateliers de co-construction : « Organisé par la Ville et pris en charge par l'ASBL Trame [sic]. Le Collectif et trois autres associations le quittent tant la manipulation en interne est flagrante. En effet, la majorité politique namuroise qui soutient le projet y est largement représentée et les représentants de Besix y jouent un rôle influent auprès des bénévoles présents et peu au courant du projet. **À l'exception de quelques recommandations dignes d'intérêt, ses conclusions laissent le champ libre au promoteur** »<sup>65</sup>.

Comme le signalait Agnès Demaret à l'ouverture de **la grand-messe du « retailtainment », du 18 au 20 novembre 2015**<sup>66</sup>, Urbanove — avec Luc Gennart et Stéphanie Scailquin — était à Cannes pour le MAPIC (traduction de International Retail Property Market ; slogan : « Co-créons ensemble le retail de demain ! »). Avant même le dépôt de la demande de permis d'urbanisme, il s'agissait de jauger l'attractivité du projet (en rassurant les investisseurs), sur base d'esquisses mises au point pour l'occasion, sans toucher à la volumétrie, avec le fameux « jardin urbain » de 5000 m<sup>2</sup> donnant des allures de faux parc aux toitures, et un accent particulier sur le parvis côté rue de Fer.

---

<sup>64</sup> 18-02-8-projet-centre-commercial-en-coeur-de-ville(2).pdf

<sup>65</sup> *Collectif Parc Léopold*, petite chronologie fournie par Marcel Guillaume le 25 novembre 2022.

<sup>66</sup> [Plan Communal d'Aménagement Révisionnel \(document Options\) PDF \(1.87 Mo\)](#) [Rapport du Comité de Conciliation - Juin 2015 PDF \(2.08 Mo\)](#) [Article du journal La Meuse du 18/11/2015 - Namur est au MAPIC](#)

Le Soir du 5 octobre 2016 : « Au départ, le projet était défendu par City Mall, une association entre l'Immobilière Huon et Banimmo. Huon ayant mis fin à cette collaboration en novembre 2014, Banimmo a poursuivi le projet au sein d'Urbanove (dont elle possède 44 %) qui réunit également Besix, Degroof, la SRIW, Meusinvest et Namur Invest. Fin décembre, après de mauvais résultats financiers, la société faisait le point sur ses projets en Belgique, surtout en Wallonie mais maintenait Namur. En mars 2016, en raison notamment de la déconvenue vécue à Verviers, Urbanove se retrouvait à sa demande sous procédure de réorganisation judiciaire. »<sup>67</sup> Le 23 décembre 2016, la Société Banimmo diffusait un communiqué de presse à propos de cette réorganisation judiciaire qui informait de **la reprise des projets « Le Côté Verre » à Namur par Besix Red (pôle immobilier du groupe Besix)** et « Au Fil de l'Eau » à Verviers par City Mall (Patric Huon). Jusque-là, les deux étaient liés mais désormais Banimmo était sorti des projets d'Urbanove, donc délogé de ces deux projets<sup>68</sup>.

Trois semaines plus tôt, la presse avait annoncé la reprise du projet de shopping mall par Besix Red, qui avait déposé l'offre la plus intéressante au Tribunal de Commerce de Bruxelles. Trois arguments : a) le potentiel du site ; b) le soutien de la majorité communale ; c) le souhait de développer les activités immobilières du groupe. Sudinfo ajoutait le 1<sup>er</sup> décembre 2016 : « Besix a une filiale à Namur / Indirectement, cette reprise est aussi une bonne nouvelle pour une entreprise namuroise. Cobelba, basée à Naninne, est une filiale de Besix. « *Je n'étais pas au courant* », assure Nathalie Henry, la directrice. *« Mais si ça se fait, c'est évidemment une bonne chose ! »* Cobelba devrait en effet participer au chantier, ce dont ses travailleurs ne se plaindront pas. »<sup>69</sup>

Désormais, plus question de centre commercial mais plutôt d'un « Espace Léopold », un Forum Citoyen Namur ayant réalisé une collecte d'opinions du 13 novembre au 14 décembre 2016, un cahier des charges remis à la Ville le 18 juillet 2017. **Une conférence de presse tripartite Ville de Namur – Forum Citoyen Namur – Besix Red est tenue le 8 février 2018.** Les vingt pages du communiqué en comportent sept de publicité pour Besix Red, s'ouvrant sur une 3D d'Urbanove (« Projet après Comité de Conciliation »), avec les jardins suspendus et... le C&A toujours en place, mais Besix Red annonçait une volonté « de concevoir autrement le projet de centre commercial ». <sup>70</sup> Indice d'un problème majeur, prévisible, l'instance de co-construction a mis une curiosité sur la table appelée « switch » consistant à « échanger l'affectation de l'Hôtel de Ville en espace commercial (...) et construire un nouvel Hôtel de Ville (...) à la place du parking [« Le Namur »]. Une idée sans lendemain ? Une diversion ? Cette hypothèse permettrait de sauvegarder les arbres du square... donné en concession en 2011 !

L'avis juridique de la Ville s'est avéré négatif, avec parmi les arguments « le détournement de pouvoir » ou « la violation des principes d'égalité, de non-discrimination et de concurrence », mais une alternative apparaissait, avec **la prise en compte du site ESPENA/HEAJ jouxtant l'Hôtel de Ville, qui pouvait être transformé en parc, au titre de compensation** pour la disparition du square Léopold, où on annonçait rien moins qu'une « Expérience 3.0 ». Le vent de liberté a été vite recadré car la situation était cadencée par les emphytéoses accordées en 1964, 1968 et 2011, rarement évoquées dans les articles de presse évoquant ledit « switch », qui a fait l'objet d'un recours introduit le 7 avril 2018 « à propos de la faisabilité juridique du "switch", proposé par le

---

<sup>67</sup><https://www.lesoir.be/art/1334469/article/actualite/regions/namur-luxembourg/2016-10-05/valse-des-promoteurs>  
<https://www.rtb.be/article/nouveaux-promoteur-pour-le-centre-commercial-de-namur-9468391?id=9468391>

<sup>68</sup><http://www.confluent.be/page/quel-impact-aura-sur-le-projet-du-square-leopold-la-reorganisation-judiciaire-de-la-sa-cote-verre.html>  
<https://www.rtb.be/article/namur-un-sursis-supplementaire-pour-la-societe-urbanove-9351469>

<sup>69</sup><https://www.sudinfo.be/art/15937/article/2016-11-30/namur-le-geant-besix-reprend-le-centre-commercial>

<sup>70</sup> *Projet de centre commercial en cœur de Ville – État des lieux • 08 02 2018*, Le NID, vdn\_conf\_presse\_centre\_commercial\_fevrier\_2018(2).pdf

Forum Citoyen Namur. Cette proposition irréaliste a permis à la Commission de recours de rappeler la « reprise du bail emphytéotique accordé à Urbanove par Besix » <sup>71</sup>.

