PRU Quartier Léopold : l'appréciation de la Ville

Ce mardi 26 janvier, le conseil communal de Namur doit prendre connaissance des études réalisées par le promoteur Besix RED à propos de la transformation future du quartier Léopold. Besix RED prévoit qu'**un projet mixte** de bureaux, logements et commerces voit le jour en lieu et place de l'ancienne gare des bus afin de revitaliser le haut de la ville et les abords de la gare et de renforcer l'attractivité commerciale de notre Ville. Le dossier déposé à la ville va être transmis à la région avant d'être soumis à l'enquête publique. A ce stade, il ne s'agit pas d'une procédure de permis d'urbanisme mais d'une procédure administrative visant à permettre la création de logements au square Léopold, ce que l'affectation cartographique de la zone ne permet pas actuellement (elle prévoit seulement du commerce ou bureaux).

Après plus de douze ans de travail et de péripéties multiples, ayant toutes contribuées à repenser le projet et à améliorer celui-ci au fil des **ateliers participatifs citoyens** organisés, le projet de futur îlot multifonctionnel répond à présent aux attentes et enjeux défendus par les autorités communales (collège et services) grâce à de notables améliorations et prises en compte des recommandations des ateliers de co-construction. Ainsi :

1. le pôle commercial est ramené de 23.000 m2 à l'origine (hors C&A) à 18.000 m2 de commerces (y compris le C&A), sachant que l'intégralité des unités de commerce feront au minimum 200 m2 de superficie utile. Sachant que la taille moyenne des cellules commerciales du centre-ville est inférieure à 100m² dans leur immense majorité, l'offre proposée complète clairement l'offre existante et, dès lors, le risque de transfert d'une enseigne existante vers le square Léopold est donc extrêmement limité. Au contraire, plusieurs enseignes nous font savoir actuellement qu'elles envisagent de quitter Namur en raison de l'absence d'une offre telle que celle proposée ! La question n'est donc plus vraiment celle du risque qu'une enseigne quitte le centre pour aller au quartier Léopold, mais quitte tout simplement Namur pour aller s'établir dans d'autres villes. Au détriment de l'ensemble de notre dynamique commerciale. La crise sanitaire et ses répercussions sur la manière de commercer ont également été pris en considération.

2. l'intégralité des surfaces construites seront réversibles. En fonction de l'évolution des tendances lourdes dans les décennies à venir, il sera toujours possible de convertir des surfaces commerciales en bureaux ou en logements au besoin, par exemple. Tout a été pensé pour éviter le risque d'un chancre quelconque si les évolutions futures des pratiques de commerce devaient réduire l'intérêt de cette fonction commerciale.

3. le marché de bureaux à Namur n'est pas saturé, certainement pas autour de la gare où la demande est très forte. L'intégralité des bâtiments qui doivent sortir de terre entre l'ancienne poste et l'avenue des Combattants est déjà louée avant même que les bureaux ne soient construits ! Globalement à l'échelle de la commune, le besoin en bureaux est plus relatif, mais à proximité de la gare multimodale train-bus, la demande est énorme. Le projet prévoit 10.000 m² de bureaux sur un potentiel estimé, après étude de marché, à plus de 20.000 m². Il reste donc encore de la marge de demande.

4. 11.600 m² de logements seront construits et permettront de développer l'habitat au centre-ville avec de nouveaux appartements contribuant à repeupler le centre-ville et répondant aux critères actuels de mixité de l'offre. Ils permettront aussi une vie de l'îlot après les heures de bureaux et d'ouverture des commerces, afin d'éviter une zone glauque et sans activité en soirée. La vigilance sociale sera accrue et surtout les logements seront qualitatifs. Un soin particulier a été apporté à la façade nord côté Bomel afin de la traiter comme une façade attractive et poreuse à part entière, et pas un long pignon de mur aveugle comme aujourd'hui.

5. les espaces publics ont été considérablement augmentés par rapport aux versions antérieures, offrant de plus vastes espaces à partager et à vivre, en élargissant aussi les trottoirs et le recul des bâtiments de la rue Borgnet et de l'Avenue de la Gare. L'intégration du bâtiment C&A offre, contrairement aux autres versions qui prévoyaient le maintien du bâtiment tel quel, une possibilité de connexion avec la place de la station plus aérée. La porosité avec les rues commerçantes adjacentes et notamment la rue de Fer reste privilégiée. Les espaces publics seront aussi végétalisés et plantés. Cette végétalisation concerne également l'ensemble du projet bâti. Pour rappel, la Ville poursuit ses démarches pour créer à 200m de là, à côté de l'hôtel de Ville, un nouveau parc public qui sera plus grand qu'à l'actuel square Léopold et qui se prolongera jusqu'aux jardins du mayeur. Les esquisses de ce futur parc sont finalisées au terme du processus de participation citoyenne qui a été mené en 2019 et l'an dernier.

6. le projet sera un modèle écologique et énergétique. Pour ce qui nous concerne, nous avons d'ores et déjà signalé au promoteur que nous formulerons le moment venu dans la procédure, la demande que la verrière projetée soit rétractable, afin de pouvoir s'ouvrir totalement par beau temps et ainsi créer une réelle ambiance de rue à ciel ouvert.

7. les gabarits et volumes des bâtiments ont été revus pour être mieux intégrés à la skyline (ligne d'horizon) de la ville et offrir des reculs par rapport aux bâtiments voisins afin de conserver un maximum de lumière et d'intimité. Seul un geste architectural plus conséquent est envisagé à l'extrémité du bâti du côté du Square Léopold.

8. le projet prévoit toujours bel et bien la création d'un parking souterrain de grande capacité (environ 900 places) pour desservir le pôle mais aussi tout le centre-ville. La part belle est faite aussi à la mobilité douce et apaisée et aux cheminements piétons.

Ces quelques éléments synthétiques sont de nature à rencontrer les souhaits formulés par les citoyens lors des ateliers citoyens de la dynamique de co-construction du projet et offrent toutes les balises et garde-fous pertinents pour **en faire un projet gagnant pour la Ville, ses commerces et ses habitants**. Il remplacera avantageusement le chancre actuel et l'insécurité qui y règne. La Ville de Namur se réjouit de cette étape administrative importante pour cheminer enfin vers la concrétisation de ce projet, maillon essentiel à la revitalisation de tout un quartier.

QUARTIER **LEOPOLD**

Un Lieu d'Expérience pour les **Namurois**

21.01.21

BESIX RED | VIGUIER | NAMUR CAPITALE

Un lieu d’expérience en plein cœur de Namur.







Une nouvelle manière de...



Travailler



Faire du shopping





Se restaurer



Se loger



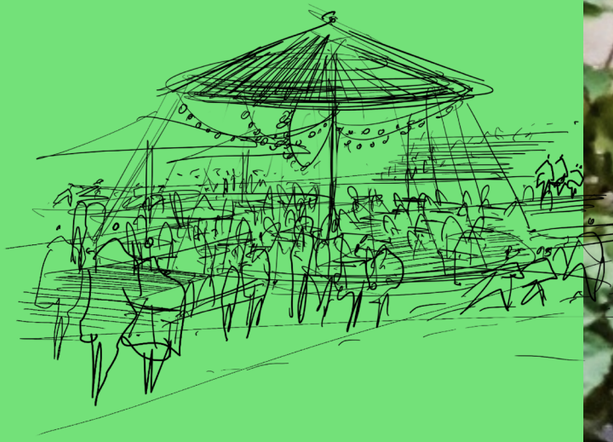
Se divertir



Une offre commerciale rythmée, dynamique et moderne

Un Lieu d'Expérience
pour les **Namurois**

L’horeca au coeur du projet



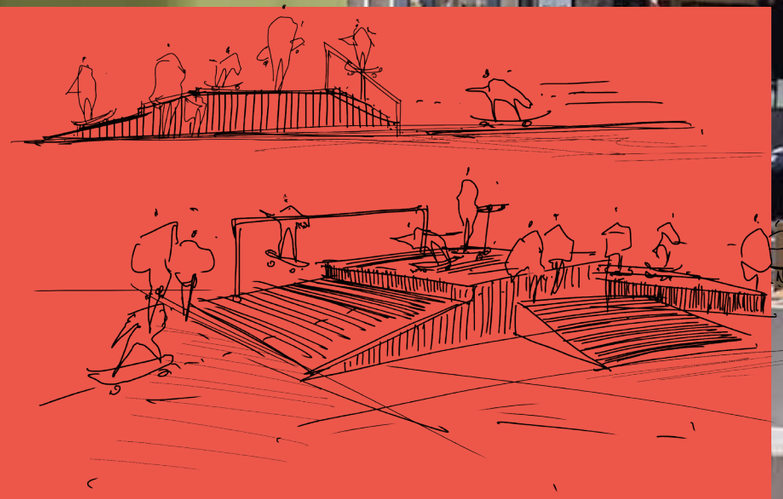
Un Lieu d'Expérience
pour les **Namurois**

BESIX RED



Relai de la culture Namuroise

Un Lieu d'Expérience
pour les **Namurois**



Des espaces de divertissement urbain

Un Lieu d'Expérience
pour les **Namurois**



Un lieu de rencontres et de détente

Un Lieu d'Expérience
pour les **Namurois**

#1

Intégration urbaine

#1

Intégration urbaine



Le reflet,
le lien avec l'espace public

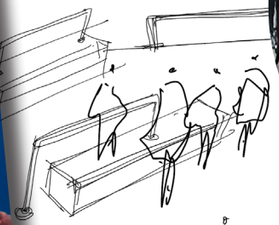
Sols variés
Matériaux locaux
et urbains

Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.

#1

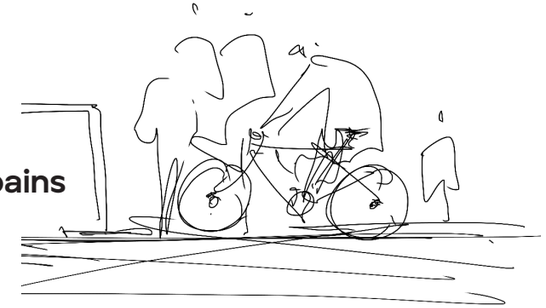
Intégration urbaine

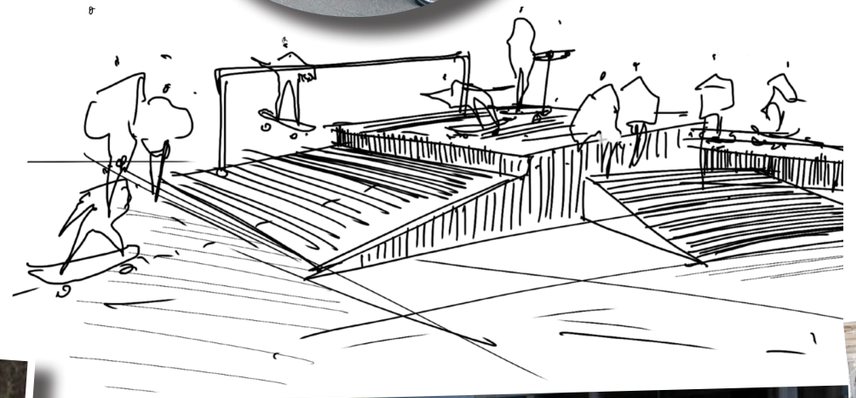


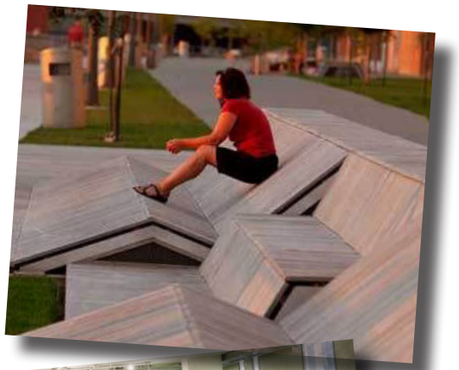




Sports urbains









Appropriation de l'espace public





Mobilier urbain

Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.

