

Le Côté Verre – NAMUR

RÉUNION D'INFORMATION PRÉALABLE

Demande de permis unique de classe 1

Le 2 juillet 2026

BÉNÉDICTE ROBERT

EN CHARGE DE L'ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE
PROJET DANS LE CADRE DE LEUR COMMUNICATION

PEPS
communication





BÉNÉDICTE ROBERT

En charge de l'accompagnement des porteurs de projet dans le cadre de leur communication

 Avenue Constantin de Gerlache, n°33/4 | B-4000
Liège

 +32 (0)4 337 53 05 (Tel./Fax)

 + 32 (0) 476 76 15 52

 benedicte@pepscommunication.be

 www.pepscommunication.be

PEPS
communication

PEPS
communication



INTERVENANTS

PRÉSIDENCE DE LA RÉUNION – VILLE DE NAMUR

MME SCAILQUIN - l'Echevine de l'Urbanisme, de l'Attractivité Urbaine et de l'Emploi

DEMANDEUR – LE COTE VERRE sa BESIX RED

M. UYTENDAELE – Directeur de projet BESIX RED

BUREAUX D'ARCHITECTES –

AGENCE VIGUIER

M. VIGUIER – Architecte urbaniste – Président et fondateur de l'Agence

MME PILL – Architecte – Directrice de projet

BSOLUTIONS

M. BEAGUE – Architecte

BUREAU GEOCONSULTING

M.CATALDO, Project Manager

BUREAU D'ÉTUDES D'INCIDENCES – ARIES

M. HALBARDIER – Directeur et coordinateur de l'étude d'incidences sur l'environnement

DÉROULÉ DE LA RÉUNION



18:00 - 19:30

- ✓ Présentation du contexte du dossier
- ✓ Présentation du contenu d'une EIE
- ✓ Présentation projet