Le dossier de presse relatif au démarrage du processus de co-construction le 7 mai 2018 reposait sur des Ateliers Urbains relatifs à un périmètre englobant le square Léopold, le site ESPENA et une partie de l'Hôtel de Ville, ainsi que les îlots intermédiaires entre la place de la Station et la rue Lucien Namêche. Des Ateliers Urbains animés par Tr@me scrl, la représentativité des participants cependant mise en cause par le Forum Citoyen Namur. Celui-ci évoquait sur sa page Facebook : « un bâtiment C&A auquel on rend de la transparence au rez-de-chaussée et qui accueille le visiteur. » Une vue aérienne du dossier de presse faisait apparaître le maintien de ce C&A, mais le discours officiel mettait en avant « les opportunités et avantages de **repartir d'une page blanche pour le centre commercial** », avec un principe de mixité (logements, bureaux, services). Le scénario initié par Tr@me prônait de repartir d'une page blanche, mais celle-ci a plutôt été le point d'arrivée du processus, le « switch » déclaré impossible permettant de dessiner un nouveau projet en ne tenant compte d'aucun élément préexistant autre qu'inhérent au réseau viaire. Cette idée de page blanche, sans doute une *punchline* efficace, est aussi inquiétante, tellement proche cependant de la très irréversible *tabula rasa*, concept allègrement pratiqué par le Consortium Des Parkings durant les Trente Glorieuses, que le C&A de Stynen et De Meyer compensait de la plus belle des manières, en ajoutant un solide morceau d'architecture urbaine à un ensemble qui en avait bien besoin.

Le bail emphytéotique concédé en 2011 est une donnée qui n'a pas été captée par tout le monde en temps voulu, comme le montre un article de Bertrand Lani paru le 11 septembre 2018, au moment de cette fameuse page blanche. « Aujourd'hui, le site appartient à trois propriétaires: Besix Red, Redevco (magasin C&A) et la ville de Namur (en ce qui concerne les espaces verts). Cette dernière indique, dans la réponse donnée au comité de concertation, avoir transféré son terrain à Besix Red via un bail emphytéotique, en 2011. / **Un mécanisme qui permet au promoteur de disposer du bien comme s'il en était le propriétaire, le temps du contrat d'emphytéose.** "Il peut ainsi, par exemple, l'occuper, le louer, en percevoir les loyers ou encore y apporter d'importantes modifications" » <sup>72</sup>, précise la réponse. Certains intervenants se demandent dès lors s'il est légalement possible de rompre cet accord passé avec Besix ? La Ville explique que, selon la loi, il est prévu « que le contrat porte sur une durée d'au moins 27 ans avec un maximum de 99 ans ». Et d'ajouter: "Comme toute convention, le contrat d'emphytéose prévoit les hypothèses dans lesquelles il peut être résolu par l'une ou toutes les parties en présence. Concernant le parc Léopold, aucune de ces hypothèses n'est rencontrée en l'espèce si bien qu'il ne peut être envisagé légalement de rompre ce contrat." » <sup>73</sup>



Première imagerie du projet mixte conçu par \Viguiet Architecture Urbanisme Paysage (Paris) pour Besix Red, juin 2019. La DH web.

<sup>71</sup> Commission de recours pour le droit d'accès à l'information en matière d'environnement • Séance du 29 mai 2018, Recours N°907, p. 1.

<sup>72</sup> <https://www.lavenir.net/regions/namur/namur/2018/09/11/square-leopold-a-namur-la-foire-aux-questions-NCKHM3EM3RDDDLML2S4NHPBRTTU/>

<sup>73</sup> <https://www.lavenir.net/regions/namur/namur/2018/09/11/square-leopold-a-namur-la-foire-aux-questions-NCKHM3EM3RDDDLML2S4NHPBRTTU/>

## X. 2019, cette fois le C&A y passe

Les Ateliers Urbains ont livré, comme le résumait Joëlle Janssens sur Canal C le 11 janvier 2019, trois scénarios pour le site du square Léopold : a) le « switch » du Forum Citoyen Namur ; b) une esplanade bordée d'un bâti avec toitures vertes et barres de logements vers le chemin de fer ; c) une nouvelle rue commerçante longitudinale avec réhabilitation du parking existant et bâtiment bas longeant la rue Borgnet <sup>74</sup>, plus le nouvel espace vert sur le site ESPENA/HEAJ, le tout à soumettre à divers experts en vue d'une réunion publique le 18 février 2019, date à laquelle Sudinfo annonçait : « le parc Léopold pourra être rasé par Besix. » Le comité de « co-construction » avait donc rendu ses recommandations, avec des balises « qui n'interdisent pas l'abattage des arbres du square, ni ne limitent la taille du centre commercial. Mais qui insistent sur la nécessité d'aménager des espaces publics. » <sup>75</sup> C'est ainsi qu'en juin 2019, l'entité Besix Red - « Le Côté Verre » diffusait un nouveau projet : **un quartier multifonctionnel qui impliquait désormais... la disparition du C&A !** Projet jugé catastrophique par le Collectif de sauvetage du square Léopold, mais pour d'autres raisons.

**Le projet de Besix Red est dessiné par \Viguiier Architecture Urbanisme Paysage (Paris)**, décrit par une vingtaine de visuels mis en ligne par la DH Les Sports le 26 juin 2019 <sup>76</sup>. La configuration repose sur de très nombreux décrochements volumétriques, chaque niveau en retrait sur le niveau sous-jacent, les angles principaux largement arrondis. La physionomie générale se prête à une description vite associée aux plateaux imbriqués du domaine fortifié, dans un contraste maximum avec la toile de fond d'un centre-ville en perte de vitesse. Côté lexique, toutes les cases étaient cochées : biodiversité, programmes associatifs innovants, approche durable intégrée, atrium végétalisé au cœur du mail, co-working, co-living & multi-générationnel, avec, *cherry on the cake*, un geste architectural sur la face vers Bomel.