#2

Perméabilité

#2

Perméabilité

Inter-pénétration

Intérieur <-> Extérieur











Connecter à l’espace public

Les images utilisées sont illustratives de l’ambition et des marqueurs du projet.

#2

Perméabilité



Transparence

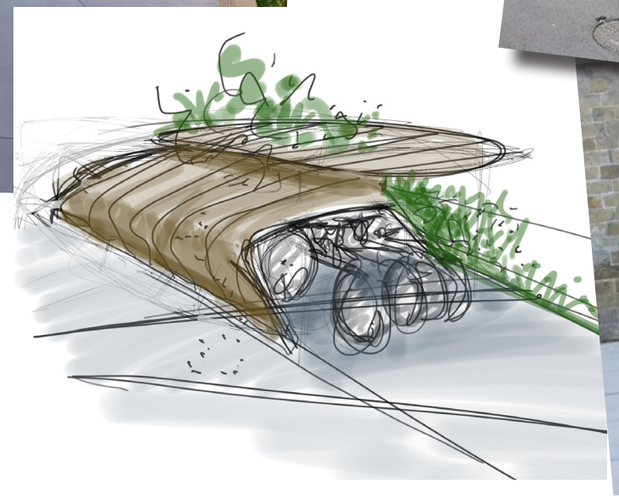


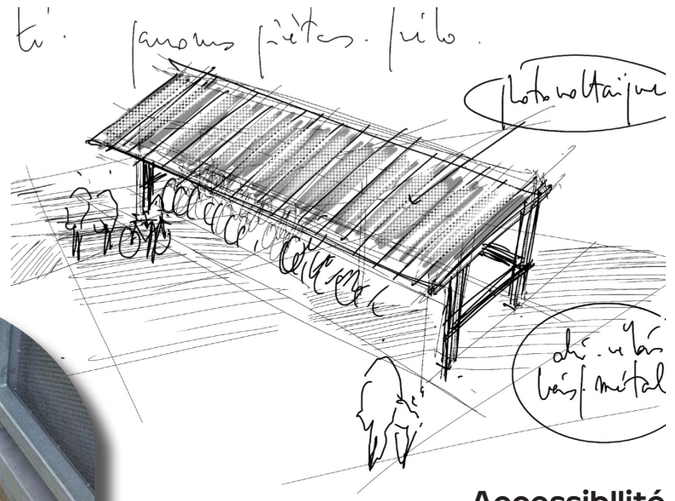
Ouverture











Accessibllité





Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.

#3

Rayonnement

#3

Rayonnement





Vitrine de la culture namuroise



Digital - Innovation





Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.

#4

Expérience mixte

#4

Expérience mixte

Shopping











Coworking



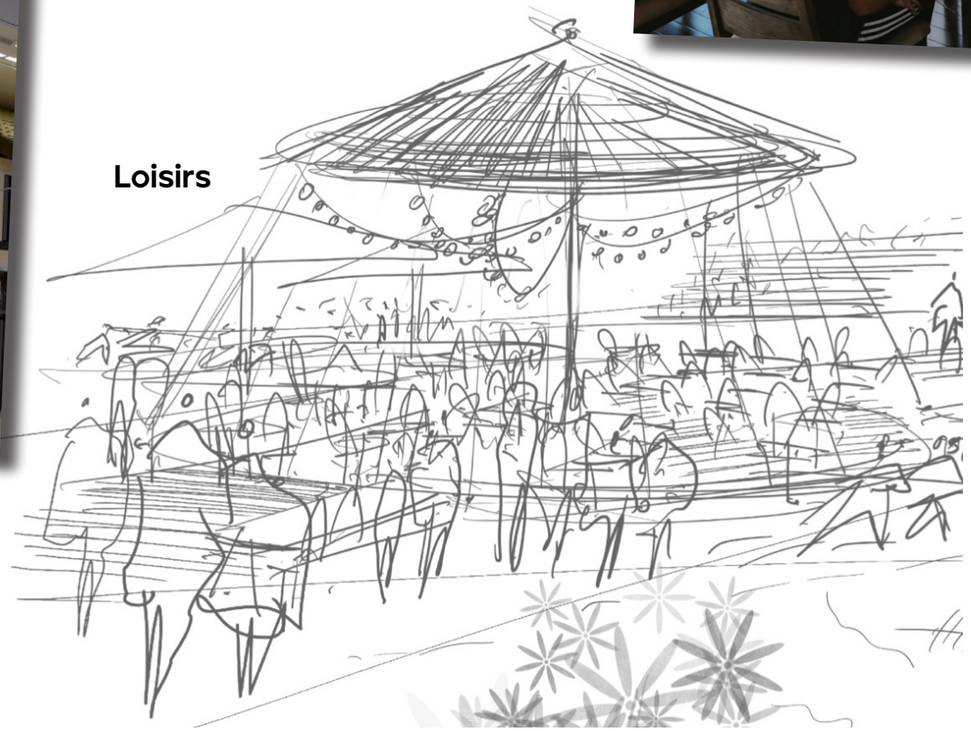
Mixité des fonctions



Oxfam

fnac

Loisirs



Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.

#4

Expérience mixte





Animations







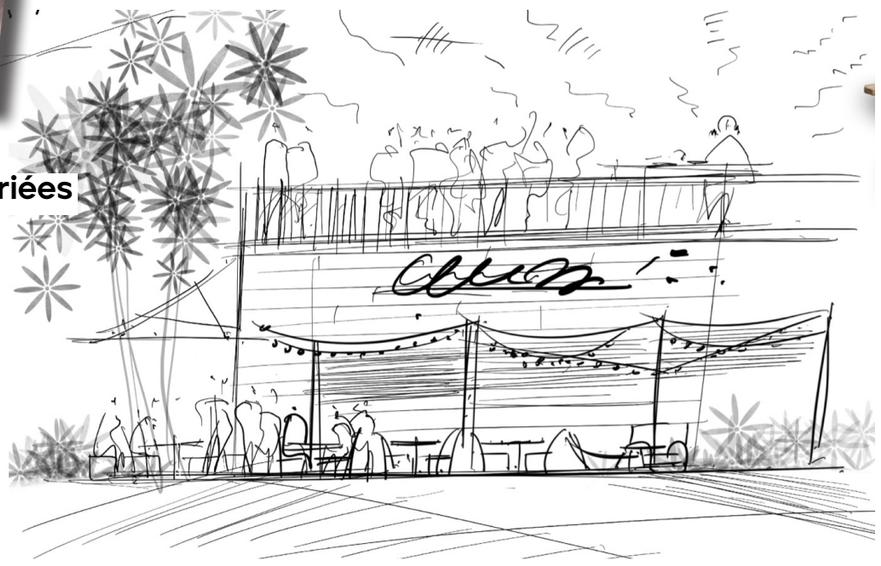
Détente



Logement



Horeca



Expériences variées

Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.

#5

Biodiversité urbaine

#5

Biodiversité urbaine



Jardins



Bien-être



Végétal intégré - Nature en ville





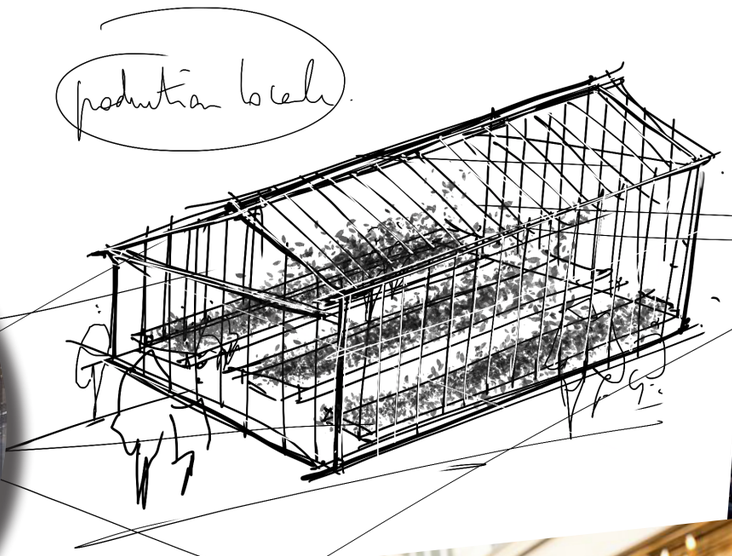
Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.

#5

Biodiversité urbaine





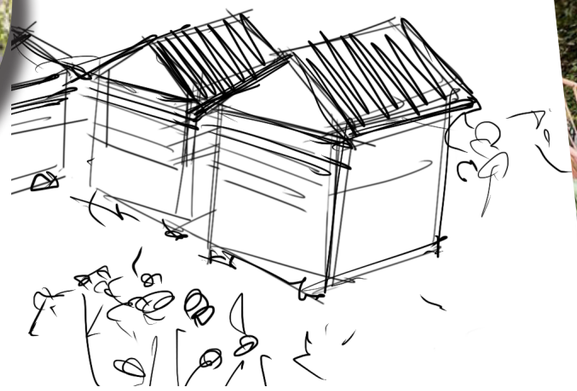




Potagers



Pédagogie





Confort



Les images utilisées sont illustratives de l'ambition et des marqueurs du projet.


Un Lieu d'Expérience
pour les Namurois
BESIX RED
VIGUIER
NAMUR
CAPITALE

CityTools

Périmètre de remembrement urbain Quartier Léopold

21 janvier 2021



Image illustrant l'application des options d'aménagements
Credits: © Agence Viguier ; 2020

Conférence de presse

Grounded Urbanism

Rétroactes

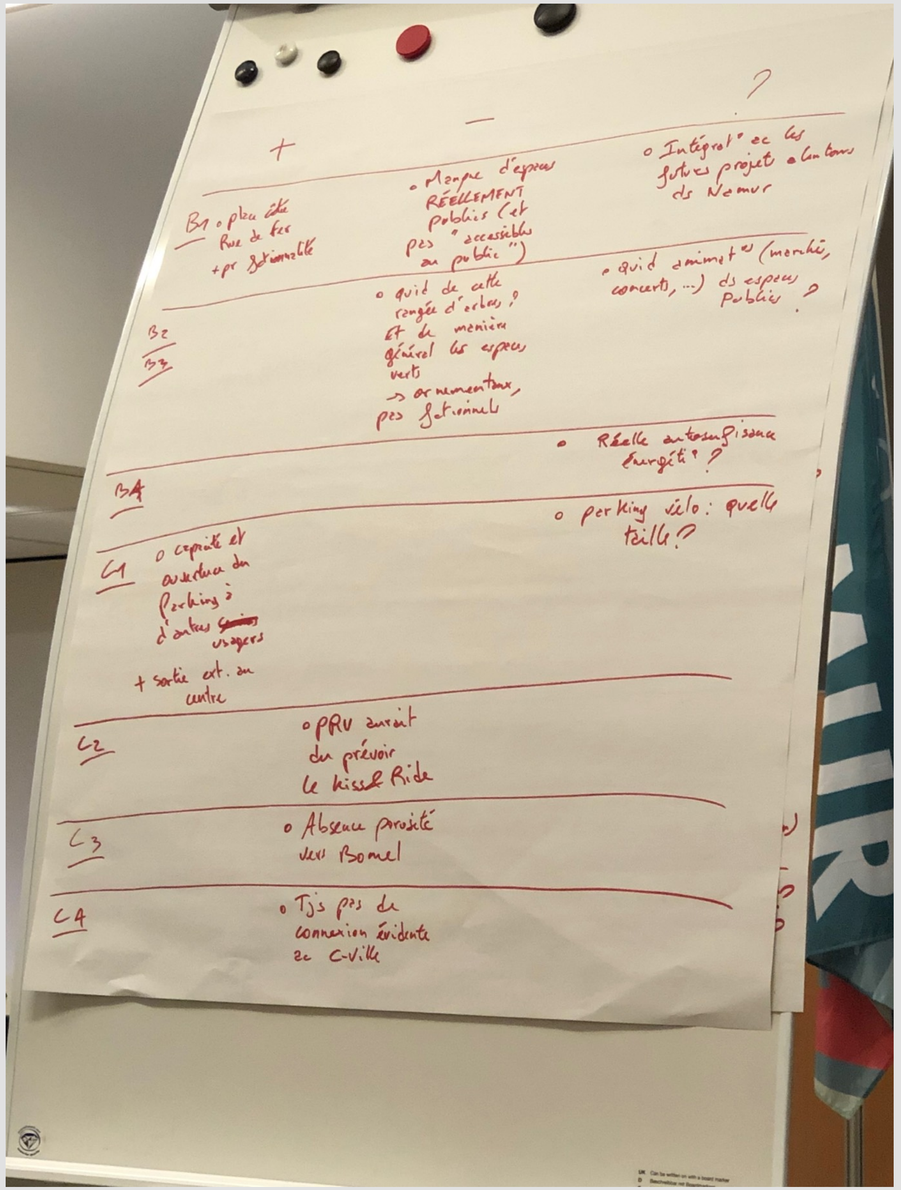

Parking Léopold, la 1re destination de votre shopping
FRESSE
DUCHENE
FRANKI
DUCHENE