- ✓ Ne pas interrompre les présentations



19:30 - 21:00

- ✓ Questions – réponses
- ✓ Conclusions et fin de la réunion

STÉPHANIE SCAILQUIN

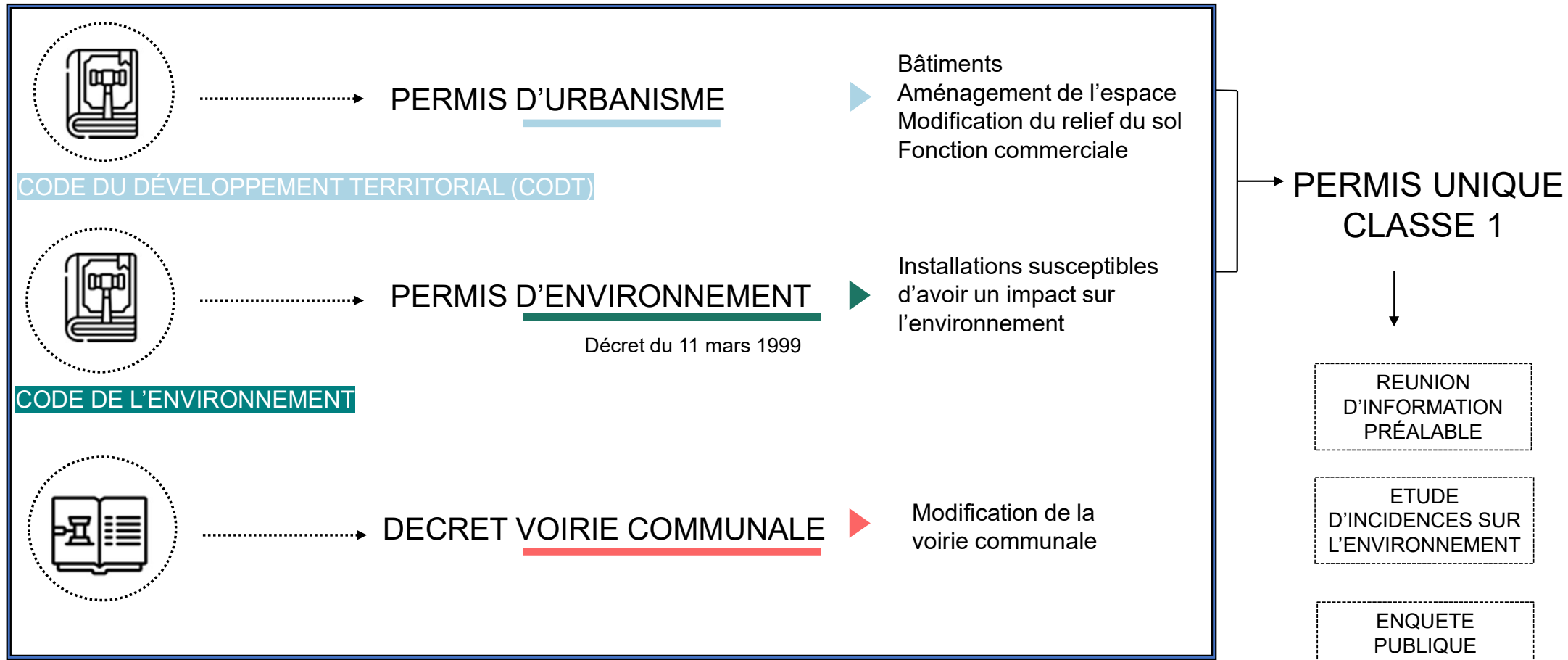
ECHEVINE DE L'URBANISME, DE L'ATTRACTIVITÉ URBAINE ET DE
L'EMPLOI



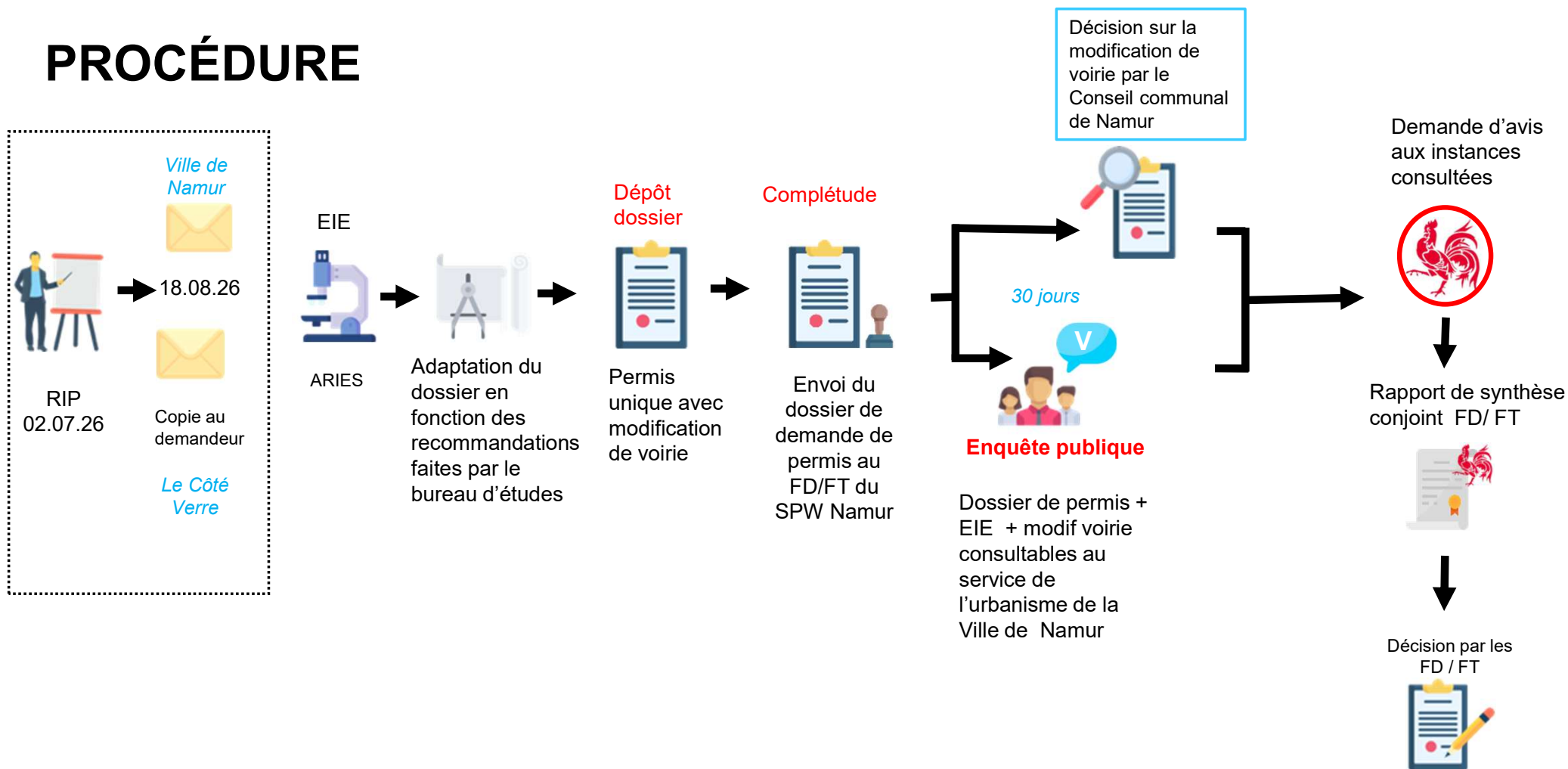
GRANDES ÉTAPES DU DOSSIER

- 2018 : Ateliers urbains
- 2022 : PRU adopté définitivement le 1/08/22
- 2022 : Réunion d'information de présentation du projet & réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement
- 2023 : Modification demande de permis afin d'intégrer les commentaires de l'observatoire du commerce & une demande de modification de voirie
- 2025 :
 - Octroi Permis Intégré en 1° instance par Région Wallonne (avec logements)
 - Octroi Permis Intégré en 2° instance par CRIC (après recours)
 - Recours en annulation et demandes en suspension devant le Conseil d'Etat
 - PRU est annulé par le Conseil d'Etat
 - Suspension Permis Intégré par Conseil d'Etat
- 2026 : Présentation du projet adapté :
 - Conversion des logements en bureaux
 - Offre commerciale adaptée sur base des négociations avec locataires potentiels en 2025 : regroupement de certaines unités

DEMANDE DE PERMIS UNIQUE AVEC ÉTUDE D'INCIDENCES



PROCÉDURE



Aujourd'hui

Fin 2026

Début 2027

Q4 2027

OBJECTIFS DE CETTE REUNION



Pour le demandeur

- Présentation de son projet
- Information officielle et identique pour tous
- Définir les contours de son projet qui sera l'objet de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)



Pour les citoyens

- Comprendre la proposition du demandeur
- Emettre des observations et suggestions concernant le projet
- Mettre en évidence les points particuliers à examiner dans le cadre de l'EIE
- Alimenter l'EIE par des sujets propres au territoire concerné



Dans la procédure

- Initie la procédure légale d'introduction de la demande de permis unique
- Débute l'étude d'incidences sur l'environnement

POURQUOI ÉCRIRE UN COURRIER ?

- Vous n'avez pas eu la possibilité d'être présent(e) à la réunion du 2/07/26
- Vous n'aimez pas prendre la parole en public et préférez écrire
- Vous voulez compléter votre intervention orale
- Vous souhaitez documenter votre intervention par
 - un plan
 - une photo
 - une étude
 - une schéma
 - une référence bibliographique

JUSQU'AU 08/08/2026



Ville de Namur

+

Demandeur

Collège communal de Namur

Hôtel de Ville,
Rue de Fer
5000 Namur

urbanisme@ville.namur.be

S.A. Le Côté Verre

Av des Communautés 100
1200 Woluwe-Saint-Lambert

communication@besixred.com

SUPPORTS À DESTINATION DES CITOYENS

- La vidéo de la réunion et les slides de présentation seront disponibles sur le site internet de la commune le vendredi 3 juillet 2026
- Un procès-verbal officiel est rédigé par la Ville et disponible sur simple demande dans les 30 jours à dater de la réunion
- L'ensemble des remarques formulées en réunion seront prises en compte dans le cadre de l'étude d'incidences

FRANÇOIS HALBARDIER

BUREAU D'ETUDES AGRÉÉ- ARIES



Présentation du bureau d'études

- Une **cinquantaine de collaborateurs scientifiques** permanents spécialisés dans les différents domaines de l'environnement.
- Bureau d'études **indépendant** fondé en 1989.
- **Agréé** par la Direction Générale Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement (DGO3).

Avenue Pasteur 21
1300 Wavre
010 430 110



www.ariesconsultants.be
info@ariesconsultants.be

Rue Royale 55
1000 Bruxelles
02 655 86 50



Objectifs de l'étude d'incidences sur l'environnement

- **Objectifs** de l'étude d'incidences :
 - > Analyser scientifiquement les **effets de la demande sur l'environnement** et le cadre de vie
 - > Proposer des **recommandations** et **alternatives** pour supprimer, réduire ou compenser les incidences de la demande

- **L'étude d'incidences** est un :
 - > **Outil d'orientation de la demande** dans son intégration environnementale.
 - > **Outil d'information** pour le public.
 - > **Outil d'aide à la décision** pour les autorités.

Contenu de l'étude d'incidences sur l'environnement

- **Contenu** de l'étude d'incidences :
 - > Description de la situation **existante**, y compris le **cadre réglementaire**
 - > Description de **l'objet de la demande**
 - > Analyse des incidences de **l'objet de la demande**
 - > Analyse des **alternatives**
 - > Conclusions et réponses aux **questions** des riverains

- **Documents** constituant l'étude d'incidences :
 - > Rapport final + dossier cartographique
 - > Annexes techniques
 - > **Résumé non technique (RNT)**

Thématiques analysées



Le **paysage**, le **cadre bâti** et le **patrimoine**: Gabarits, implantation, structure de l'espace public, vis-à-vis, ombrage, impacts sur le patrimoine, respect du cadre réglementaire



La **mobilité** et le **stationnement** : Flux générés, itinéraires, sécurité des déplacements, adéquation de l'offre et de la demande en stationnement...



La **faune et la flore** : Impacts sur les milieux naturels (la faune et la flore), analyse de l'adéquation des aménagements extérieurs



Le **sol**, le **sous-sol** et les **eaux souterraines**: Risques de pollution du sol et des eaux souterraines/gestion de potentielles pollutions présentes, mesures de gestion,...

Thématiques analysées



L'**eau** : Gestion des eaux pluviales, gestion des eaux usées, impacts sur le réseau existant et le milieu naturel, aléa d'inondation,...



L'**énergie**, la **qualité de l'air** et le **climat** : Mode d'urbanisation, émissions spécifiques, performances énergétiques et types d'énergies utilisées



Les **aspects socio-économiques** : Intégration dans le voisinage, emploi et sécurité



Le **bruit** et les **vibrations** : Sources de bruit et respect des valeurs limites + impacts sur le voisinage



+ Incidences du **chantier**...

A black and white portrait of Jean-Paul Viguiier, an elderly man with white hair, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The portrait is partially overlaid by a large cyan geometric shape on the left and another smaller one at the bottom.