La présentation par Frédéric Van Marcke de Lummen, directeur de Besix Red pour la Belgique, était au diapason de cet ensemble qui n'aurait pas déparé la dalle... de La Défense à Paris : « on ne parle plus d'un centre commercial mais d'une expérience multidisciplinaire et multifonctionnelle, en ce sens ce projet répond à toutes les recommandations des ateliers de co-construction qui se sont tenus dans le courant de l'année 2018. Les architectes les ont intégrées dans leurs réflexions d'aménagement et de programmation. » <sup>77</sup>

L'article de Pierre Dulieu paru le 5 juillet 2019 est le seul qui mette l'accent sur les conséquences de ce rachat décisif. Il s'agissait d'une démarche éminemment stratégique, puisqu'elle avait conduit en 2011 au transfert de la jouissance du square Léopold à la SA « Le Côté Verre », donc à l'abandon par la Ville d'un espace public, au profit d'un projet privé déclaré... d'intérêt général. Une 3D schématique et pour tout dire ingrate illustre le propos sans qu'il soit fait mention des architectes. Le Conseil communal du 13 septembre 2019 a confirmé le processus dans sa direction, les points n° 143 et 144 relatifs au site ESPENA/HEAJ et au square Léopold étaient débattus ensemble. **La disparition du square Léopold était désormais liée par compensation à un autre espace vert... à créer de toutes pièces.** Ce qui permettait à « Le Côté Verre » de solliciter l'étude d'un PRU, celui de 2011 n'étant plus d'actualité, afin de tirer parti du Plan de secteur révisé, en intégrant une « série d'écarts par rapport à un schéma d'orientation. » Ce PRU a été confié à City Tools (calendrier procédure PRU intégré : 18 juin 2019 –

---

<sup>74</sup> <https://www.facebook.com/watch/?v=2292001561072074>

<sup>75</sup> <https://www.sudinfo.be/art/349041/article/2019-02-18/namur-le-parc-leopold-pourra-etre-rase-par-besix>

<sup>76</sup> <https://www.dhnet.be/galerie/2019/06/24/en-images-le-centre-commercial-de-namur-version-besix-red-BLZAOSV2FJGXJKZ5V72KJ44E6U/>

<sup>77</sup> <https://www.rtb.be/article/namur-voici-a-quoi-devrait-ressembler-le-futur-quartier-leopold-10254584>

novembre 2020), mandaté par la Ville de Namur et Besix Red, qui serait approuvé définitivement par le **Gouvernement wallon le 1er août 2022.**

**En juin 2020 était constituée l'ASBL Ramur, qui n'a pas manqué de proposer une analyse critique du projet à l'occasion de sa diffusion en janvier 2021** <sup>78</sup>. Bertrand Lani dans *L'Avenir* : « Après un an et demi de silence radio, Besix est sorti du bois concernant le projet de revitalisation du square Léopold. Un laps de temps que le promoteur a mis à profit pour coller au mieux aux conclusions des ateliers de participation citoyenne qui s'étaient préalablement déroulés. » <sup>79</sup>. **Florent Marot donnait un autre point de vue, en parlant d'un « greenwashing poussé à l'extrême »** <sup>80</sup>. **Sur le site de la rtbf, François Louis répercutait un avis plus tranché encore** : « Trop de commerces, trop de bureaux, trop de béton... "Le projet Besix est disproportionné", assène Fabian Martin, le chef de groupe du PS au conseil communal de Namur. Il me fait penser aux gigantesques bateaux qui frôlent les berges de la place Saint-Marc et défigurent Venise. » <sup>81</sup>.

En mars 2021, **Ramur a déposé à la Ville une contre-proposition au projet de Besix Red**, assortie de 3D élaborées par Léo Bildstein, architecte membre de l'association, alternative qui a été présentée au Collège Communal. Le slogan, motivé par le fameux « intérêt général » : « Ramur améliore le projet de Besix ! » Dénonçant une « forteresse privée », Ramur tentait de montrer, moyennant un remodelage volumétrique et la suppression d'un des cinq blocs, une manière de conserver les deux tiers de l'espace vert, c'est-à-dire ± 4000 m<sup>2</sup>, soit une vingtaine d'arbres. Arguments : « 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. » <sup>82</sup> Mais cette approche ne semblait pas tenir compte des acquis de 2011 ! Sur le site de Ramur : « Les architectes ont de leur côté maintenu que leur projet proposait des espaces verts en plus grand nombre et de meilleure qualité que le parc à abattre, et que la perméabilité avec le quartier existant était au centre de leurs préoccupations. Malheureusement, il s'agit d'espaces verdurisés en grande partie perchés et privatisés, contrairement au parc Léopold qui lui est de pleine terre et directement accessible au public. » <sup>83</sup>

Le magazine *Confluent* a cessé de paraître. Animé par son fondateur, Pierre Dulieu, les numéros se sont succédés de novembre 1971 à juin 2021 (n° 610), soit un demi-siècle de décryptage de la petite et de la grande actualité à Namur et environs. Il est apparu quand le C&A était opérationnel, à l'époque des débuts de la CCAT. Il a disparu dans une période tout aussi controversée quant au développement urbain. Le 20 juin 2022 s'est tenue à la Bourse une **réunion d'information préalable (au curieux acronyme R.I.P.)** afin de présenter un projet intégré dit « pôle multifonctionnel », avec 18 000m<sup>2</sup> de commerce, 10 000m<sup>2</sup> de bureaux et divers, 115 logements et de 810 à 900 places de parking, sans que le total des mètres carrés de plancher apparaisse. Pour convaincre, une animation 3D hyper-verdurisée a été produite, histoire de couper l'herbe sous le pied à la détraction, car dans les 3D, les arbres poussent où l'on veut et sont centaines en deux clics.

<sup>78</sup> <http://ramur.be/2021/01/24/projet-de-pru-quartier-leopold-de-besix-lanalyse-de-ramur/>  
<https://www.dhnet.be/regions/namur/2021/01/24/projet-besix-namur-ne-construct-pas-la-ville-de-demain-mais-reedite-les-erreurs-dhier-selon-ramur-et-le-collectif-parc-leopold-YC6GLK2BRVGBTNQU7DSC2QCSZY/>

<sup>79</sup> <https://www.lavenir.net/regions/namur/namur/2021/01/21/photos-square-leopold-a-namur-verdure-et-espaces-mixtes-reversibles-pour-le-nouveau-projet-XLLGVN632JFSBNEL264OQMKN7U/>

<sup>80</sup> <https://www.lavenir.net/regions/namur/namur/2021/01/25/le-futur-centre-commercial-de-namur-une-vision-du-passe-selon-ses-opposants-SKQZAHWU6ZEBLKCNOHN7UECFEAI/>

<sup>81</sup> <https://www.rtf.be/article/square-leopold-de-namur-le-projet-de-besix-me-fait-penser-aux-paquebots-qui-defigurent-venise-10683123>

<sup>82</sup> <https://www.dhnet.be/regions/namur/2021/03/09/namur-un-autre-projet-pour-le-square-leopold-U5QPIWLPSJD5DG2Q63THKFT4YA/>

<sup>83</sup> <http://ramur.be/2021/09/17/quartier-leopold-rencontre-entre-ramur-besix-red-et-les-architectes/>



L'une des premières 3D avec décor végétal. \Viguiet Architecture Urbanisme Paysage