Recommandations des ateliers urbains

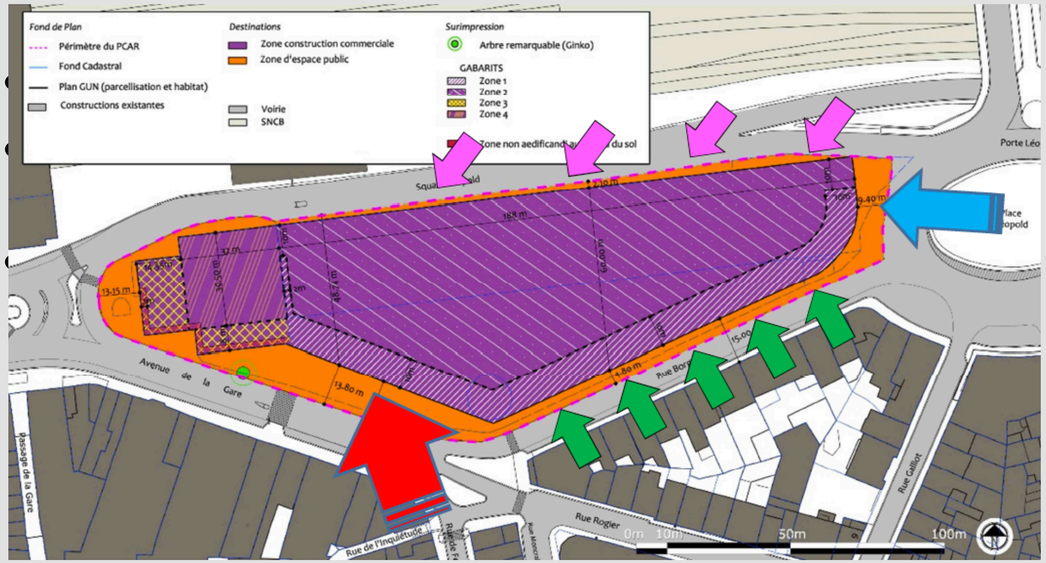
- L’espace public et la mobilité douce doivent être les éléments structurants du projet

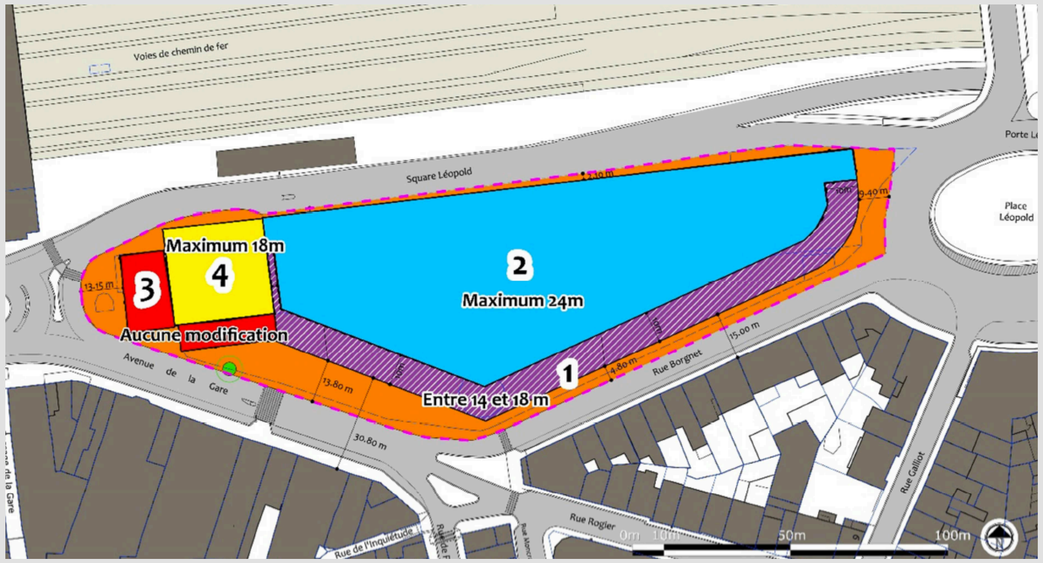
- Des espaces publics structurants et fonctionnels, ouverts, conviviaux et sûrs, qui s’intègrent dans le bâti environnant ainsi que les cheminements piétons et cyclistes, et qui créent du lien social.

- Favoriser une large mixité fonctionnelle du projet (commerces, horeca, bureau, logements, services publics, fonctions culturelles, économiques, hôtel, ...)