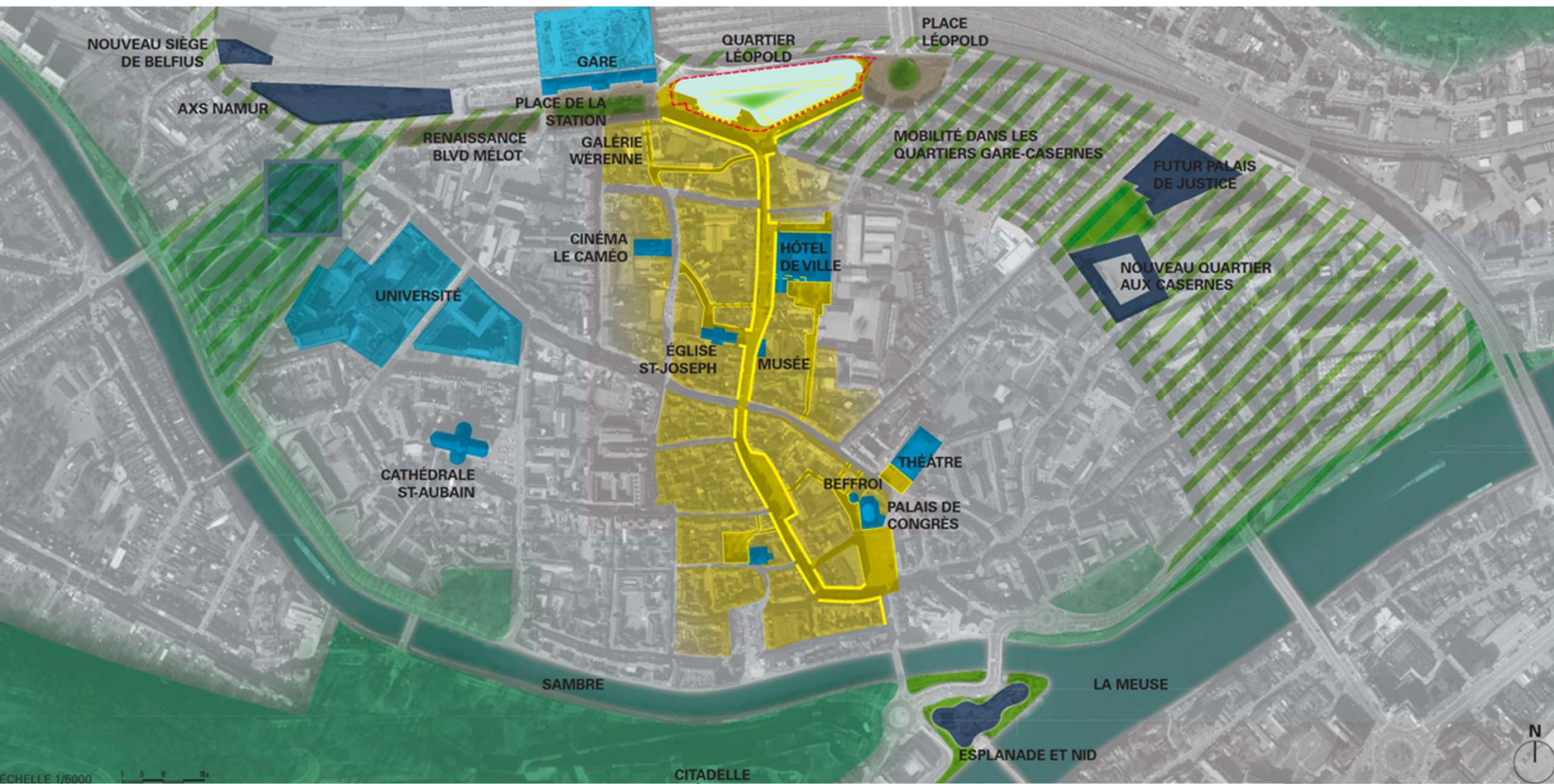
JEAN-PAUL VIGUIER

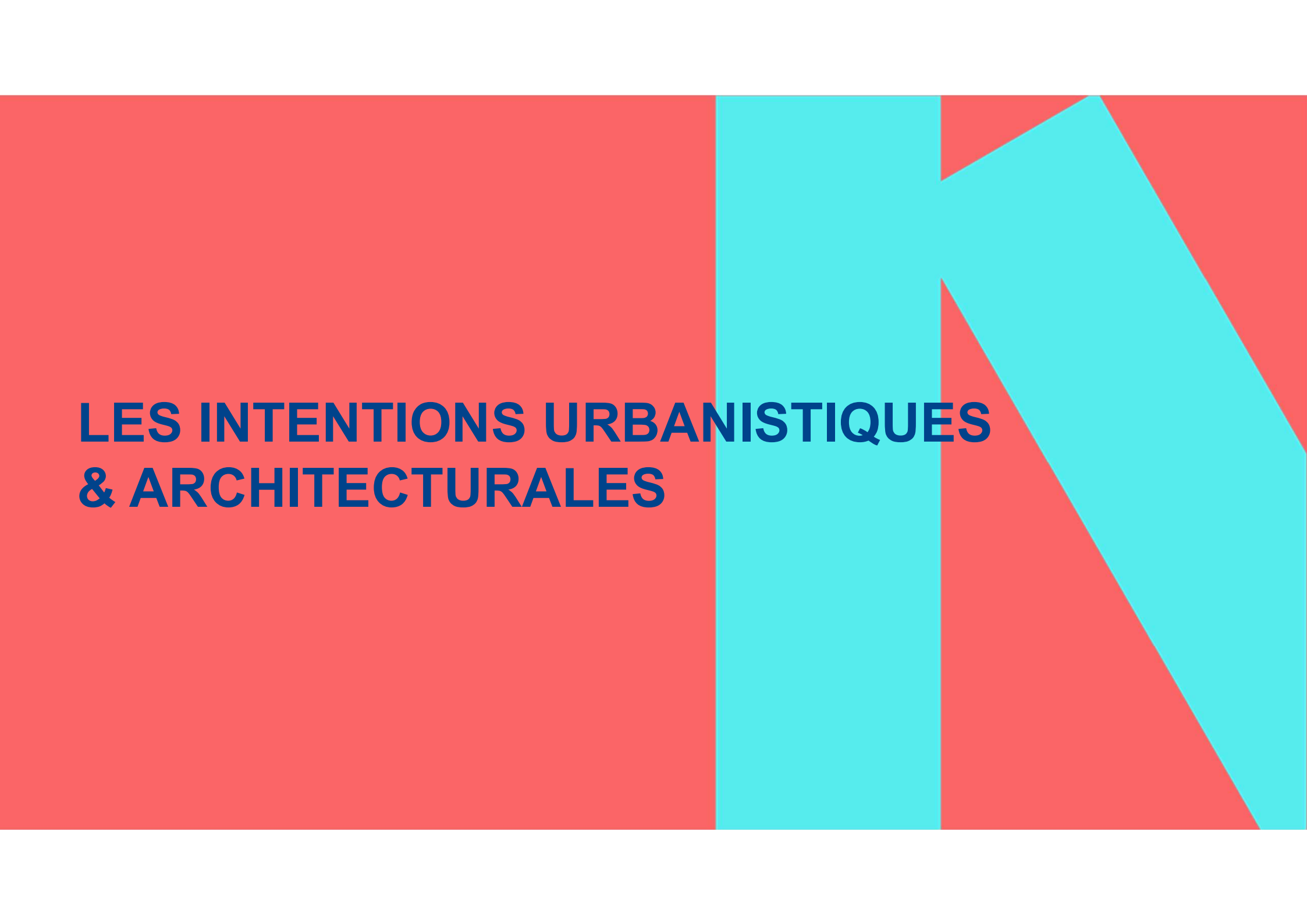
ARCHITECTE URBANISTE

A black and white portrait of a woman with long dark hair and round glasses, smiling slightly. She is wearing a grey turtleneck sweater and has her right hand raised to her forehead, holding the top of her glasses. The image is framed by red geometric shapes: a large triangle on the left, a smaller one in the top right corner, and another in the bottom right corner.

DEBORAH PILL

ARCHITECTE



The background features a bold, abstract design. A large, solid red rectangle occupies the left half of the frame. To its right, a vertical cyan stripe runs from the top to the bottom. Further right, a large cyan shape, resembling a stylized 'K' or a series of overlapping triangles, is set against the red background. The text is positioned on the red area, to the left of the cyan shapes.