Averti par Benjamin Brone, Pablo Lhoas a initié une fin juin 2022 pour attirer l'attention sur « le C&A de Stynen » — qu'il s'agissait de monter en épingle —, pétition qui a été relayée par Bertrand Lani ou Samuel Sinte, mais aussi via le site de DoCoMoMo, et dont le texte était contresigné par une trentaine de personnalités du monde académique de l'architecture, qui a fait l'objet d'une carte blanche publiée dans Le Soir le 8 juillet suivant : « L'immeuble C&A de Namur est un joyau qui ne peut être voué à la démolition ». Le terme « joyau » était de nature à contrecarrer le silence entretenu jusque-là autour de ce bâtiment, mais il appelle réflexion, car il peut être contesté... pour lui attribuer une place remarquable dans un corpus moins prestigieux mais néanmoins exceptionnel, celui des neuf C&A conçus par Léon Stynen et Paul De Meyer en Belgique. Il est à noter que l'ICA-WB et le CCN ont organisé du 4 au 8 juillet 2022 un stage de sensibilisation des enfants à l'architecture moderniste organisé, en réaction à l'annonce de la démolition du C&A ! Une sorte de course de vitesse a pu être observée alors, avec, le 11 juillet, **l'interpellation parlementaire de la ministre Valérie De Bue par Gwenaëlle Grovonius (PS)**, ou encore la diffusion de l'arrêté ministériel du 01 08 2022 fixant définitivement le Périmètre de remembrement urbain du site « Quartier Léopold » à la demande du la SA « Le Côté Verre », avant les départs en vacances.

Il est utile de parcourir le texte de l'interpellation de la ministre Valérie De Bue (MR) par Gwenaëlle Grovonius (PS), le 11 juillet 2022. La ministre : « L'AWaP m'a remis, dans le cadre du travail de recensement, différents documents. Des tableaux récapitulatifs de l'état d'avancement du travail fin 2020, en mai et novembre 2021, ou encore une liste de biens début du mois de juin dernier, ici, en 2022. **Le C&A de Namur n'y figure pas.** Le 20 juin dernier, le nouveau projet immobilier est présenté au public dans le cadre des réunions de projets. Dans les jours qui suivent, le bien est inscrit par l'AWaP à l'inventaire, avec la position immédiate d'une pastille. Cela permet à l'AWaP de rendre un avis dans le cadre d'une procédure de permis d'urbanisme. Le 1er juillet, l'AWaP m'adresse d'initiative une demande d'inscription sur liste de sauvegarde, à savoir une procédure qui fige le projet pendant un an en assimilant le bien, le bâtiment, à un bien classé. Cette situation m'interpelle. La demande de l'AWaP vient en réaction d'un projet et non dans le cadre du travail de recensement en cours depuis maintenant deux ans. Ce positionnement est inacceptable. Je demande d'ailleurs une réaction à l'AWaP quant au processus interne lié à la mise à l'inventaire, ainsi qu'à la méthodologie adoptée pour le recensement. En ce qui concerne le C&A de Namur et en prenant du recul par rapport à ces dysfonctionnements, j'ai pris contact avec la Ville de Namur. Je souhaite avoir des précisions quant au nouveau projet. Si le caractère patrimonial du bâtiment moderniste ne saute pas aux yeux du grand public, il s'agit d'une œuvre reconnue par des spécialistes. Plusieurs réalisations de l'architecte Stynen sont d'ailleurs reprises aux inventaires flamand et bruxellois. La question mérite à tout le moins d'être débattue avec la ville et le porteur de projet. Cet échange, au vu de l'historique du projet, doit s'inscrire dans la dynamique en

cours. S'il est peut-être trop tard pour ce bâtiment, comme le reconnaissent d'ailleurs les lanceurs d'alerte, cela doit être l'occasion de faire avancer la sensibilisation au patrimoine récent en Wallonie. »<sup>84</sup>

Dans l'Avis à la population du Développement territorial signalant l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> août 2022 approuvant définitivement le PRU « Quartier Léopold », l'ensemble formé par le C&A et « Le Namur » est qualifié de « barre fonctionnaliste ». Le chemin de fer y est renseigné comme occupant l'emplacement d'un ancien bras de la Sambre, ce qui est faux, car il s'agissait d'un fossé inondable alimenté par le Houyoux. **Le C&A est mentionné comme ayant un gabarit R+3, ce qui est également faux**, puisqu'il n'a qu'un seul étage opérationnel. On y parle également de « la création d'une rue sous le pont de Louvain »... qui existe déjà.

**L'historique du contexte juridique et administratif du site était-il connu des tenants de la pétition en faveur du C&A en juillet 2022 ?** Pas vraiment. Rien n'en est dit dans la notice de Maurizio Cohen et la presse du moment n'y est pas revenue. Cette pétition a-t-elle eu un impact ? Ceci reste à voir. Il a d'ailleurs suffi que le bourgmestre prononce un « NON » péremptoire dans les médias pour que ça fasse pschitt, les 3200 signatures et quelques — avec guère plus de 10% d'électorat namurois — faisant pâle figure en regard des 12000 et 13500 signatures des pétitions de 2012 et 2014...

Sur base d'une **première investigation dans les archives de la Ville de Namur durant l'été 2022**, en l'occurrence celles qui sont accessibles au Service de l'Urbanisme, une surprise de taille a soudain éclairé les allusions de Pierre Dulieu à 1964 : aucune trace de Léon Stynen, par contre les plans officiels signés par Albert Mairy et... Charly De Pauw ! Le premier était mentionné dans la notice de Maurizio Cohen, mais le second : une incroyable révélation qui donnait une tout autre portée à la dimension historique du dossier, et une teneur lisible à l'échelle de la Belgique ! Cette découverte a conduit à proposer un article à la revue A+ Architecture in Belgium, qui l'a diffusé via la Newsletter de septembre 2022<sup>85</sup>. Hélas, le C&A n'étant déjà plus un enjeu pour la plupart des pétitionnaires de juillet, cet article est tombé complètement à plat, ne suscitant aucune réaction de quelque importance, car autre chose se préparait, sous l'égide de l'ICA-WB, sur le thème « Faut-il démolir l'architecture moderniste ? »<sup>86</sup> Une journée de visites était programmée le 6 novembre, et des conférences avec débat le 8 novembre au Centre Culturel de Namur. Cette soirée était divisée en deux parties, la première portait sur le travail d'inventaire spécifique à l'architecture du XXe siècle, la seconde sur des exemples probants de reconversions d'œuvres significatives de cette période. Cette initiative ne portant pas directement sur le C&A, elle n'a eu comme impact concret que l'annonce par le Cabinet De Bue (Frédérique Vadi) de la mise en place d'un groupe de travail « XXe siècle »<sup>87</sup>. À noter tout de

<sup>84</sup> Interpellation parlementaire de la ministre Valérie De Bue par Gwenaëlle Grovonius (PS), 11 juillet 2022 / (C.R.A.C. N° 219 p. 13 à 15).