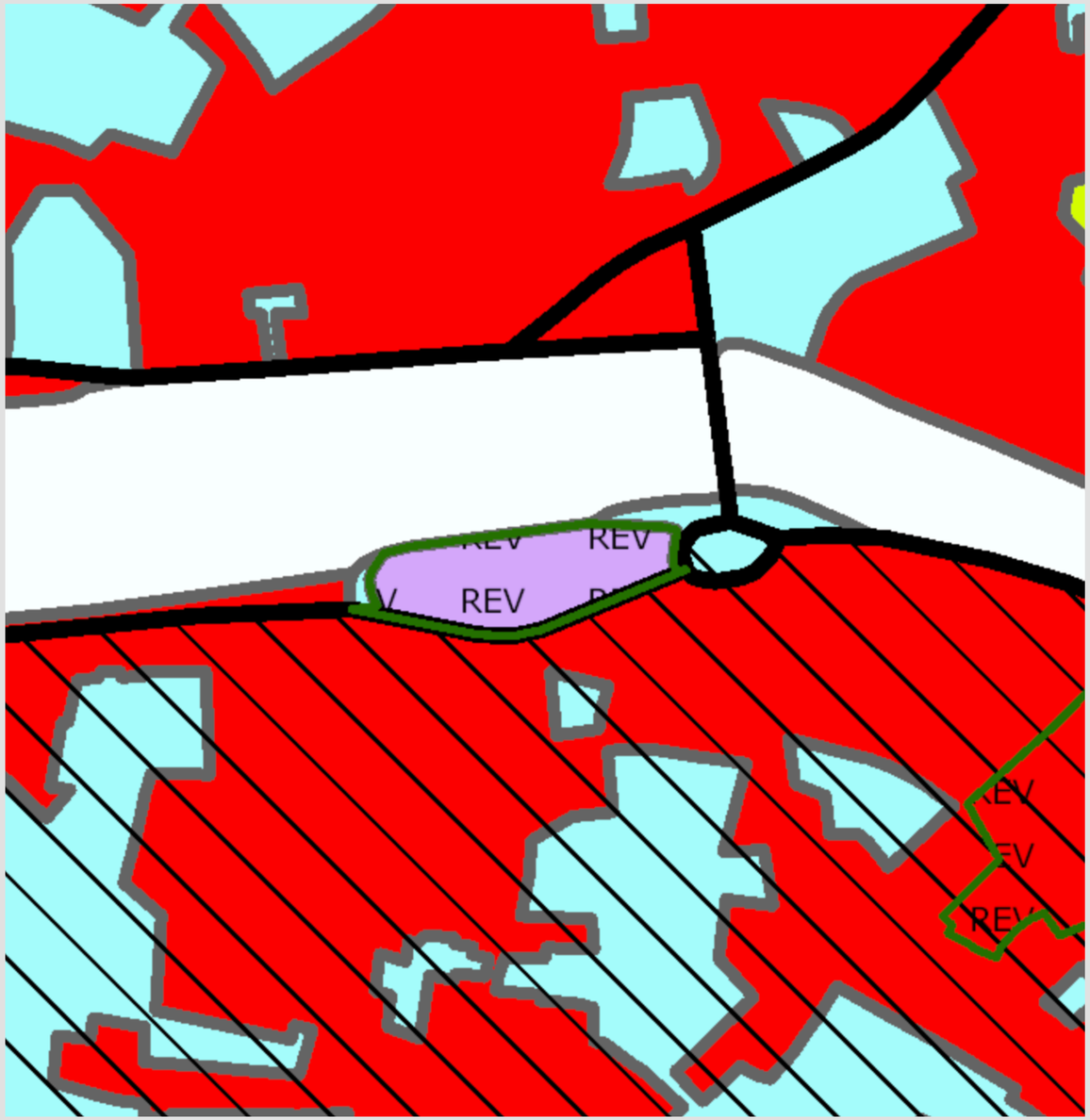


La fonction logement incompatible avec le cadre réglementaire actuel





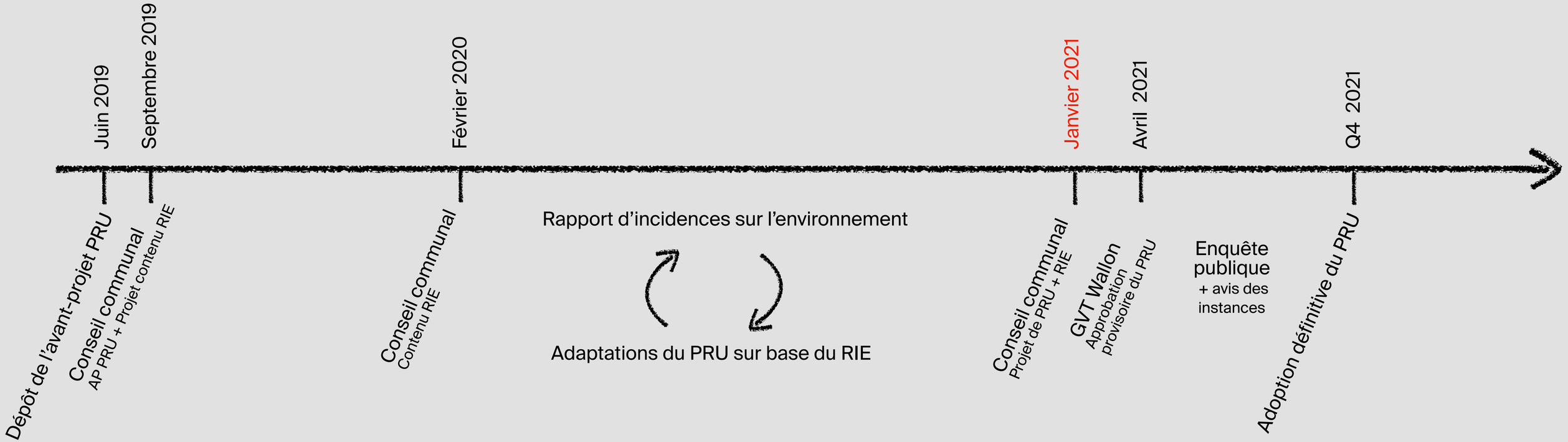
SOL - Implantation et gabarits



Plan de secteur

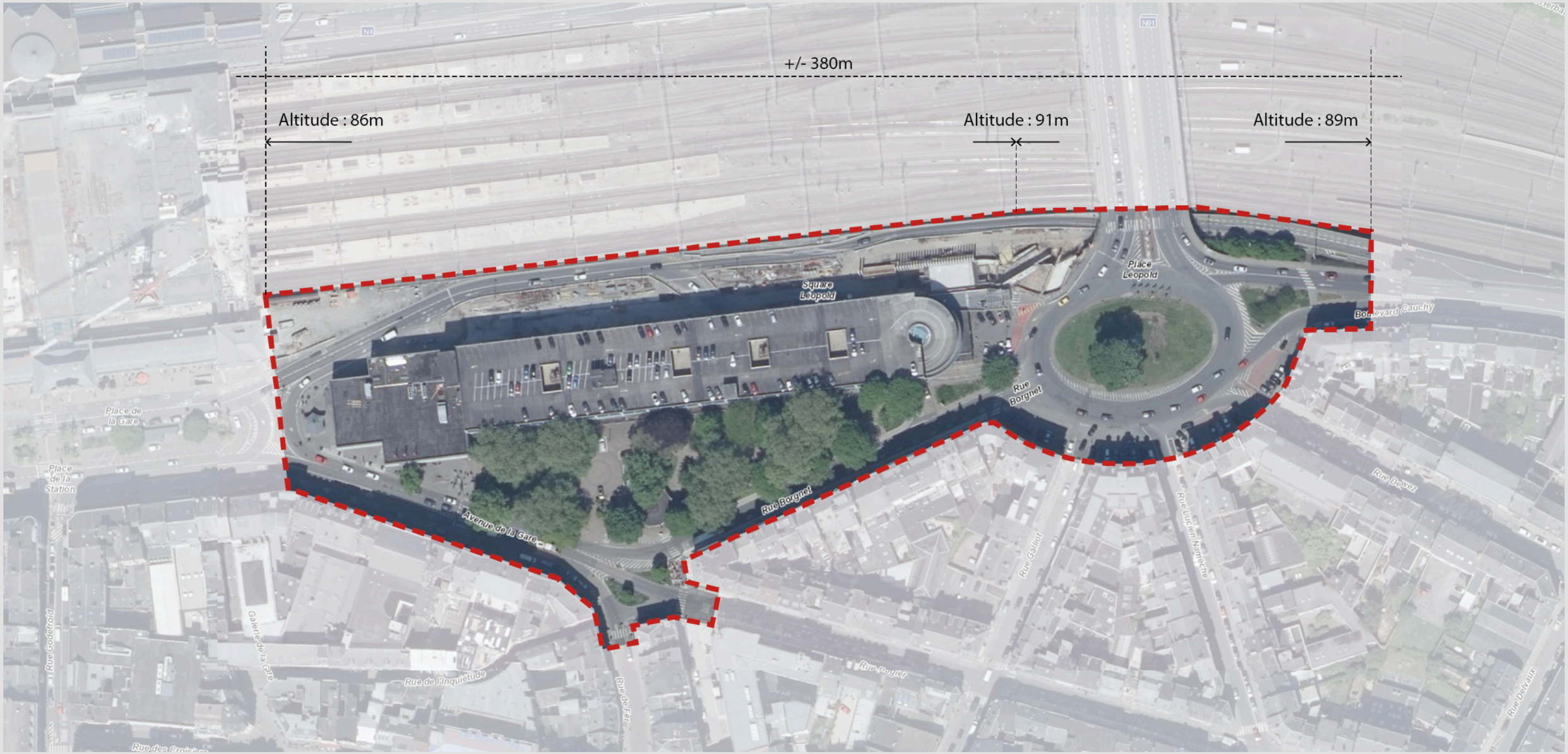
Ligne du temps

Etapes de procédure PRU



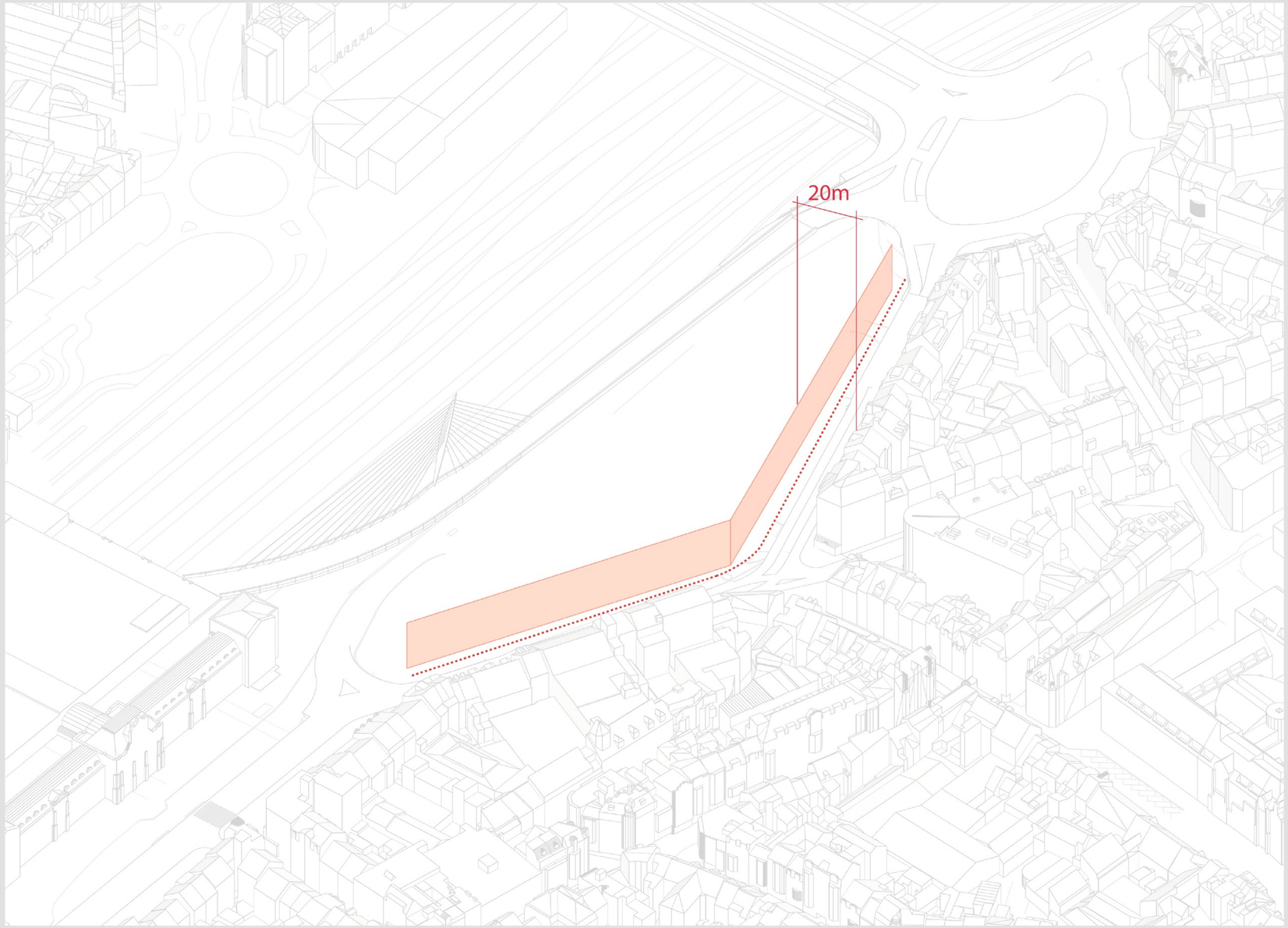
Rappel de l’avant-projet

Périmètre

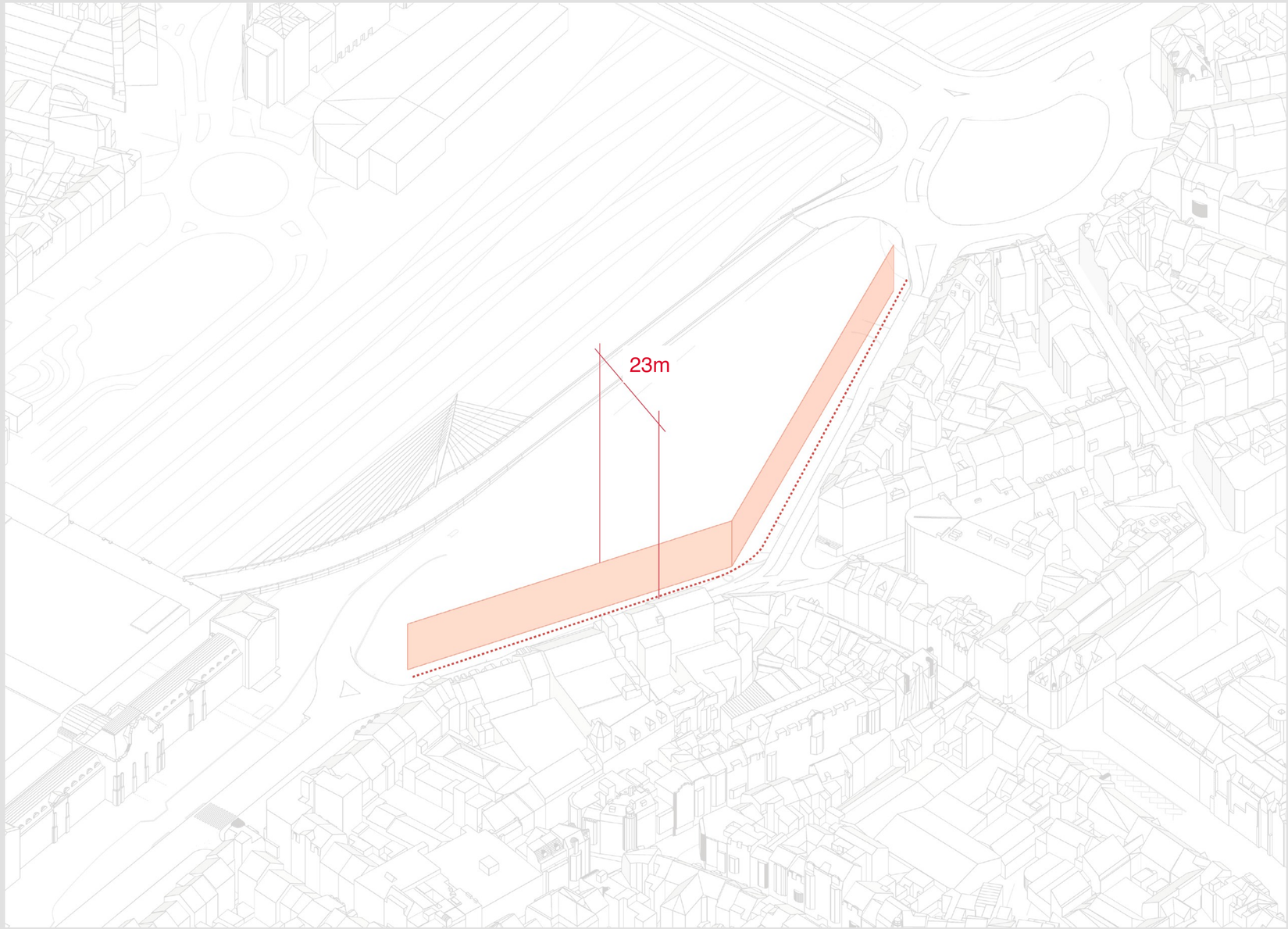

+/- 380m
Altitude : 86m
Altitude : 91m
Altitude : 89m
Square Léopold
Place Léopold
Rue Borgnet
Avenue de la Gare
Rue Borgnet
Place de la Gare
Place de la Station
Rue de l'Inquiétude
Rue Godefroid
Galerie de la Gare
Rue de Fer
Rue Gallait
Rue Lucien Namèche
Rue Delwaz
Rue Delvaux

Avant projet : principes

- Créer un nouvel ensemble urbain mixte incluant un pôle commercial, du logement, des bureaux et participant à la vie du centre-ville
- Définir des espaces publics clairs animés et généreux favorisant les modes de déplacements actifs.