LES INTENTIONS URBANISTIQUES & ARCHITECTURALES

SITUATION ACTUELLE



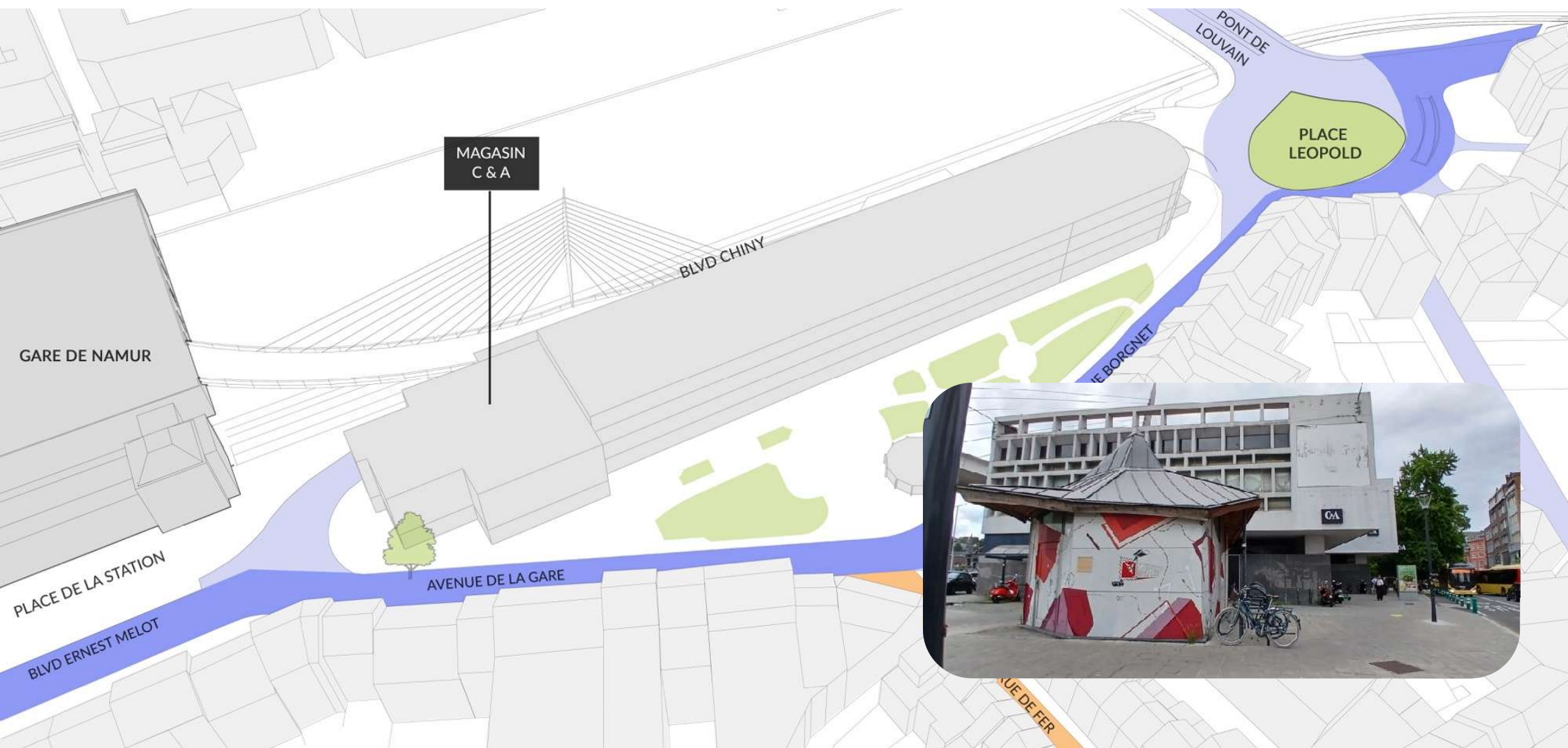
SITUATION ACTUELLE



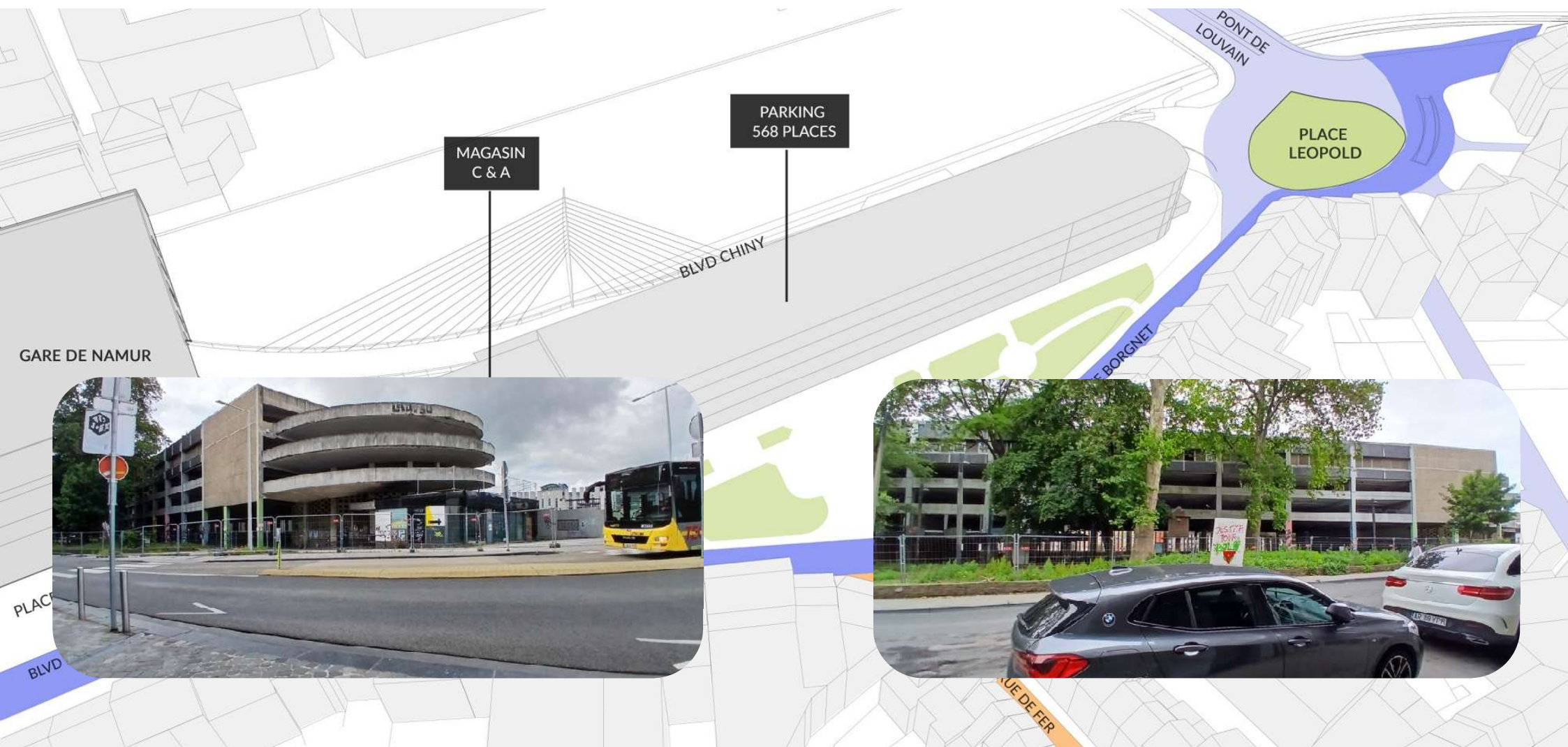
SITUATION ACTUELLE



SITUATION ACTUELLE



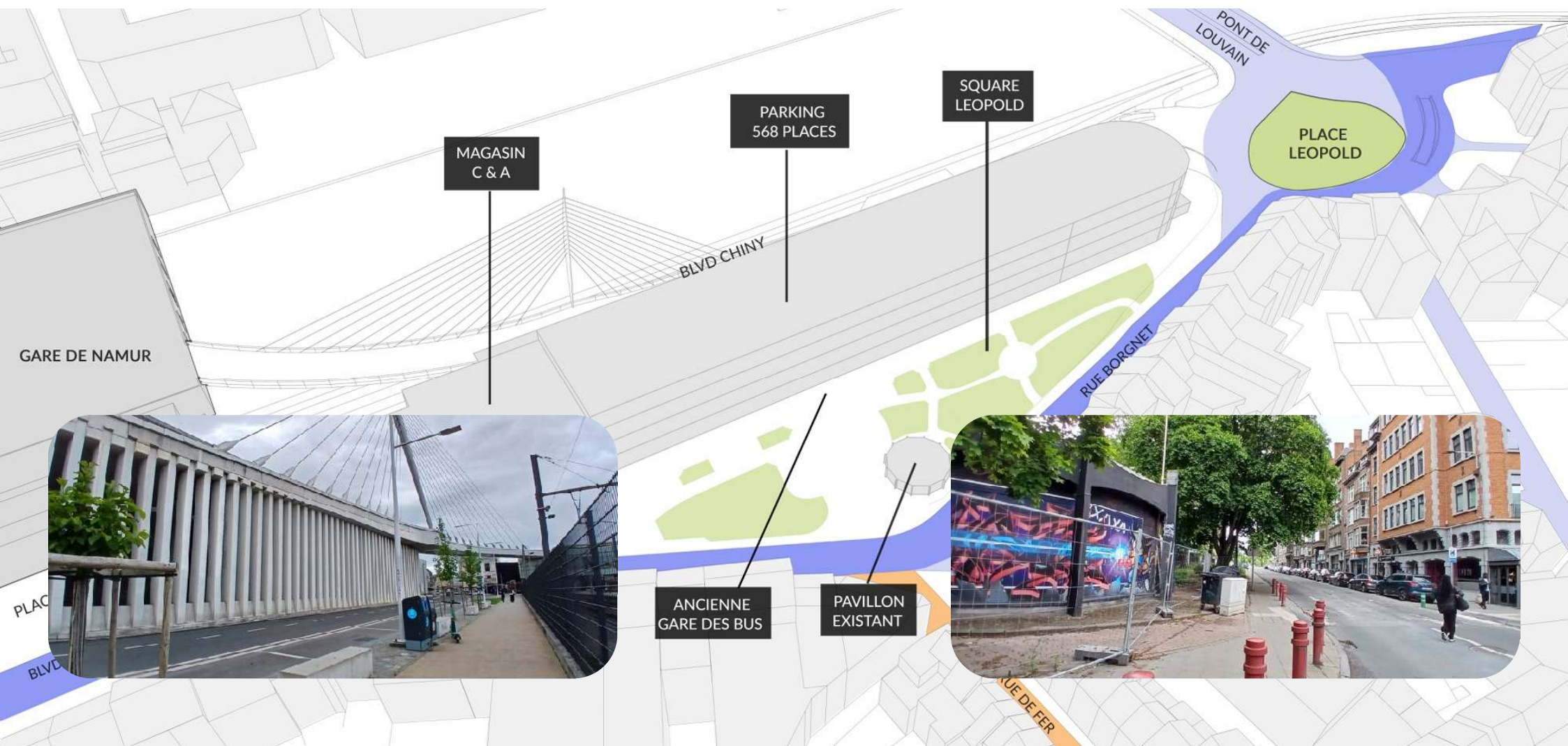