<sup>85</sup> <https://www.a-plus.be/fr/actualite/le-ca-de-stynen-menace-a-namur/>  
<https://www.a-plus.be/nl/actualiteit/het-ca-gebouw-van-stynen-in-namen-bedreigd/>

<sup>86</sup> Programme des visites guidées : <https://ica-wb.be/node/1432> (Marc Dubois pour le C&A).  
Capture de la soirée disponible sur YouTube ; programme: <https://ica-wb.be/node/1433>

<sup>87</sup> Introduction par Audrey Contesse et Pablo Lhoas. Première partie : Comment initier une politique raisonnée du patrimoine du XXème siècle en Wallonie ? (table ronde animée par Pablo Lhoas) avec Frédérique Vadi, Cabinet de la Ministre Valérie De Bue : 2019-24: point sur la politique patrimoniale menée et à venir en Wallonie, Thomas Moor et Sébastien Charlier : le cas des guides d'architectures modernes et contemporaines en Wallonie, Géry Leloutre et Maurizio Cohen : le cas de l'inventaire du XXe siècle de la région Bruxelles-Capitale. Seconde partie : Le potentiel de transformation du patrimoine moderniste (table ronde animée par Audrey Contesse) Croisement de regards d'experts, avec Baumans-Deffet : point de vue de l'architecte, exemple de la rénovation du bâtiment du Génie Civil au Val Benoit, Liège, puis Vincent Servais: point de vue de l'ingénieur sur la restauration et la préservation de différents projets et Carole Deferrière de l'Université catholique de Louvain: point de vue du Maître d'ouvrage & concepteur, exemple du musée L et de la rénovation du hall universitaire de Louvain-La-Neuve.

[https://www.google.be/search?q=youtube+ICA+faut-il+d%C3%A9molir+l%27architecture+moderniste&ei=y6RoZK7eN5jukgXarIH4Dw&ved=0ahUKEwj7-Hk24P\\_AhUYt6QKHVpWAP8Q4dUDCA8&uact=5&oeq=youtube+ICA+faut-il+d%C3%A9molir+l%27architecture+moderniste&gs\\_lcp=Cgnd3Mtd2l6LXNlcnAQAzIFCCEQoAE6CggAEeCQ1gOQsAM6BwghEKABEAo6BAghEBU6BAghE](https://www.google.be/search?q=youtube+ICA+faut-il+d%C3%A9molir+l%27architecture+moderniste&ei=y6RoZK7eN5jukgXarIH4Dw&ved=0ahUKEwj7-Hk24P_AhUYt6QKHVpWAP8Q4dUDCA8&uact=5&oeq=youtube+ICA+faut-il+d%C3%A9molir+l%27architecture+moderniste&gs_lcp=Cgnd3Mtd2l6LXNlcnAQAzIFCCEQoAE6CggAEeCQ1gOQsAM6BwghEKABEAo6BAghEBU6BAghE)

même, l'insistance de Sébastien Charlier (GAR, DoCoMoMo) sur la dimension archivistique de l'indispensable connaissance des enjeux de l'architecture du XXe siècle.



Pablo Lhoas et Audrey Contesse introduisant la soirée du 8 novembre 2022 au CCN, « Faut-il démolir l'architecture moderniste ? », motivée par la disparition annoncée du C&A du square Léopold. Youtube (cf. note 87).

**Cette bifurcation ne doit pas empêcher de rappeler les initiatives de Marc Dubois** (architecte Hon FRIBA), excellent connaisseur de Léon Stynen et Paul De Meyer, qui consacrait récemment une très belle monographie à la Riverside Tower à Antwerpen-Linkeroever<sup>88</sup>, exactement contemporaine du C&A de Namur. Spécialiste de l'architecture du XXe siècle en Belgique, ancien président de DoCoMoMo Belgium — le site DoCoMoMo Belgium présente le cas du C&A de Namur : <https://docomomo.be/building/magasin-ca-namur/> —, il a publié en octobre 2022 un article sur la reconversion du C&A de Gent. Le 6 novembre, c'est lui qui assurait la visite guidée du C&A de Namur<sup>89</sup>. Enfin, le 10 novembre, il écrivait au bourgmestre pour demander plus d'attention à cette œuvre de Stynen et De Meyer, se voyant répondre : « Je vous avoue être surpris par cette lubie nouvellement usitée pour contrarier la réalisation du projet du Square Léopold pourtant sur la table depuis un bon moment. Voilà en effet une bonne dizaine d'années que les procédures et les débats houleux s'enchaînent autour de ce projet urbanistique, mais jamais jusqu'ici personne ne s'était ému du devenir du bâtiment du C&A. / Personnellement, je ne pense pas que ce bâtiment mérite un quelconque classement, comme d'aucuns le réclament. À mon sens, le développement sur le Square d'un nouveau projet en s'imposant de conserver ce bâtiment du C&A ne pourrait amener qu'à un résultat final bancal dont la cohérence architecturale d'ensemble serait totalement illisible. Comme j'ai pu le faire savoir par voie de presse, ce serait un véritable mikado de styles peu pertinent. (...) Je reste intrinsèquement convaincu de la pertinence du projet et déçu de voir le combat presque dogmatique que certains mènent contre celui-ci en dehors de toute raison, pour tenter de préserver quelques arbres dont l'état phytosanitaire est déplorable. Un endroit que certains considèrent comme étant bucolique alors qu'il est juste infesté par les odeurs d'urine, le petit trafic et l'insécurité. Aujourd'hui, les gens se rendent compte que le lieu a besoin d'être revitalisé et que le projet actuel, reconfiguré avec plus de logements et bureaux que de commerces, fait sens. »<sup>90</sup> Si le « mikado de styles » c'est ce qui vient d'être fait au Casino, aucun danger pour le square Léopold... à condition de se soucier d'autre chose que d'une page blanche<sup>91</sup>.

[ApKBAhBGABQ7QVYgytgi1oAXABeACAAZgBiAG8EpIBBDI0LjKYAQcQAQHIAQfAAQf&scient=gws-wiz-serp#fpstate=ive&vld=cid:68b2df53\\_vid:n8TqRumf0Fg](https://www.a-plus.be/.../marc-dubois-riverside-tower.../)

<sup>88</sup> <https://www.a-plus.be/.../marc-dubois-riverside-tower.../>

<https://www.a-plus.be/.../marc-dubois-riverside-tower.../>

<sup>89</sup> <https://www.bouke.media/info/visite-guidee-demolir-larchitecture-moderniste>

<sup>90</sup> Lettre de Maxime Prévot à Marc Dubois, 18 novembre 2022, archives Marc Dubois.