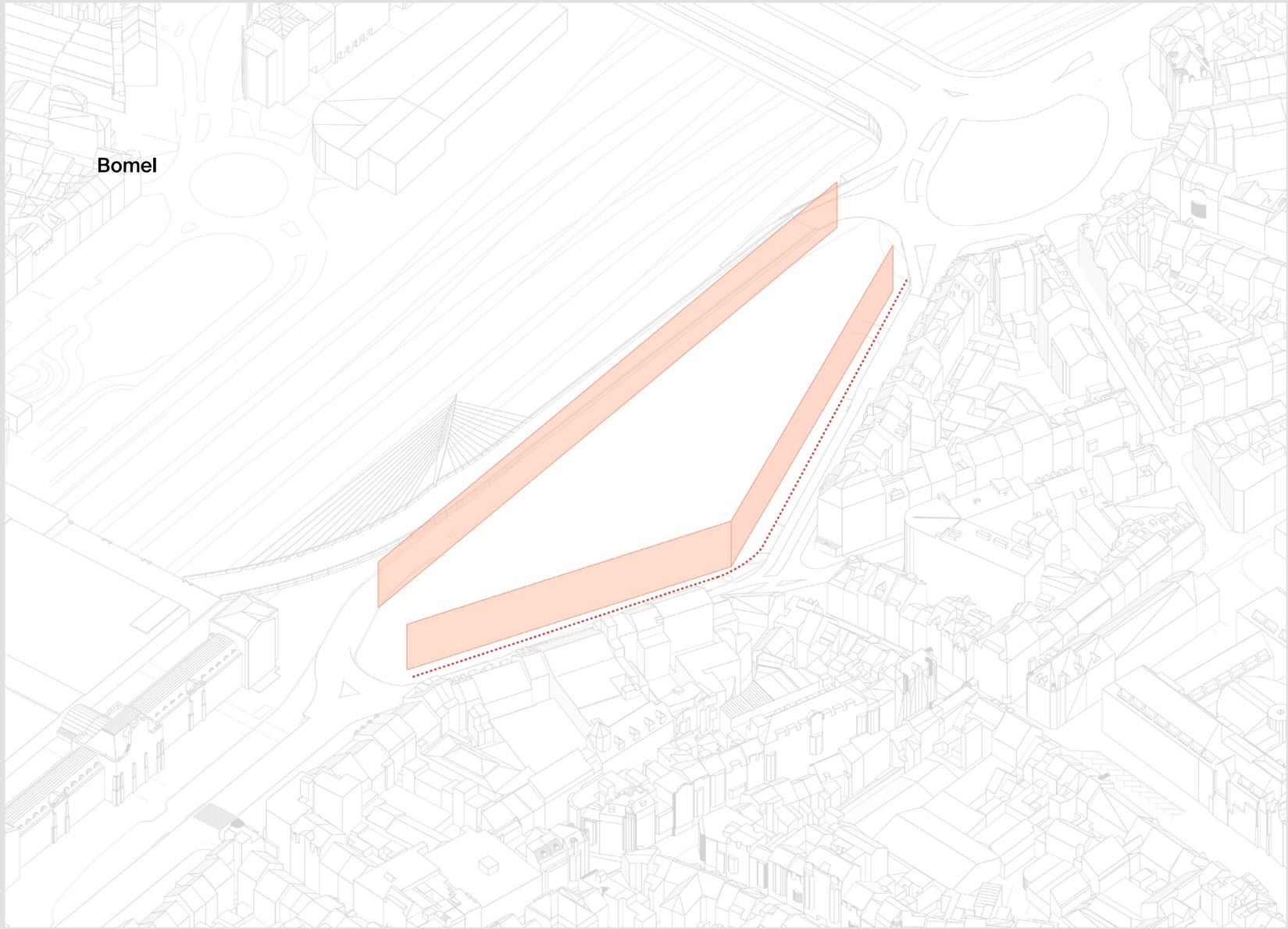


Avant projet : principes

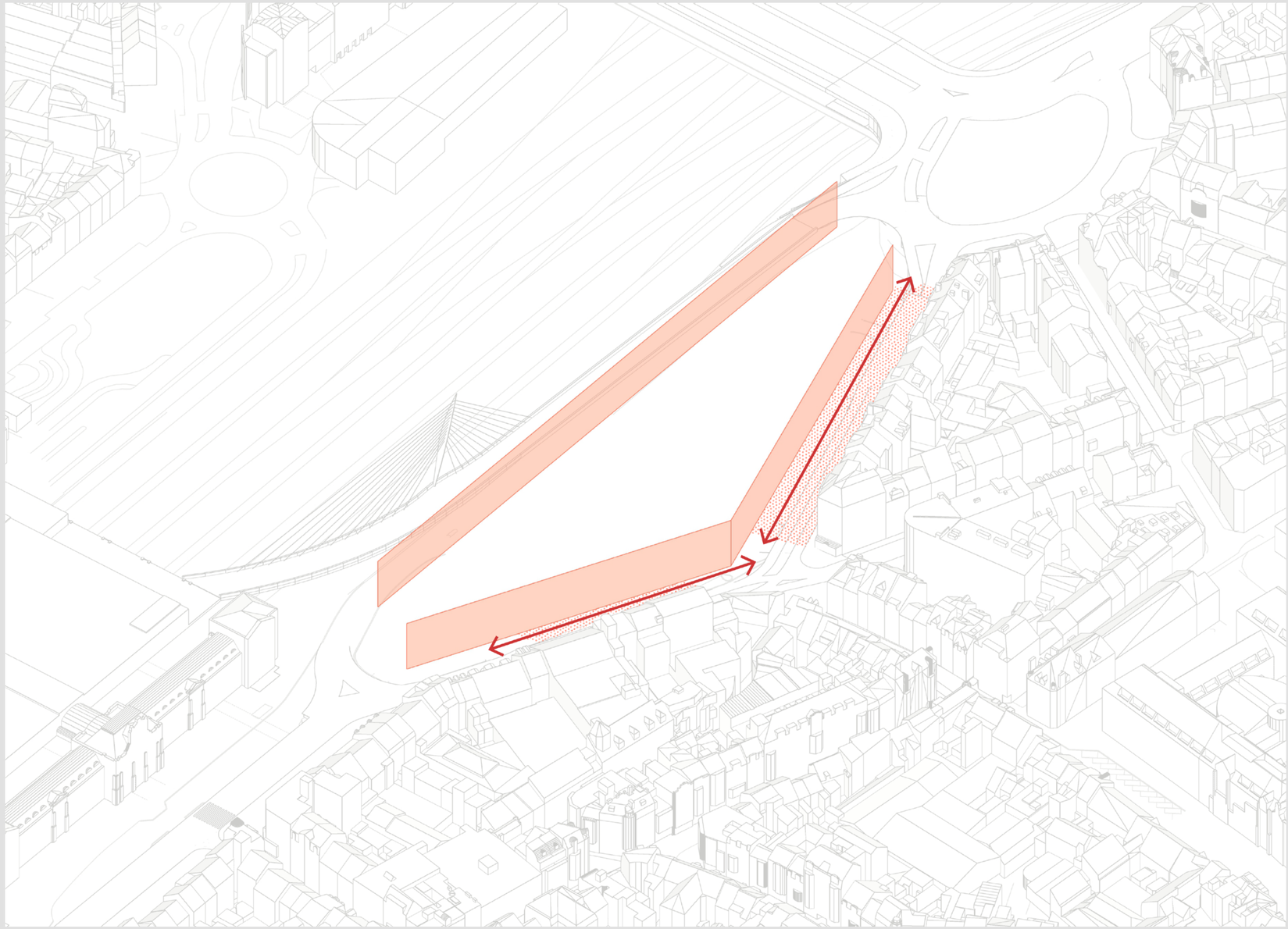


Avant projet : principes

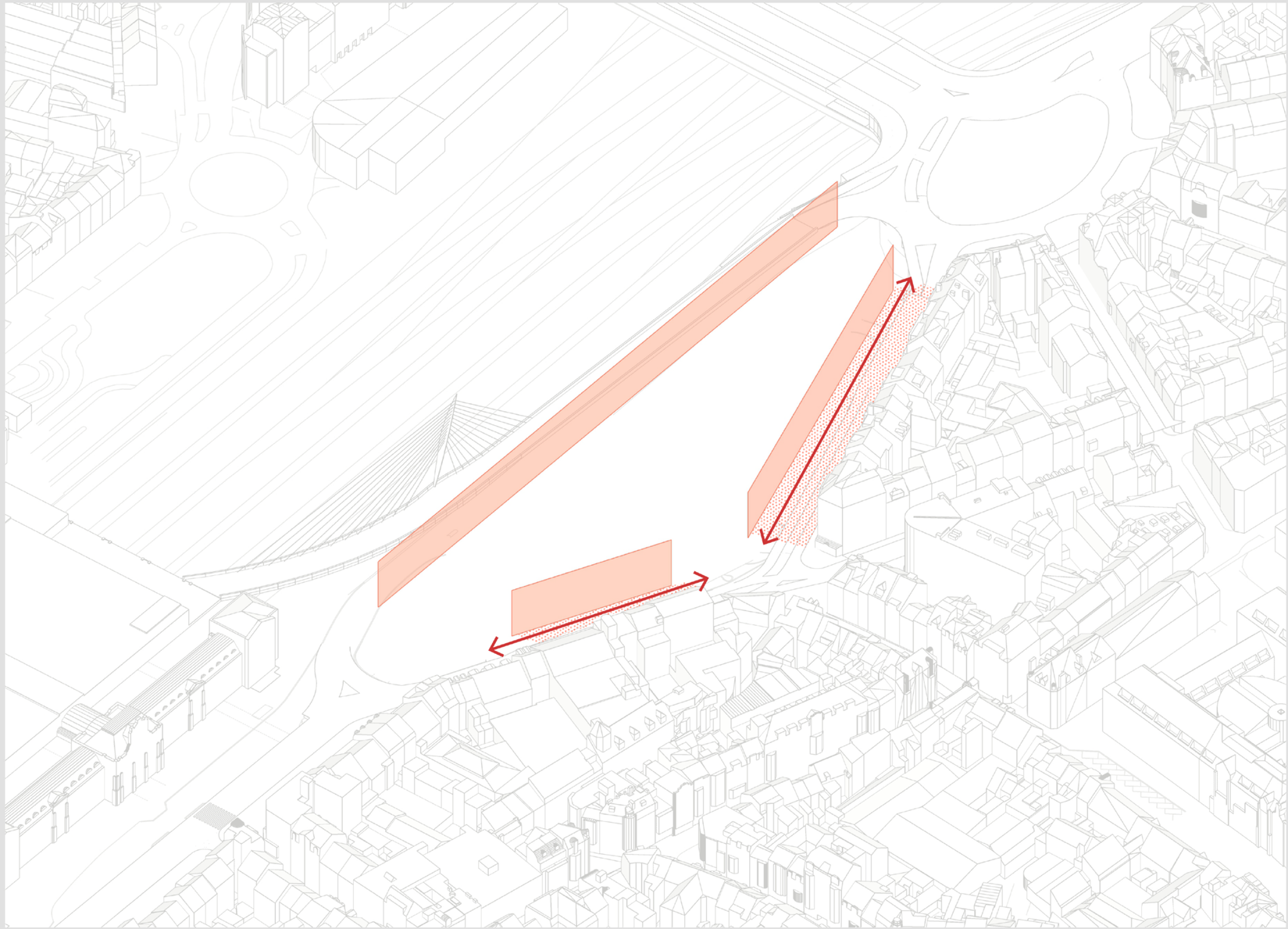
- Créer une façade ouverte vers Bomel



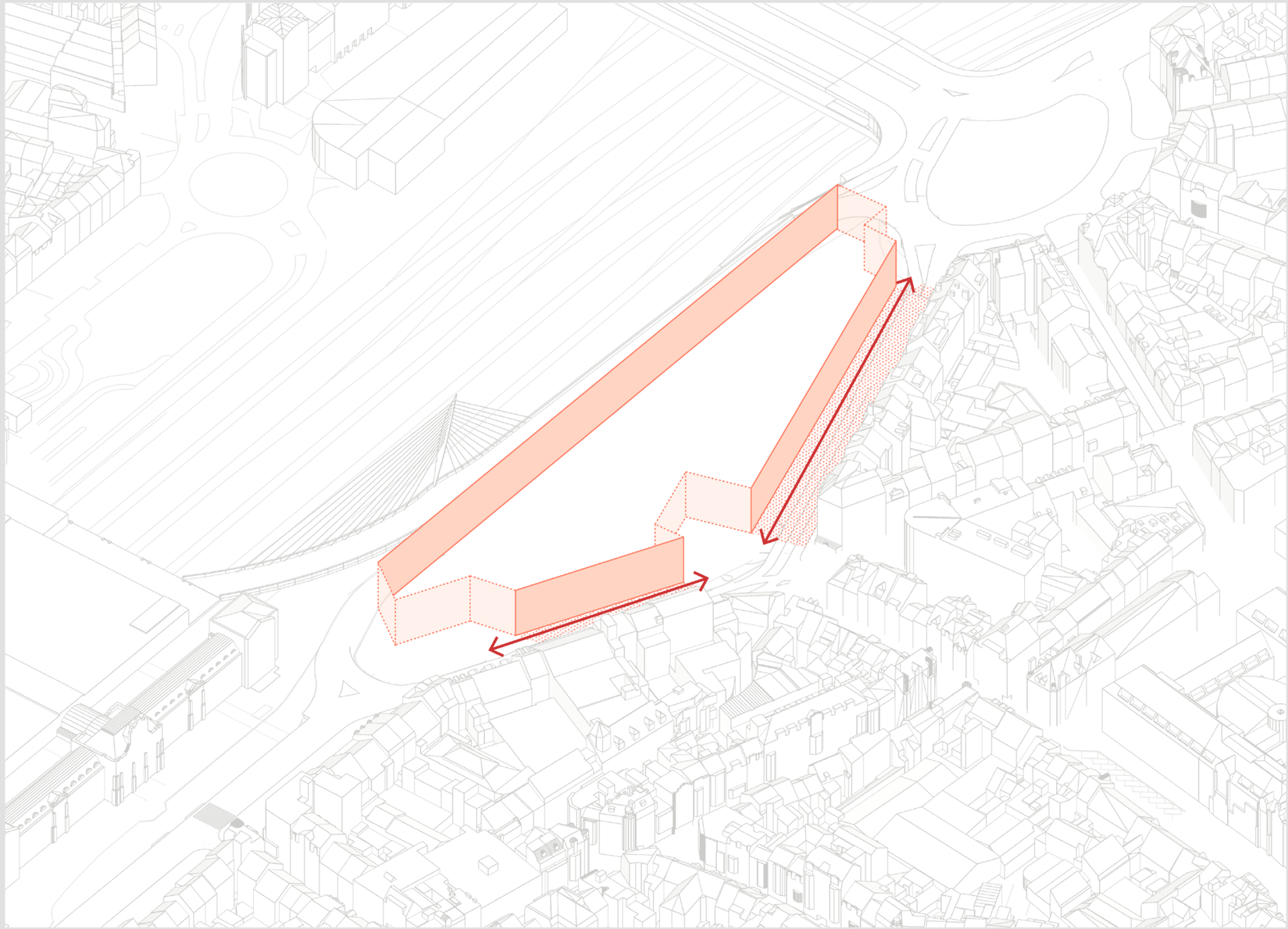
Avant projet : principes



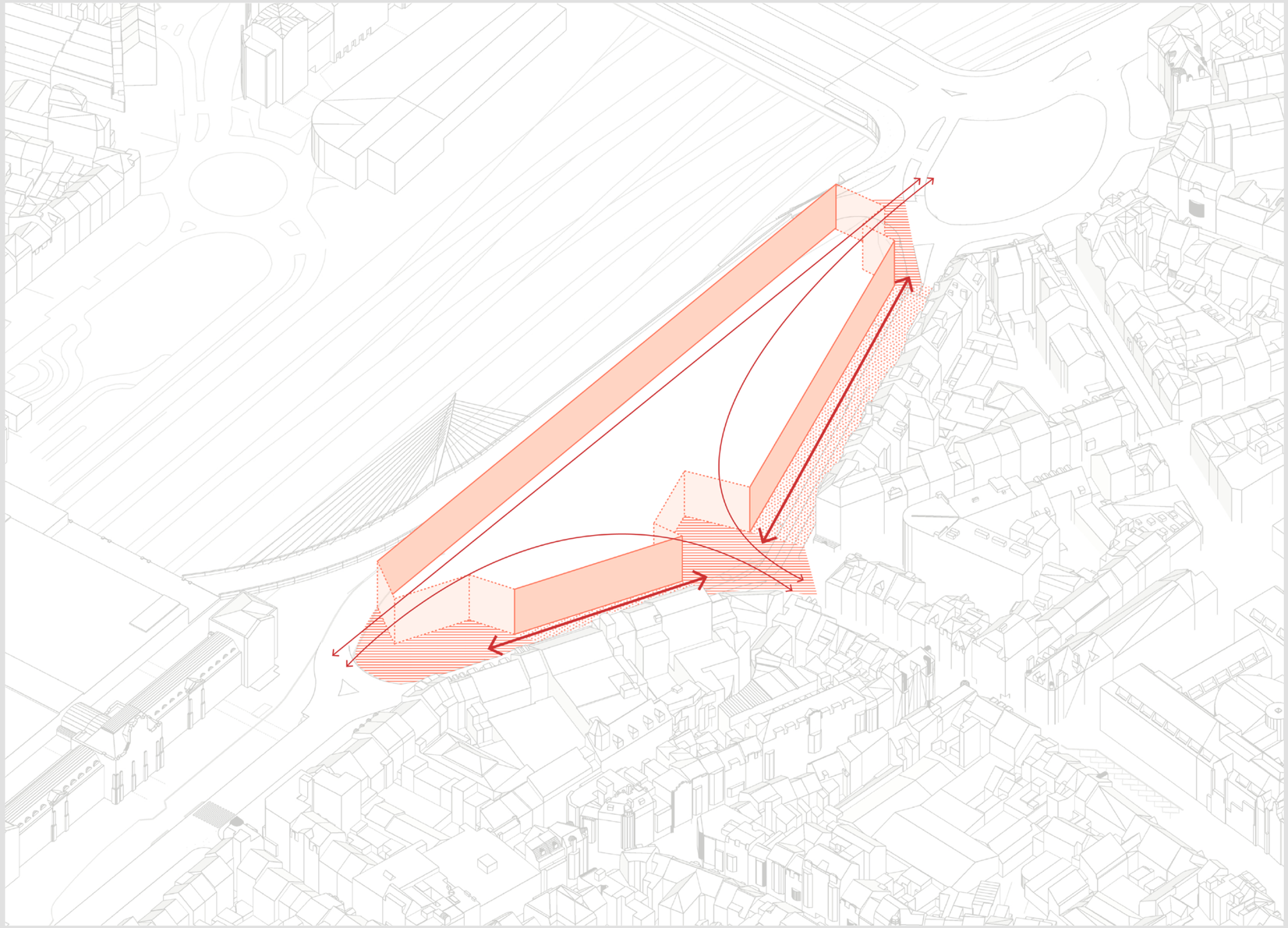
Avant projet : principes