SITUATION ACTUELLE



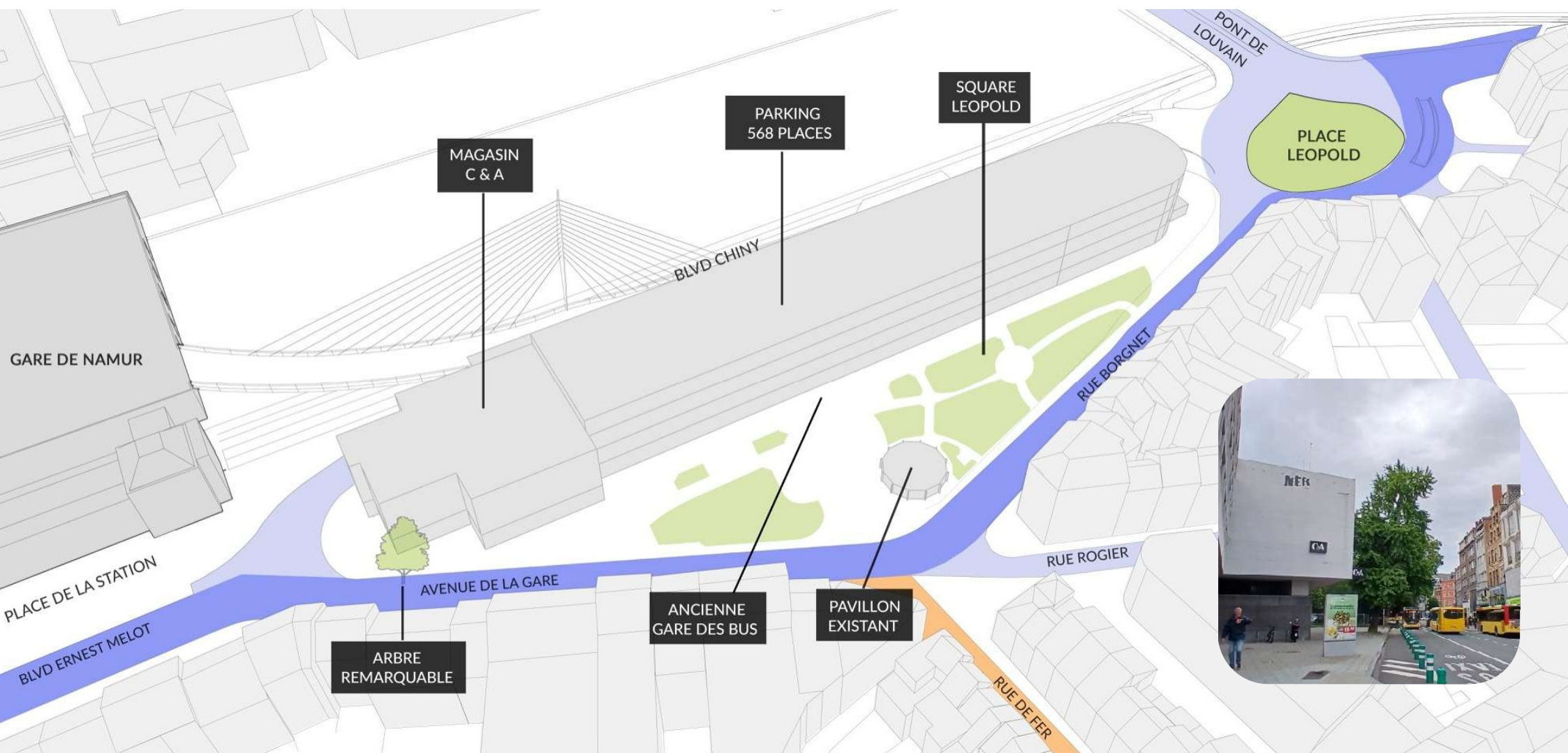
SITUATION ACTUELLE



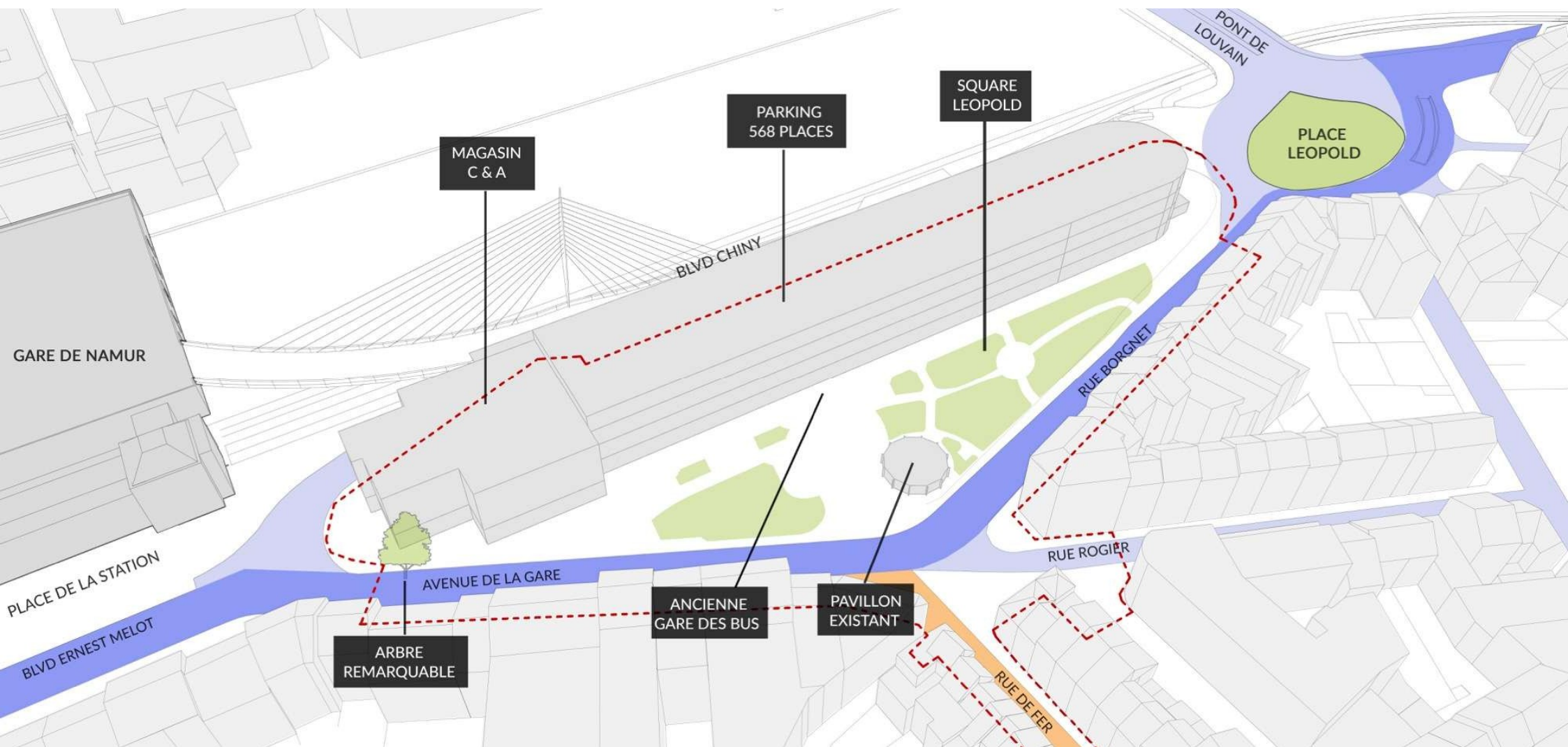
SITUATION ACTUELLE



SITUATION ACTUELLE

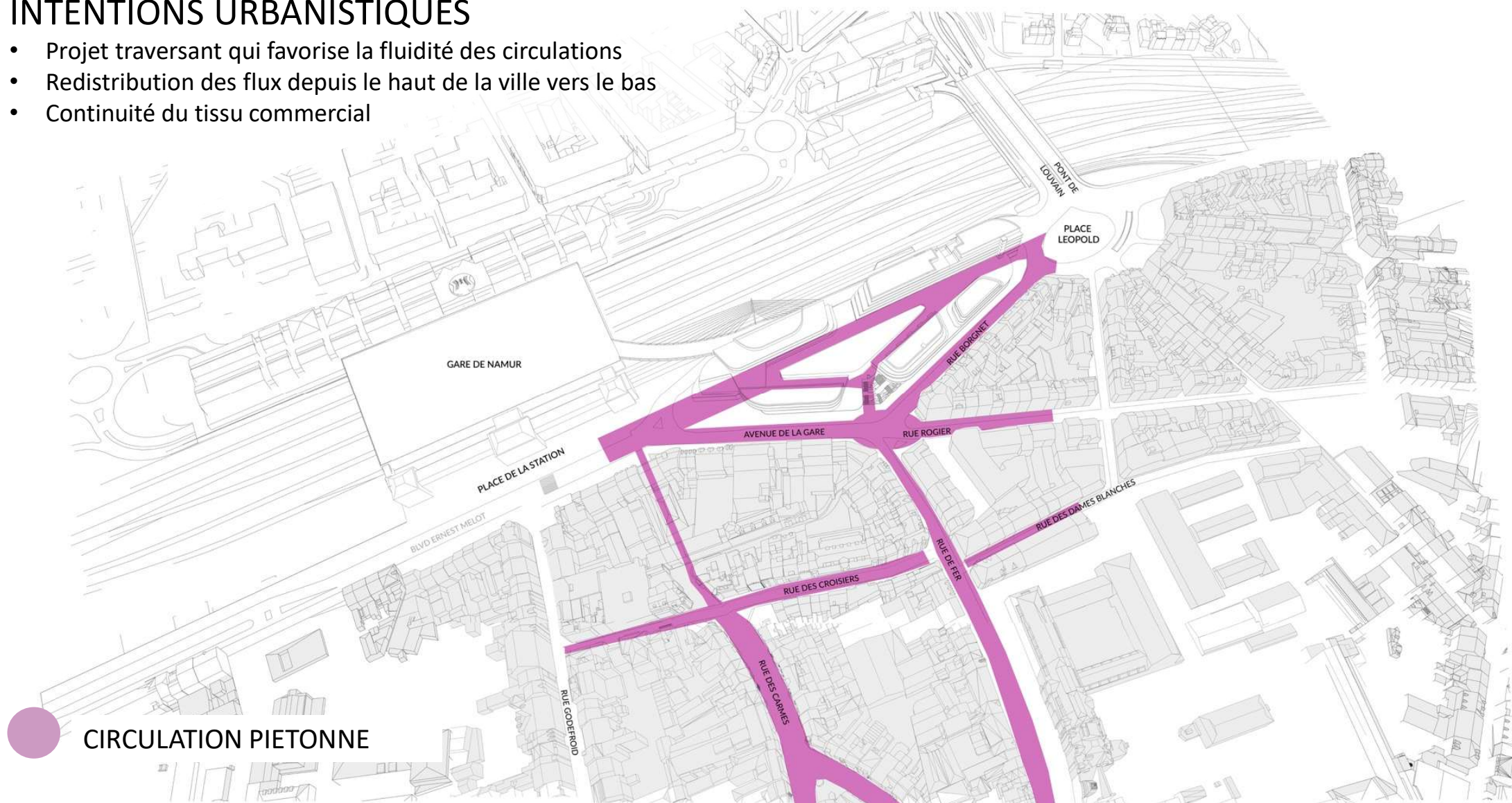