<sup>91</sup> Le 29 décembre 2011, Jean-François Pacco titrait : « Un centre commercial : Côté verre, ou Mikado ? »

(<https://www.lavenir.net/regions/namur/namur/2011/12/29/un-centre-commercial-cote-verre-ou-mikado-L3j6NS7F25GGZKQXHDAMXCBCII/>)

Cette situation a déclenché un autre processus, celui dont est issu le présent avis, lui-même tiré d'une étude plus vaste toujours en cours, à savoir une recherche au sens scientifique, sur base d'une première série de fonds d'archives : celles de la Ville de Namur, quelques documents provenant de la famille Mairy, une boîte « Charly De Pauw » conservée au CIVA, la presse locale et nationale, et bien entendu **l'Archief Léon Stynen du VAI complétée par quelques documents de l'Archief Van Coillie, V.R. en J., consultés à l'Archiefhuis** à Antwerpen. Ce cadrage devrait être élargi aux archives des Travaux publics, de la SNCV et de la SNCB, de même qu'à celles des administrations correspondantes après la régionalisation. Cette première étape a néanmoins permis de mettre au jour une matière largement oubliée, en partie inédite, qui s'avère du plus haut intérêt pour la compréhension du site aujourd'hui. Ironie du sort, l'enquête publique portant sur le permis intégré organisée du 24 avril au 25 mai 2023, avec ses quelques 1000 pages de documentation, dont 750 sur l'incidence, ne tient pas compte de cet apport récent d'informations historiques et contextuelles. D'où le choix de déposer cet avis dans le cadre de ladite enquête publique pour le permis intégré, du 24 avril au 25 mai 2023 (1000 pages dont 750 sur les incidences).

Le rapprochement entre ce qui s'est joué de 2007 à 2011 et le phénomène comparable entre 1964 et 1968 mérite donc d'être mieux connu, dans la mesure où le transfert emphytéotique de 2011 était le prolongement direct de ceux qui ont été concoctés en 1964 et modifiés en 1968. Il est surprenant que la connexion entre ces deux périodes, où opéraient des stratégies relativement similaires, n'apparaissent que très rarement dans les médias. Un focus là-dessus est d'autant plus nécessaire que le choix de 2011, qui sous-tend l'objet de l'enquête en cours, conduisant à **la démolition des bâtiments érigés en 1969, dont le C&A suivant le changement de cap opéré en 2019.**

Le temps des démolitions aveugles est révolu, de même que des pages blanches de la *tabula rasa*, qui relèvent de pratiques autoritaires, indifférentes aux recherches de cette époque pas si lointaine. Ce qui ne veut pas dire qu'il faille tout conserver, loin de là. L'information sur l'espace urbain en perpétuelle transformation n'a jamais été aussi abondante et aussi accessible, il faut en profiter. Il n'est donc plus « admissible » d'occulter des pans entiers d'une histoire qui est loin d'être éteinte. Avant d'alimenter le folklore et le tourisme, l'histoire est une matière vivante, sans solution de continuité avec aujourd'hui. Le reconnaître est une forme de lucidité, c'est surtout un respect pour ce qui intéresse tout le monde. Comme rien n'empêche les petites et les grandes manœuvres, en clair, en zones grises ou en sous-main, il est d'autant plus indispensable de **se référer au patrimoine commun des archives publiques.**



Les lieux sont aujourd'hui caractérisés par un laisser-aller exempt d'urbanité. Cette image parlante était à la une de la Newsletter de A+ Architecture in Belgium en septembre 2022. Photo RB.

---

Un projet concurrent dénommé « Mikado » menaçait à Jambes, promu par Thomas et Piron, qui devait cependant y renoncer.

## XI. L'upcycling serait-il ridicule ?

Antoine Lavoisier : Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme. Nous : À quels coûts pour la planète ? Une des issues est **l'upcycling, une dynamique des cycles vitaux qui ajoute de la valeur** à l'occasion de transformations-adaptations nécessaires. La valeur culturelle n'est pas la moins importante et n'est pas faite pour s'essuyer les pieds dessus. Recycler de l'architecture est une noble tâche et même une noble cause. On a entendu, à l'aube du projet aujourd'hui soumis à l'enquête publique : « repartir d'une page blanche... » Mais où est la limite avec la *tabula rasa* ? L'évolution du square Léopold est passionnante à examiner de près. Son histoire entre 1957 et 1970 le montre à l'évidence. L'espace urbain, surtout quand il s'agit de sites sensibles, ne peut être découpé en blocs à étiquettes rangés dans des tiroirs, séparés les uns des autres. Il est plus réaliste et enthousiasmant de le prendre en compte dans ses continuités spatiotemporelles... donc en n'omettant pas certaines périodes en fonction d'intérêts montés en épingle, notamment les plus récentes... qui sont les plus formidablement intéressantes parce qu'elles nous concernent directement.

L'upcycling est un art millénaire <sup>92</sup>. La première chose, face au « fait urbain », toujours, c'est respect et circonspection ! Sa connaissance est la base sur laquelle entreprendre des adaptations. Cette connaissance est un bien commun, à partager sans modération. Y travailler est œuvrer pour l'avenir. Avec des conséquences pratiques, sous forme de questions légitimes. Par exemple : **pourquoi est-il nécessaire de démolir le C&A de Stynen et De Meyer ?** Qui répondra à cette question... par écrit, pour éviter les effets médiatiques ? Et quelles sont les alternatives à cette destruction ? D'ailleurs, a-t-on dressé un rapport d'état sanitaire de ce bâtiment ? Pour reprendre les mots de Paola Viganò, célèbre urbaniste bien connue en Belgique, à propos du recyclage de la Halle Laissac à Montpellier : « Recycler la ville est une stratégie qui observe et dessine l'espace urbain comme une couche modifiable, en relation aux différents cycles de vie qui le traversent. » <sup>93</sup> Recycler peut aussi être un acte de transformation à forte valeur ajoutée pour la vie urbaine. Les exemples ne manquent pas. Garder le C&A ne serait pas déshonorant, il faut entendre ça ! En comprendre les logiques profondes, en mesurant l'évolution des données contextuelles, avec un esprit critique aiguisé, hors de toute pulsion destructrice, est une sorte de b-a-ba pour les concertations non orientées. Métamorphoser est plus intelligent et plus durable que tout raser, même sous la bannière de la « déconstruction/reconstruction » <sup>94</sup>.

« Le Namur » a été conçu dès le départ pour une « habitabilité bureaux », sur des fondations permettant l'exhaussement. Avant de tout changer, il serait peut-être normal et profitable de comparer plusieurs hypothèses crédibles, nourries par des angles d'approche différents, complémentaires, pluriels. Tout miser sur un seul projet, sans contestation réelle parce que sans alternative, est-ce le signe d'une démarche motivée par le bien public ? **On voudrait jeter un doute sur le bien-fondé d'un projet, on ne s'y prendrait pas autrement.** Parmi les choses essentielles pour les démarches frappées au coin du bon sens, même si aucun règlement d'urbanisme ne s'y aventurer, il y a cette très belle notion du *genius loci*, qui connecte les pensées des humains et les éléments immatériels au site et à ce qui en sous-tend *l'ambiante*. Tout est fait pour dénier toute qualité au square Léopold, mais son histoire parle pour lui. Il faut juste prendre la peine de l'étudier pour ce qu'il est : un site aménagé après la disparition des fortifications urbaines, ses configurations successives exprimant l'évolution de la ville.