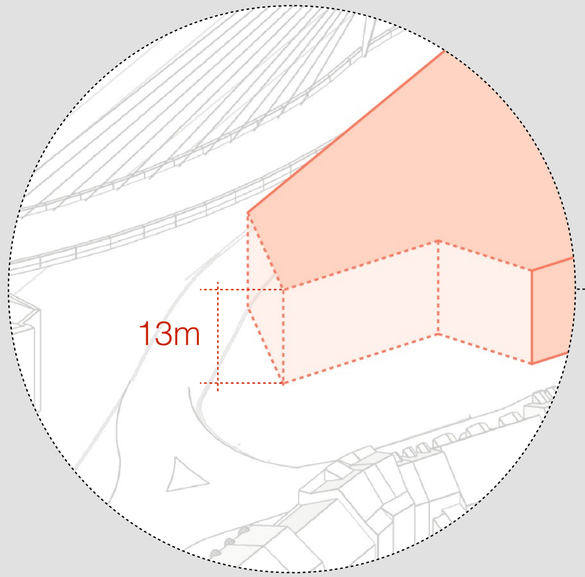
Avant projet : principes

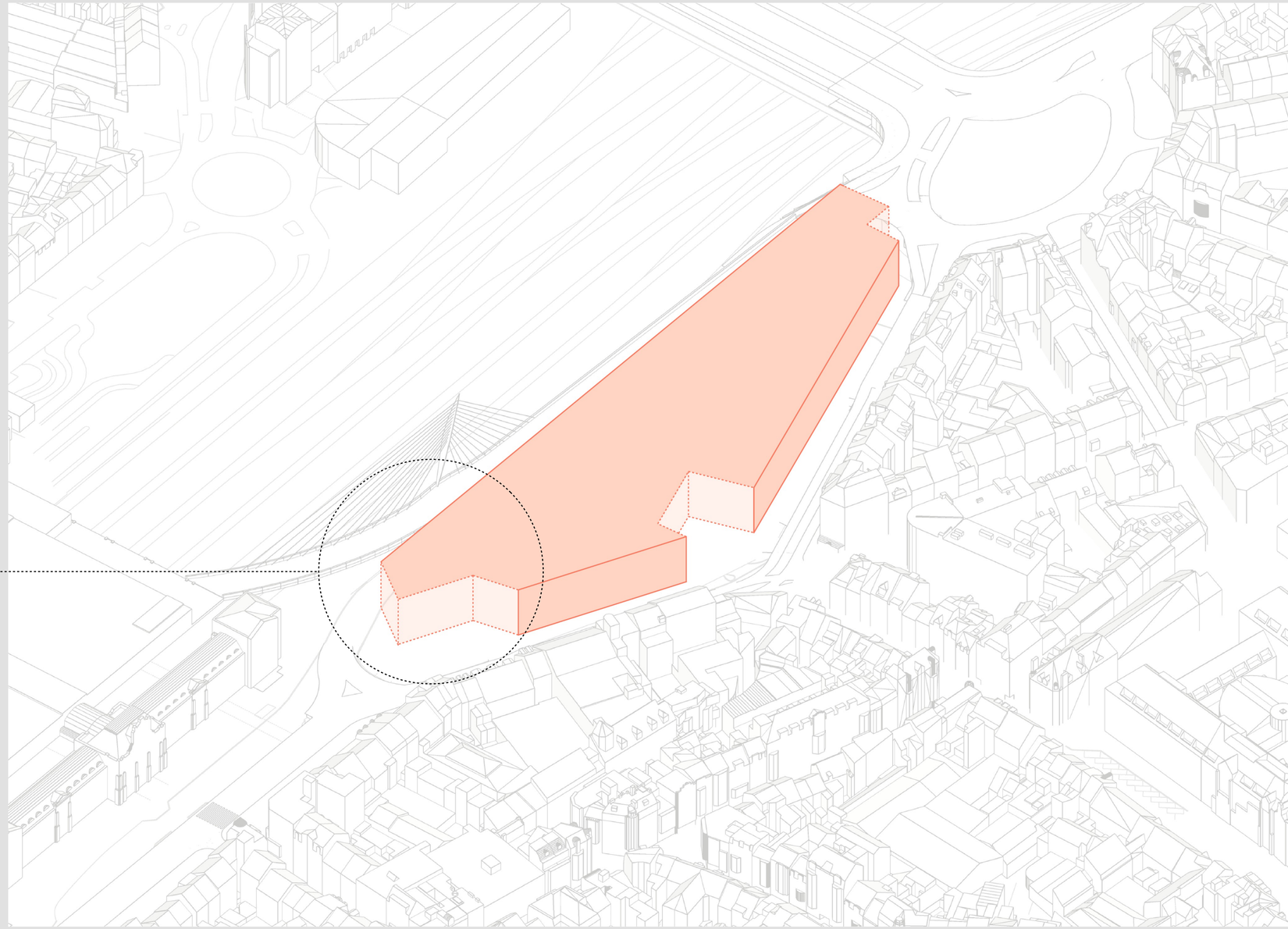


Avant projet : principes

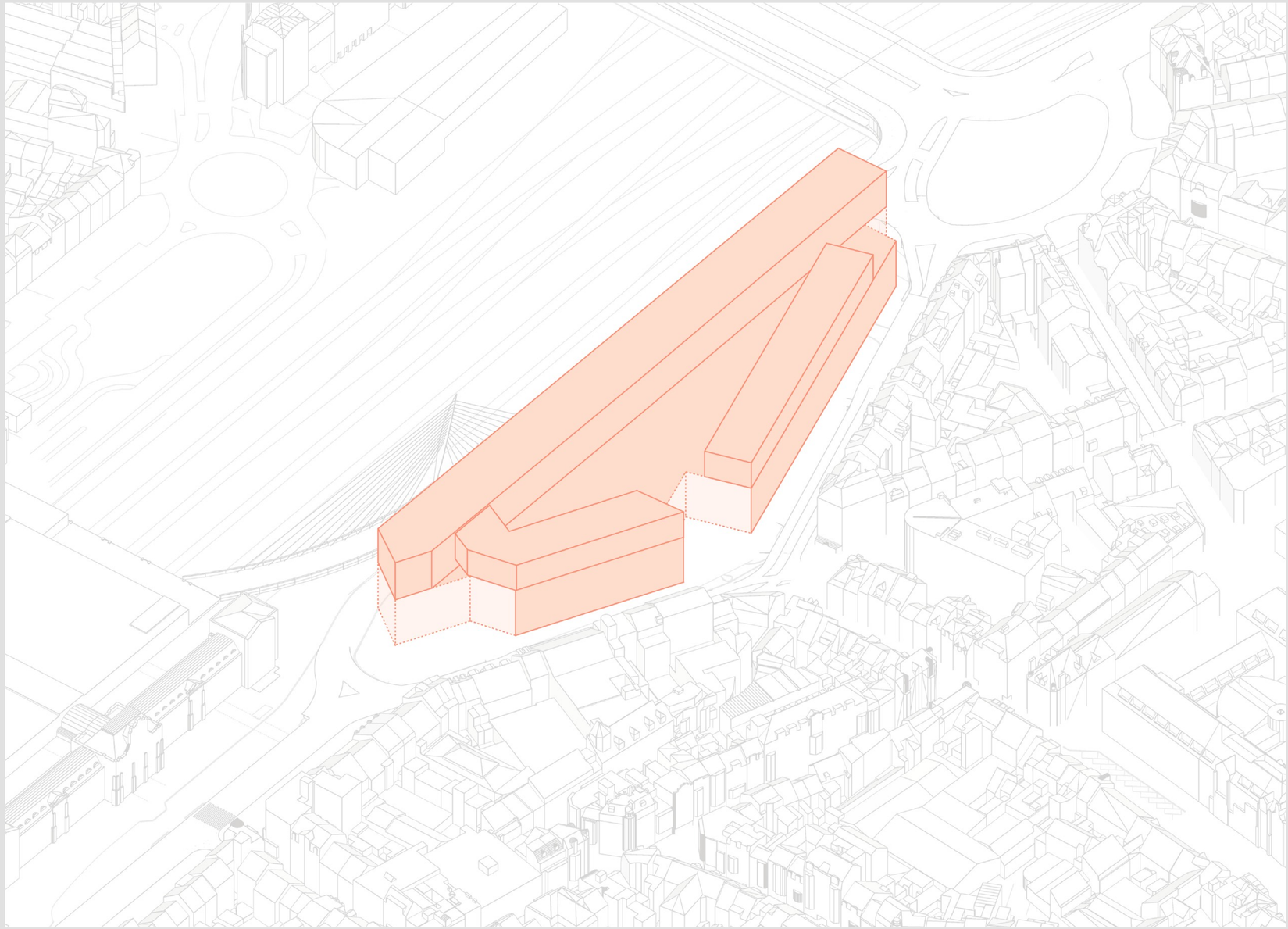


Avant projet : principes

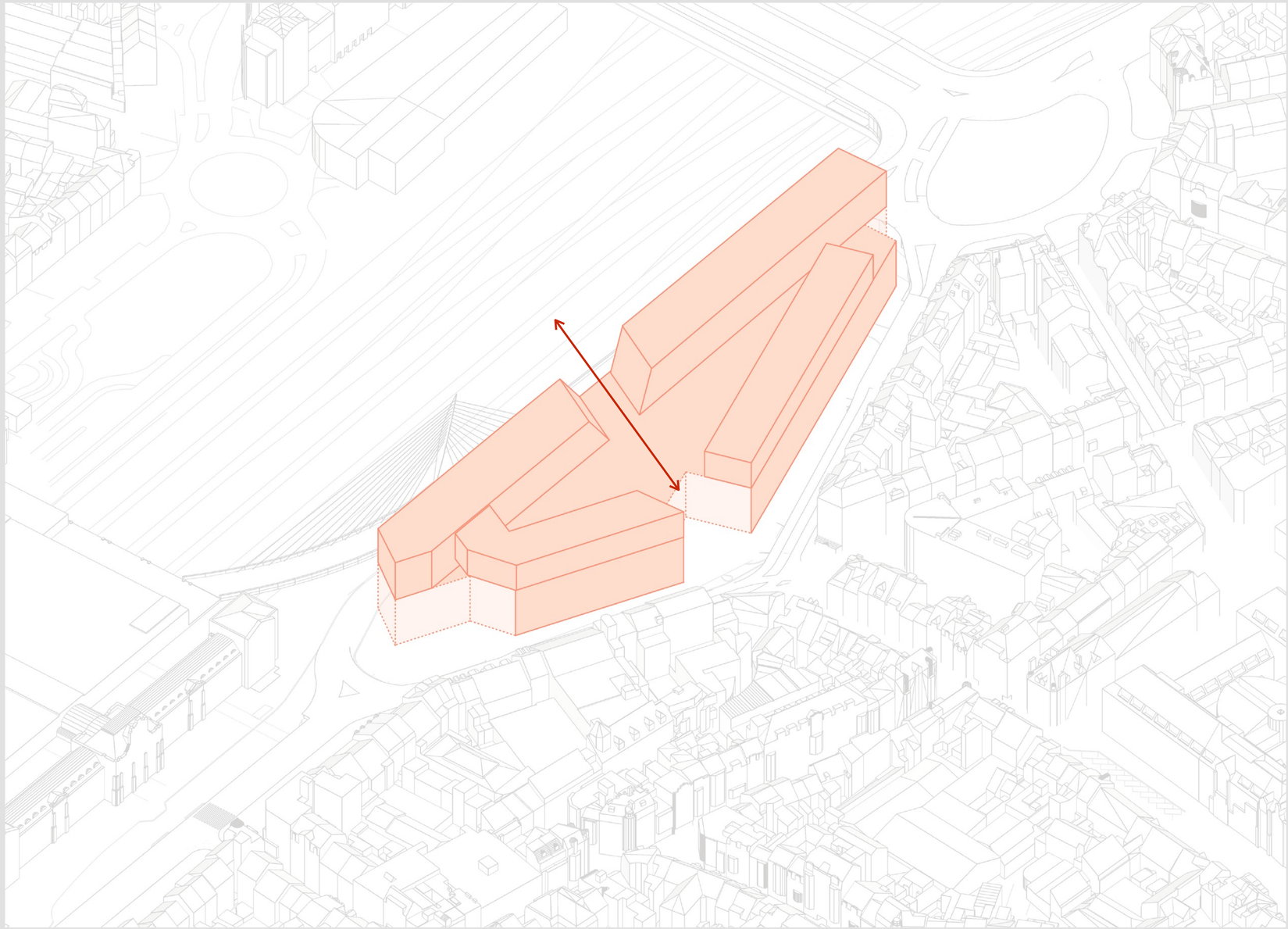


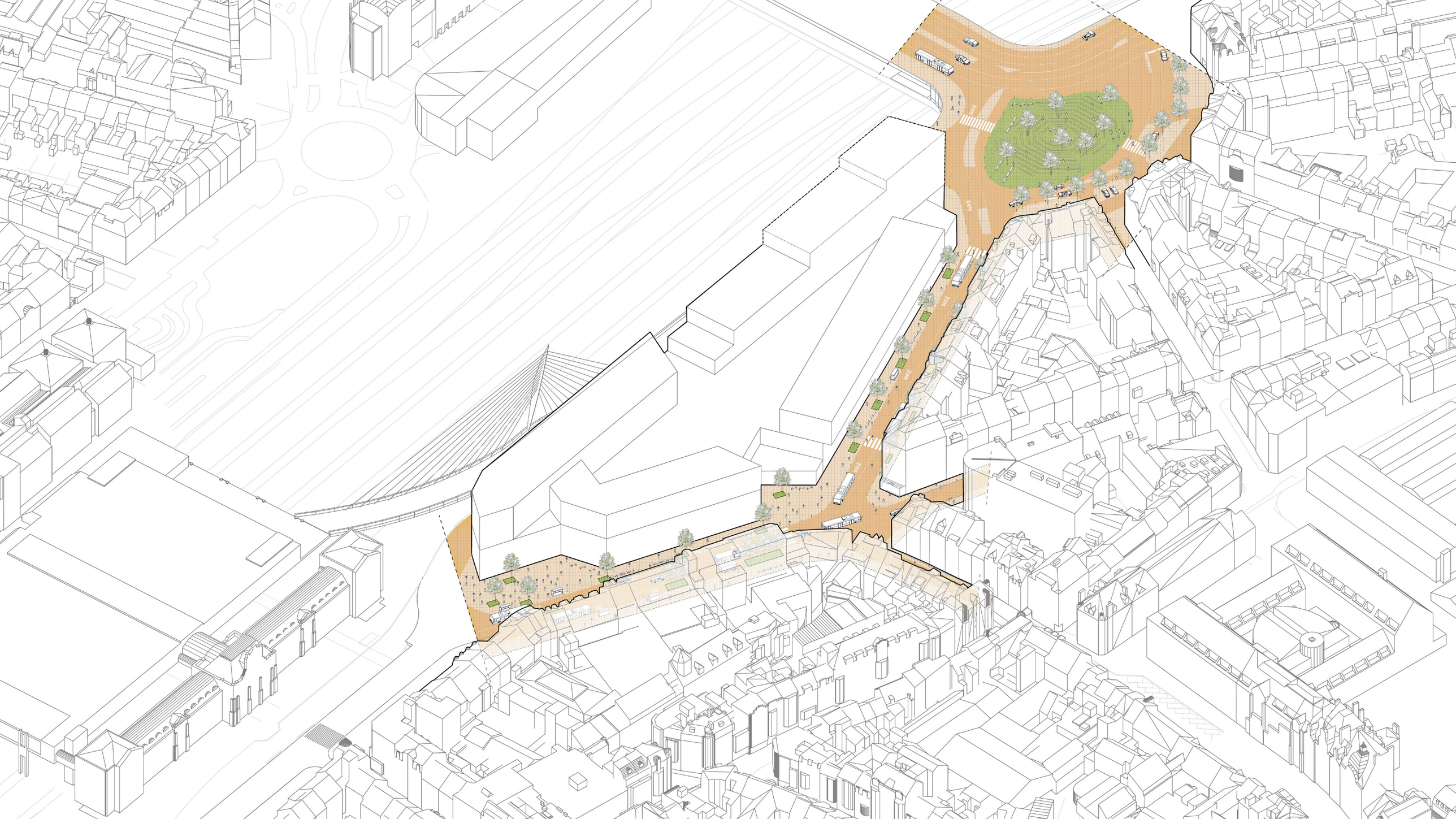


Avant projet : principes



Avant projet : principes





RIE - CSD Ingénieurs

- Evaluation détaillée de l’ensemble des impacts potentiels de l’avant-projet de PRU :
  - Analyse des besoins (commerces, bureaux, logements, stationnement)
  - Analyse de l’impact sur l’environnement (milieu biologique, air, énergie…)
  - Analyse de l’impact sur la mobilité
  - Analyse de l’impact sur l’urbanisme et le paysage
  - Analyse d’alternatives