SITUATION ACTUELLE



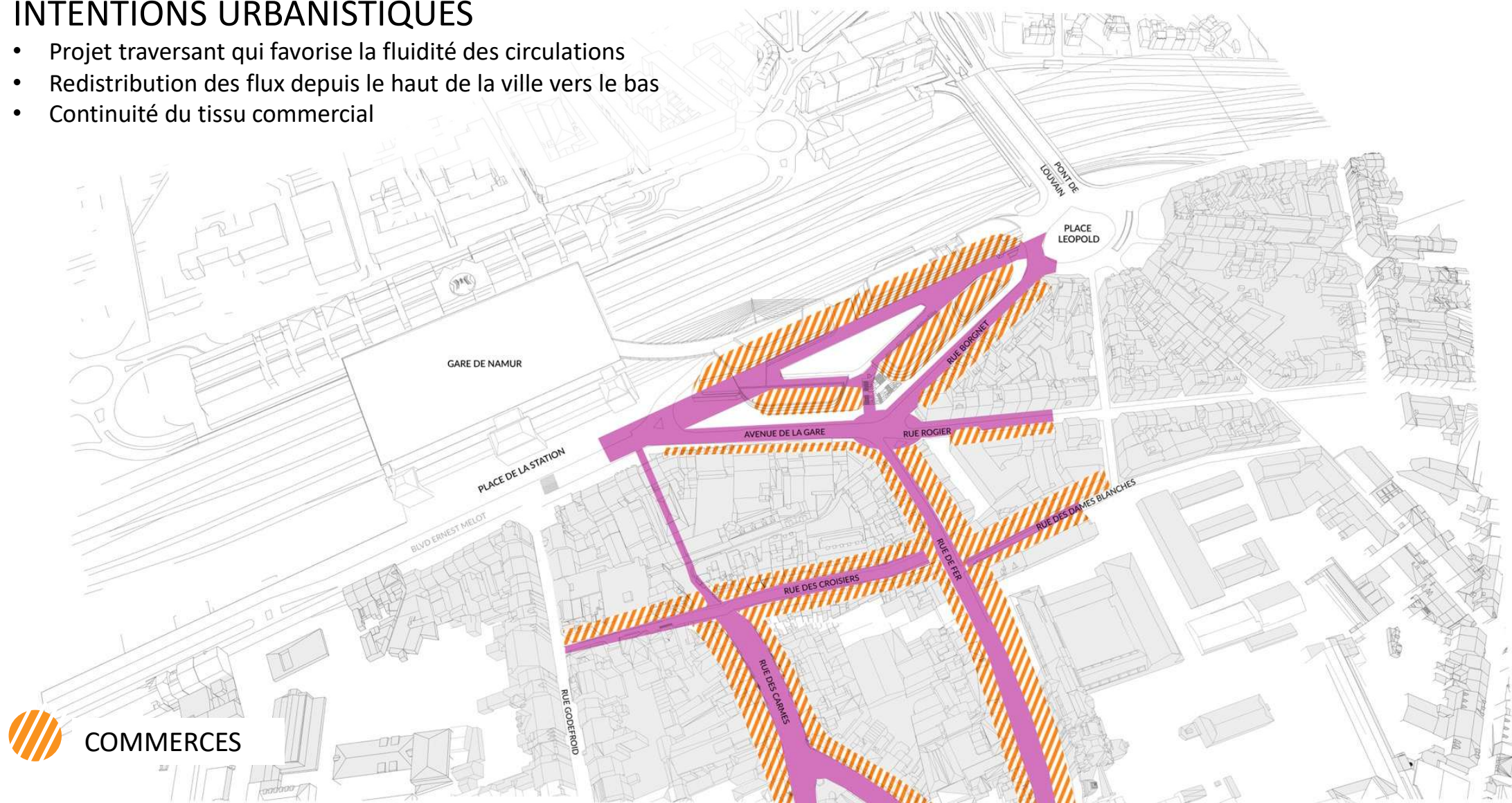
INTENTIONS URBANISTIQUES

- Projet traversant qui favorise la fluidité des circulations
- Redistribution des flux depuis le haut de la ville vers le bas
- Continuité du tissu commercial