---

<sup>92</sup> Didier Rebois et Mathias Rollot, *Upcyler l'urbain : quelles opportunités en jeu ?*, dans *Recycler l'urbain – Pour une écologie des milieux habités*, sous la direction de Roberto D'Arienzo et Chris Younès, MétisPresses (vuesDensembleEssais), 2014, p. 263.

<sup>93</sup> Paola Viganò, *La ville est une ressource renouvelable : voyages, concepts, projets autour du recyclage*, dans *Recycler l'urbain – Pour une écologie des milieux habités*, sous la direction de Roberto D'Arienzo et Chris Younès, MétisPresses (vuesDensembleEssais), 2014, p. 297.

<sup>94</sup> Le concept de déconstruction, soustrait à son origine derridéenne, est employé par erreur à la place de celui de démolition.

**La soirée organisée par l'ICA au CCN le 8 novembre 2022** allait dans le sens de l'upcycling, mais serait-on face à ce qu'il est convenu d'appeler en langage trivial, « un coup parti » ? La nouvelle gare routière et la très ostentatoire rampe d'accès, avec un spectaculaire pont à haubans, sont mis en service. Le contraste avec les « fresques » sur les vitrines condamnées est pathétique. Le gingko biloba est sécurisé, les travaux de la place de la Station sont en cours, et la liberté d'action conférée par les emphytéoses et le PRU (qui institue le périmètre des clôtures de chantier) offrent une voie royale vers une « expérience immersive » censée résoudre le désastre actuel. En attendant, SportsDirect.com ferme ses portes le 30 juin 2023 à cause de l'insécurité manifeste du quartier. **On se demande à cet égard si les emphytéotes sont associés à la nécessité d'assurer la sécurité chez eux.**

Cela dit, **pour appréhender le travail de Jean-Paul Viguier**, on peut se référer à l'ouvrage préfacé par Régis Debray en 1998 <sup>95</sup>, qui explicite un ADN qui ne trompe pas et qui est toujours explicite si on parcourt le récent hors-série #57 d'Archistorm <sup>96</sup>. On n'y trouve pas trace de Namur mais entre une publicité de BESIX RED et une autre de VINCI-IMMOBILIER, l'objectif d'une densité désormais plus chamarrée et multiforme semble avoir le vent en poupe... tandis que des voix s'élèvent pour attirer l'attention sur le patrimoine naturel et architectural, la dernière en date émanant du CESE, relayée dans *L'Avenir* du 20 mai 2023 <sup>97</sup>.



\Viguier Architecture Urbanisme Paysage, version du projet tel que présenté à l'enquête publique (24 avril - 25 mai 2023). Incrustation : screenshot 3D montrée en RIP le 20 juin 2022.

## XII. Éligibilité patrimoniale d'une œuvre d'intérêt

Le présent n'existe qu'avec le passé, qui est encore plus inaccessible que le futur. Le fait patrimonial est le contraire d'un oubli ou d'un effacement : il manifeste la prise en compte des contextes historiques, qui donnent sens à l'action. Et ces contextes historiques sont inopérants sans les archives. La connaissance est donc le contraire d'un handicap. Ignorer ce que recèlent les archives est suspect. Les archives publiques sont un garant contre l'empire de la mémoire courte. Rayer le C&A de la carte sans autre procès serait un déni de mémoire de la cité. De la *tabula rasa* aux errements postmodernistes, l'occultation ou l'édulcoration de l'héritage du XXe siècle en matière d'architecture et d'espace urbain ont souvent fait primer l'intérêt privé sur l'intérêt public. Faut-il rappeler la

<sup>95</sup> Régis Debray, *Jean-Paul Viguier*, Éditions du Regard, Paris, 1998.

<sup>96</sup> \Viguier Architecture Urbanisme Paysage, *Archistorm Architecture & Design*, Hors-Série #57, mars-avril 2023.

<sup>97</sup> Bertrand Lani, Namur • Square Léopold : la perte du C&A et des espaces boisés épinglée (p. 1) • Square Léopold à Namur : encore un retour négatif (p. 20), dans *L'Avenir*, 20 mai 2023. Voir aussi la réaction de l'Observatoire du commerce dans *L'Avenir* du 25 avril 2022 (<https://www.lavenir.net/regions/namur/2023/04/25/namur-observatoire-du-commerce-recommande-de-revoir-le-projet-du-square-leopold-LXT2FYST2FCI5EE7B3QQTGMHU/>).

remarque attribuée à Otto von Bismarck ? Peu importe qu'on en crédite aussi Antonio Gramsci ou qu'on retienne telle ou telle variante plus ou moins opportuniste. Donc : « **Celui qui ne sait pas d'où il vient ne peut savoir où il va car il ne sait pas où il est.** » N'importe quel musicien n'est pas apte à interpréter Boulez, Glass ou Pärt. Il en va de même pour la compréhension et la transformation d'œuvres aussi particulières que celles, pour en revenir à des exemples belges, de Bastin, Bourgeois ou Stynen. Le tact n'est pas le même, ni les marges de manœuvre. C'est d'abord une question de culture, donc de curiosité. Consulter Internet avec conviction (c'est-à-dire dans le souci des sources primaires) ne suffit pas. Beaucoup de choses n'y seront jamais référencées. La base, c'est croiser les ressources en ligne avec les archives papier (qui ont en général plusieurs localisations) et avec ce qui est observable *in situ*. Hors de ce triangle, l'amateurisme menace. C'est un recours pour obvier à des politiques publiques tronquées parce que sous-informées des antécédents. C'est encore mieux si on y ajoute l'analyse critique et pourquoi pas épistémologique, pour contribuer à une meilleure approfondie des situations vouées au chamboulement urbain.

Cet avis est **un plaidoyer... contre la fatalité de ne penser aux archives que comme à des choses mortes**. Les signes du passé commun considérés comme un *poinds mort* ? Voilà une idée d'une infinie tristesse, quand on sait qu'on parle d'archives *mortes*... Par définition, les archives rendent compte de la vie même et sont adressées aux personnes qui prennent le relais, pour alimenter leur connaissance concrète des situations où leur action produira... d'autres archives, pour que la continuité des générations puisse s'accomplir en tant qu'écologie culturelle, utile à dépasser le stade des insouciances et des gaspillages, pour explorer et faire fructifier une très belle expérience immersive, celle des responsabilités culturelles stimulées par une conscience historique ancrée, entreprenante et créatrice.