- Conclusions et recommandations :
  - Pertinence du programme multi-fonctionnel
  - Proposition de transplanter 9 arbres et de compenser 20 autres
  - Recommandations en termes d’architecture et d’urbanisme

Projet de PRU adapté suite au RIE

Principales modifications

- Diminution des gabarits avenue de la Gare et rue Borgnet
- Diminution des superficies prévues pour le bureau et le logement
- Elargissement de l’espace public avenue de la Gare
- Diminution du plafond de stationnement (900 places)

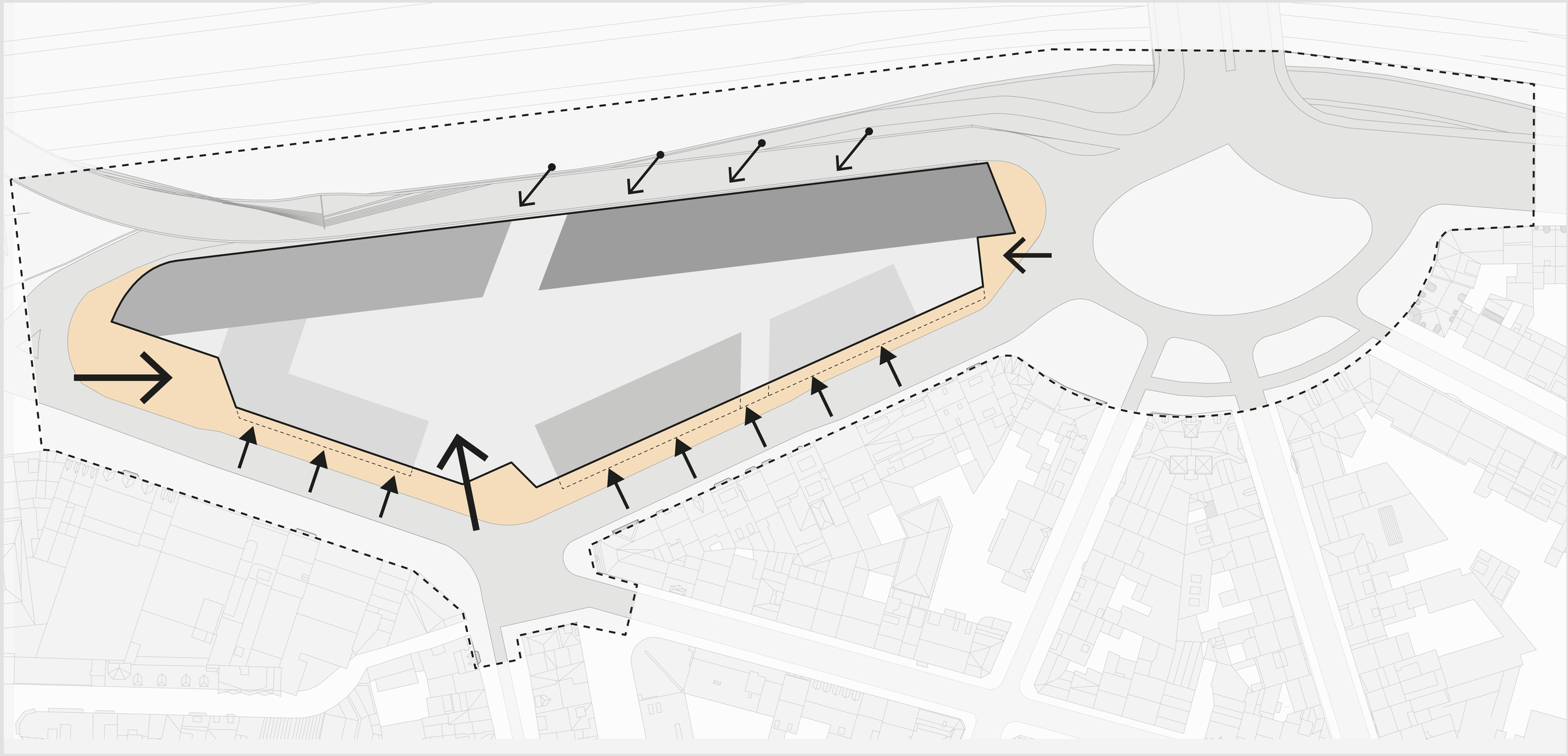
Options d’aménagement :
Urbanisme et architecture

- Restructurer le quartier Léopold en créant un ensemble mixte
- Activer les fronts bâtis
- Créer des unités de logements et de bureaux accessibles depuis la rue
- Créer un pôle commercial ouvert au public
- Soutenir et renforcer la dynamique commerciale générale de la Ville, les commerces existants et l’attractivité urbaine



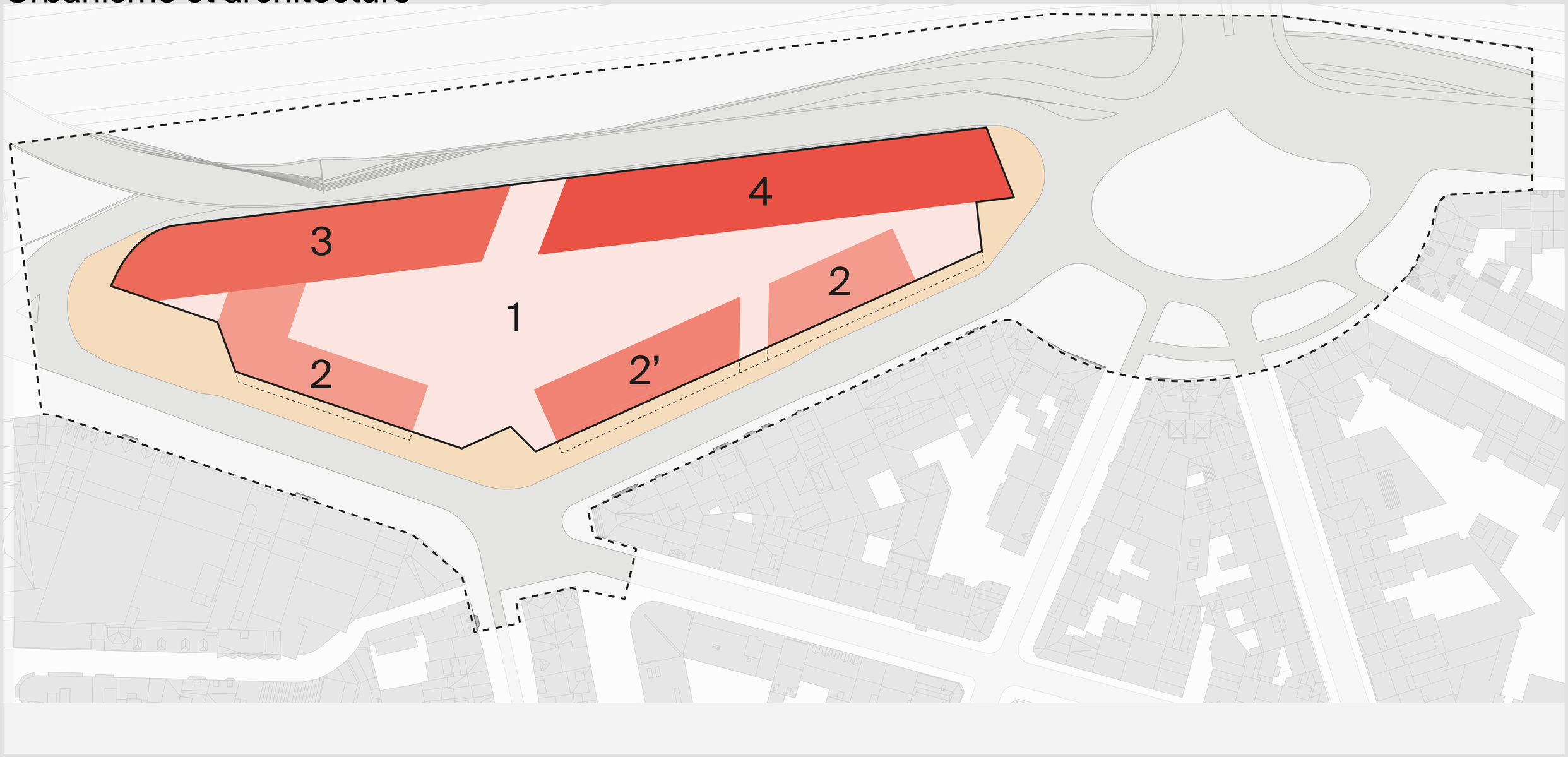
Exemple de référence programme multifonctionnel ouvert sur la ville - Quartier de la Gare, Divonne-les-Bains
Credits: © Agence Viguier

Actes et travaux projetés :
Urbanisme et architecture



Implantation et accès

Actes et travaux projetés :
Urbanisme et architecture



Gabarits

Exemple d’illustration des options d’aménagement



Image illustrant l’application des options d’aménagements relatives à l’urbanisme et l’architecture
Credits: © Agence Viguier ; 2020

Options relatives au paysage et aux espaces publics

- Ensemble bâti de référence à haute qualité paysagère
- Des espaces publics structurés
- Continuité et fluidité des cheminements
- Des espaces publics végétalisés avec une identité paysagère
- Une façade qualitative le long du chemin de fer
- Intégration au tissu urbain du côté de l’avenue de la Gare et de la rue Borgnet
- Nouveaux espaces ouverts extérieurs végétalisés (toitures jardins, terrasses) au sein du nouvel immeuble





Exemples de références pour le paysage

Références



Exemple d’espace public végétalisé - rue de la Gare - Saint-Nicolas © Sweco Belgium – Dirk Vertommen



Exemple d’espace public végétalisé



Exemple d’espace public végétalisé

Exemple d’illustration des options d’aménagement



Image illustrant l’application des options d’aménagements relatives au paysage et aux espaces publics
Credits: © Agence Viguier ; 2020

Options relatives aux espaces verts et à la végétation

- Créer une multitude d’espaces végétalisés dans l’espace public
- Plantations en voirie avec diversité de strates végétales
- Rond-Point Léopold requalifié et rendu accessible
- Toitures vertes, toitures jardins, terrasses végétalisées
- Maintenir l’arbre remarquable (Ginkgo Biloba).





Exemples de références

Options relatives aux espaces verts et à la végétation



Exemple d’espace public végétalisé combinant les différentes strates végétales. Place de la Gare - Rouen - © Okra



Exemple de toitures terrasses végétalisées - Stockholm - Suède © BIG architects

Exemple d’illustration des options d’aménagement



Exemple d’illustration des options d’aménagement



Image illustrant l’application des options d’aménagements relatives au paysage et aux espaces publics
Credits: © Agence Viguier ; 2020



Image illustrant l’application des options d’aménagements relatives au paysage et aux espaces publics
Credits: © Agence Viguier ; 2020

Options relatives aux infrastructures & aux transports

- Améliorer le confort de l'espace public pour les modes actifs (piétons, cyclistes...) et les transports en commun
- Décourager le trafic automobile de transit
- Assurer une accessibilité aisée au site à tous les usagers
- Assurer une capacité de stationnement suffisante

Options relatives aux économies d'énergie

- Haut niveau de qualité environnementale dans les constructions
- Haut niveau de qualité environnementale dans les aménagements
- Bâtiment référence en termes de développement durable
- Production locale d'énergie renouvelable

Options relatives aux réseaux techniques

- Assurer une gestion durable des eaux de ruissellement (citernes à eau de pluie, création de bassin-tampon) et des eaux usées.









Images illustrant l'application des options d'aménagements Credits: © Agence Viguier ; 2020



Images illustrant l'application des options d'aménagements Credits: © Agence Viguier ; 2020