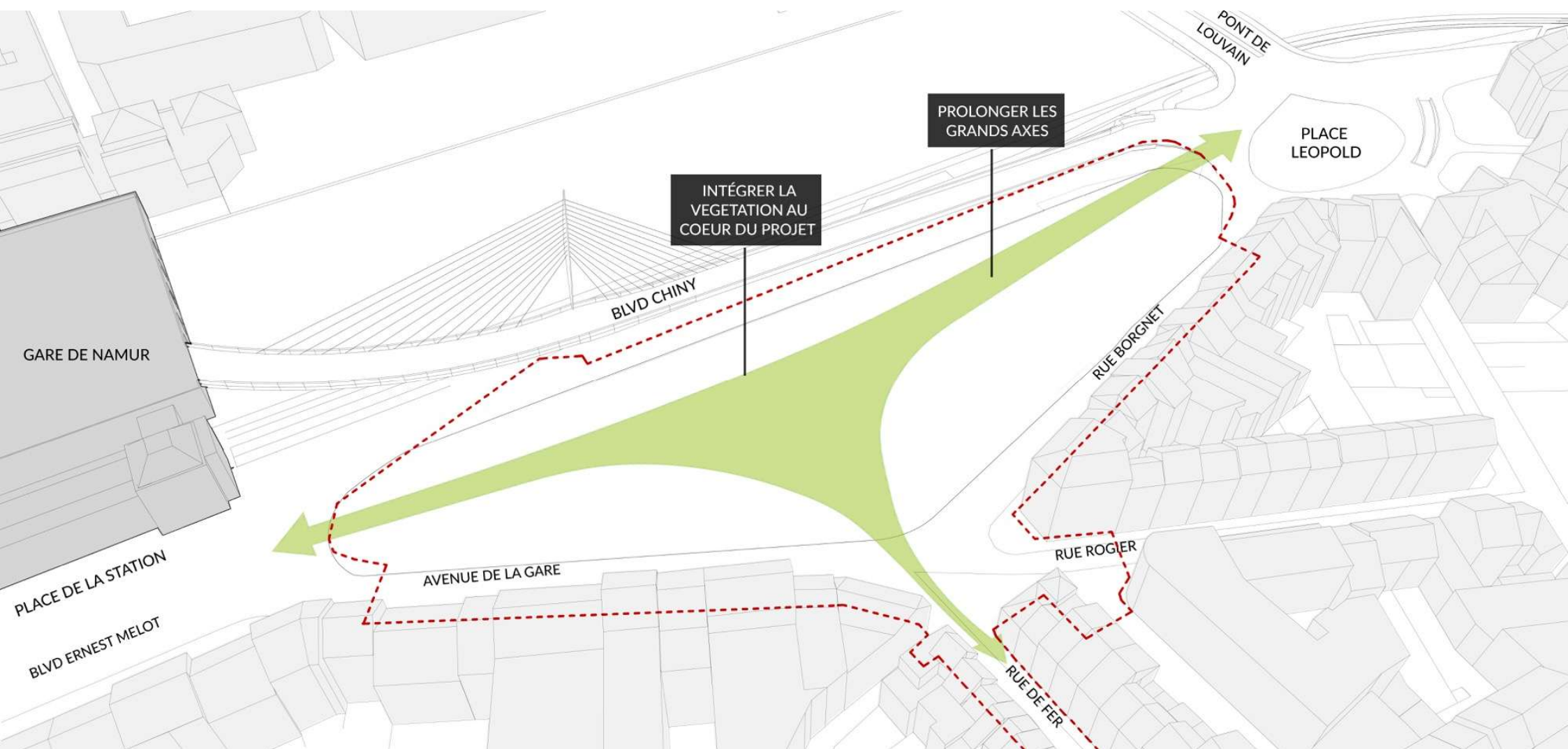


INTENTIONS URBANISTIQUES

- Projet traversant qui favorise la fluidité des circulations
- Redistribution des flux depuis le haut de la ville vers le bas
- Continuité du tissu commercial