**La notion de patrimoine est désormais subsumée par celle d'héritage d'architecture et d'espace urbain**, qui englobe tout ce qui a été construit et aménagé jusque hier soir ! Ce qui ne signifie pas que tout soit à mettre sur le même plan ni qu'il faille tout sauver. Par contre, ça conduit à tout examiner sans a priori pour dégrossir le travail. L'art du discernement passe ensuite par une information sourcée et plurielle, critique et dialectique, organisée et diffusée. Ce qui implique de lutter contre tout ce qui tronque les états des lieux. Est-ce un hasard si la première notice du Guide FWB Namur-Luxembourg est consacrée au C&A de Léon Stynen et Paul De Meyer ? Au vu de ce qui précède, cette mise en évidence est pourtant obsolète, car pour la réédition, Thomas Moor serait bien inspiré de prévoir une double page... en attendant d'autres découvertes.

Voici **la notice de l'IPIC postée en 2022** (fiche 92094-INV-2809-01) : « Inscrit entre les voies de chemin de fer et le parc Léopold, bâtiment en béton peint de style brutaliste dû aux architectes Léon Stynen et Paul De Meyer, caractérisé par le quadrillage géométrique de ses façades. Élévations établies sur trois niveaux dont le premier, largement vitré, est en retrait sur les niveaux supérieurs, formant ainsi passage couvert pour le piéton. À droite du bâtiment, parking réalisé par l'architecte Albert Mairy. »<sup>98</sup> Ce texte reflète-t-il ce qu'est cette architecture, ce qu'elle signifie et dans quel contexte elle a été pensée ? Les inexactitudes et surtout les lacunes (aucune source) en font une sorte de contre-exemple à ce qui serait utile. Cette notice pourrait convenir à des dizaines d'autres bâtiments. Aucune des spécificités de cette architecture n'y est décrite avec précision. C'est une notice pour le moins inadéquate, qu'il faut recommencer en connaissance de cause.

**Faire entrer le C&A de Namur dans l'histoire de l'architecture du XXe siècle en Belgique...** au rayon des destructions !? Il aurait là une place de choix, pour maintes raisons, parmi les réalisations disparues des meilleurs

---

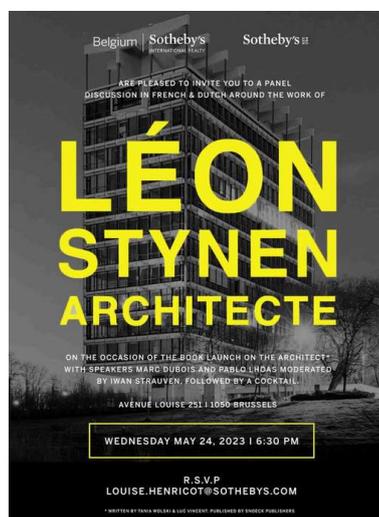
<sup>98</sup>[https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_ipic/index.php/fiche/index?sortCol=2&sortDir=asc&start=0&nbElemPage=10&filtre=&codeInt=92094-INV-2809-01](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/fiche/index?sortCol=2&sortDir=asc&start=0&nbElemPage=10&filtre=&codeInt=92094-INV-2809-01)

architectes... décrétées sans intérêt par les instances compétentes. Namur redécouvre peu à peu l'œuvre bâtie de Roger Bastin. C'est tout à son honneur mais ça reste du service minimum. S'intéresser à d'autres, en particulier à Albert Mairy, serait le signe d'une ouverture d'esprit émancipée des hiérarchies d'une autre époque. Le patrimoine considéré avec son historicité est propice à l'avenir ; sans, il n'est qu'un décor en creux dont on ne sait que faire quand priment d'autres intérêts. La présente étude entrera dans les annales pour l'éclairage qu'elle apporte sur la partie « invisible » des processus de transformation urbaine tels que déployés après l'Expo 58. Démolir une œuvre de Stynen et De Meyer sans consulter de spécialiste semble aujourd'hui incompréhensible, d'autant que l'information adéquate est repérable en trois clics. L'histoire de l'architecture moderne basée sur les mythologies des têtes de gondole, c'est obsolète. Le World Wide Web — c'en était la fonction première avant la dictature de l'e-commerce — permet une approche scientifique d'un autre calibre, inédite et protéiforme, qui implique de relever le niveau d'exigence quant à **cet héritage qui intéresse... tout le monde**. Les archives ne sont pas dissociables du patrimoine bâti, qui n'est pas dissociable du patrimoine culturel des formes émergentes de patrimonialisation. ♦

## ADDENDUM

### Actualité Stynen

Après l'ouvrage consacré récemment par Marc Dubois à la Riverside Tower de Antwerpen-Linkeroever, paraît une monographie sur Léon Stynen, présentée le 24 mai 2023 chez Sotheby's Brussels, en présence des auteurs, Marc Dubois, Pablo Lhoas, Tania Wolski & Luc Vincent, le panel modéré par Iwan Strauven. Les Éditions Snoeck, 2023.





Photographie de fin de chantier conservée dans l'Archief Van Coillie, V.R. en J. (Namen : N°54 - VAN COILLIE 0123-VC FD27 - VAI, Archiefhuis, Antwerpen). Le même fonds contient des vues de l'intérieur tel qu'à l'origine (toute la décoration due à Stynen et De Meyer), réalisées par Francis Haine. L'image est intéressante à plus d'un titre et pas seulement pour la rangée de « Chwès » scotchés au chantier du tunnel pour piétons. Des ouvriers s'affairent au droit de la vitrine vers la gare et surtout à l'intérieur de l'étage, toutes fenêtres ouvertes. Un moment de la vie urbaine sur le vif. Cette photographie est reprise dans la monographie *Léon Stynen • A life of Architecture, 1899-1990*, Flanders Architecture Institute, 2019, p. 33 [036], et devenue le talisman de la pétition lancée par Pablo Lhoas en 2022.

Merci à  
Nicolas Bruaux  
Francis Carpentier  
Maurizio Cohen  
Sabine De Wolf  
Marc Dubois  
Cécile Mairy  
Amandine Mathy  
Dany Poncelet

Raymond Balau

Architecte urbaniste, chercheur et essayiste, critique d'art et d'architecture AICA/SCAM, ex-prof. ENSAV La Cambre, secrétaire exécutif du Comité de sauvetage du Portemanteau (Sambreville : Bastin et Dupuis), instigateur du sauvetage du Pavillon d'Entrée de l'ex-Nouveau Kursaal (Namur : Hobé), pointeur des mésaventures de la Gare Merode SNCB Ligne 26 (Bruxelles : Glibert). 1 rue Buchholtz, boîte 9, 1050 Bruxelles.