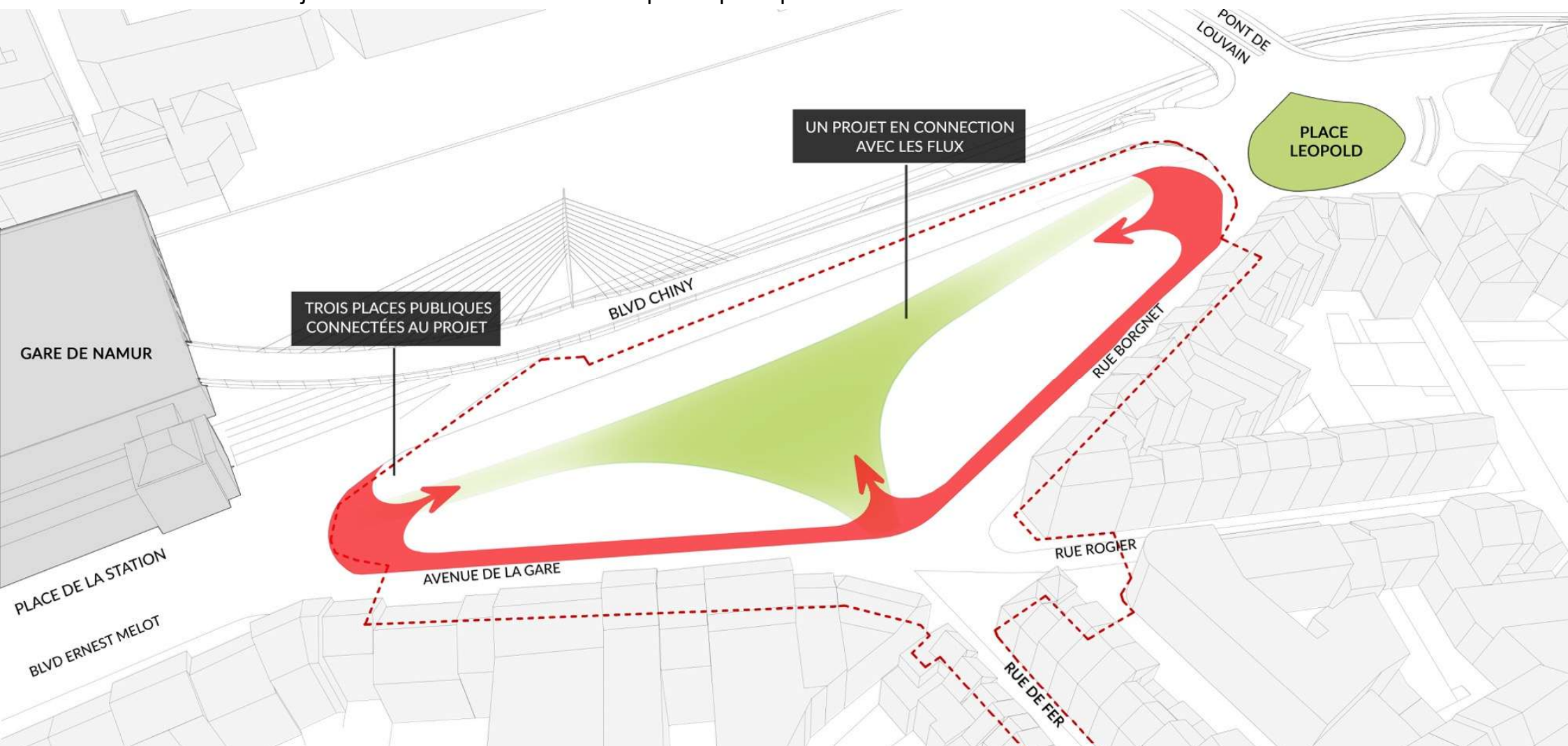


INTENTIONS URBANISTIQUES : Perméabilité et continuité



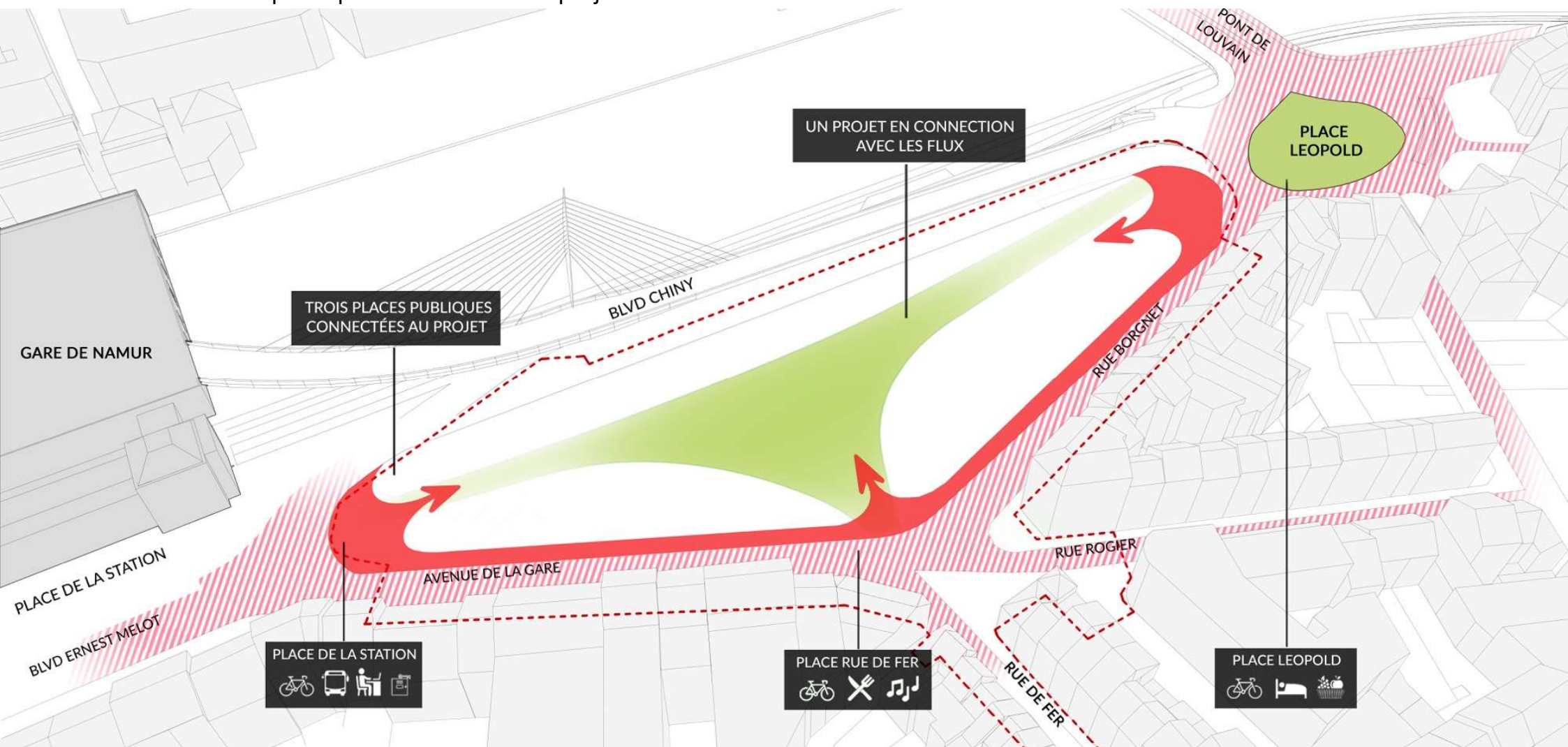
INTENTIONS URBANISTIQUES

- Liaison des axes majeurs au tissu urbain créant trois places publiques



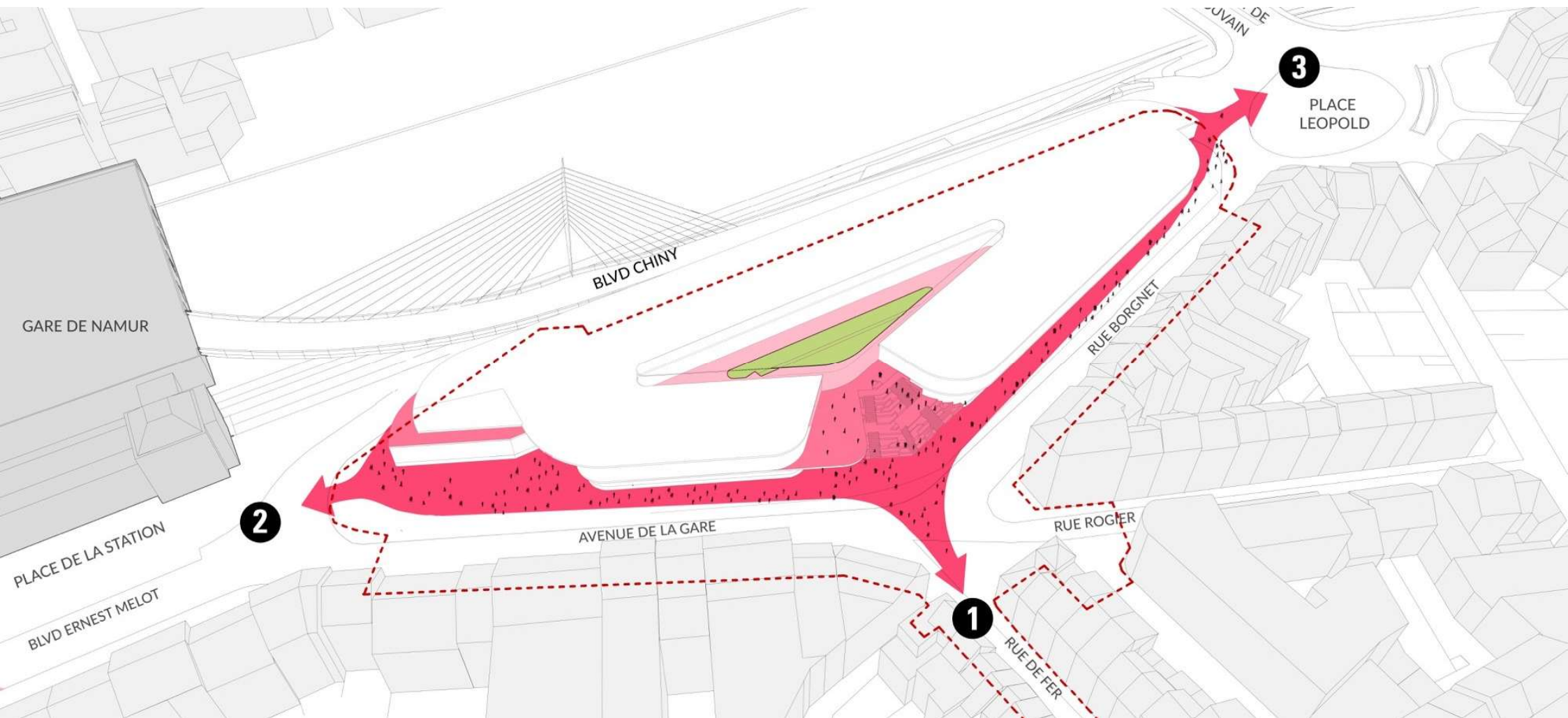
INTENTIONS URBANISTIQUES

- Continuité des espaces publics rattachant le projet à la ville



INTENTIONS URBANISTIQUES

- Projet traversant qui favorise la fluidité des circulations piétonnes rattachant le site à la trame urbaine
- Création de 3 entrées principales



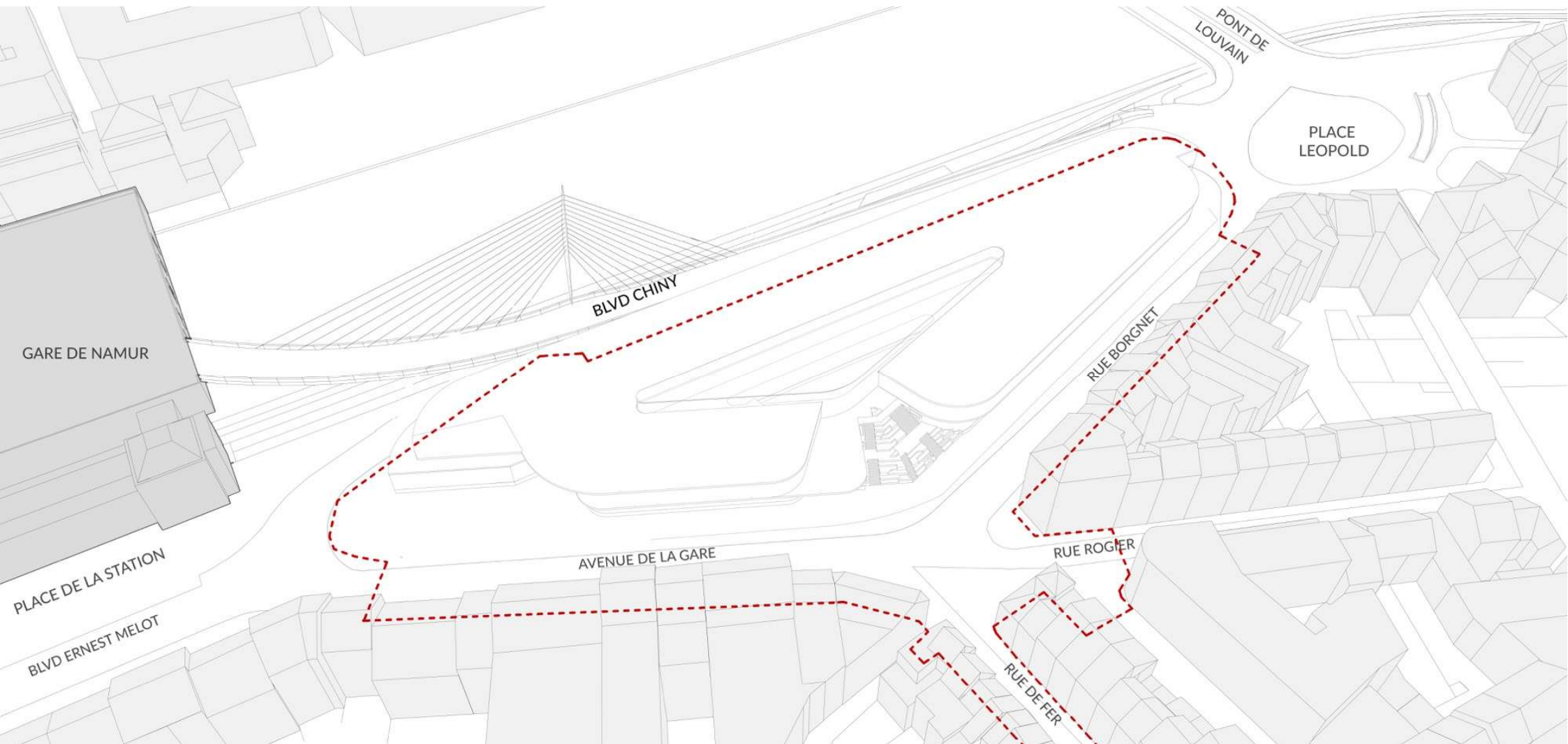




LES FONCTIONNALITÉS AU SEIN DE L'ESPACE

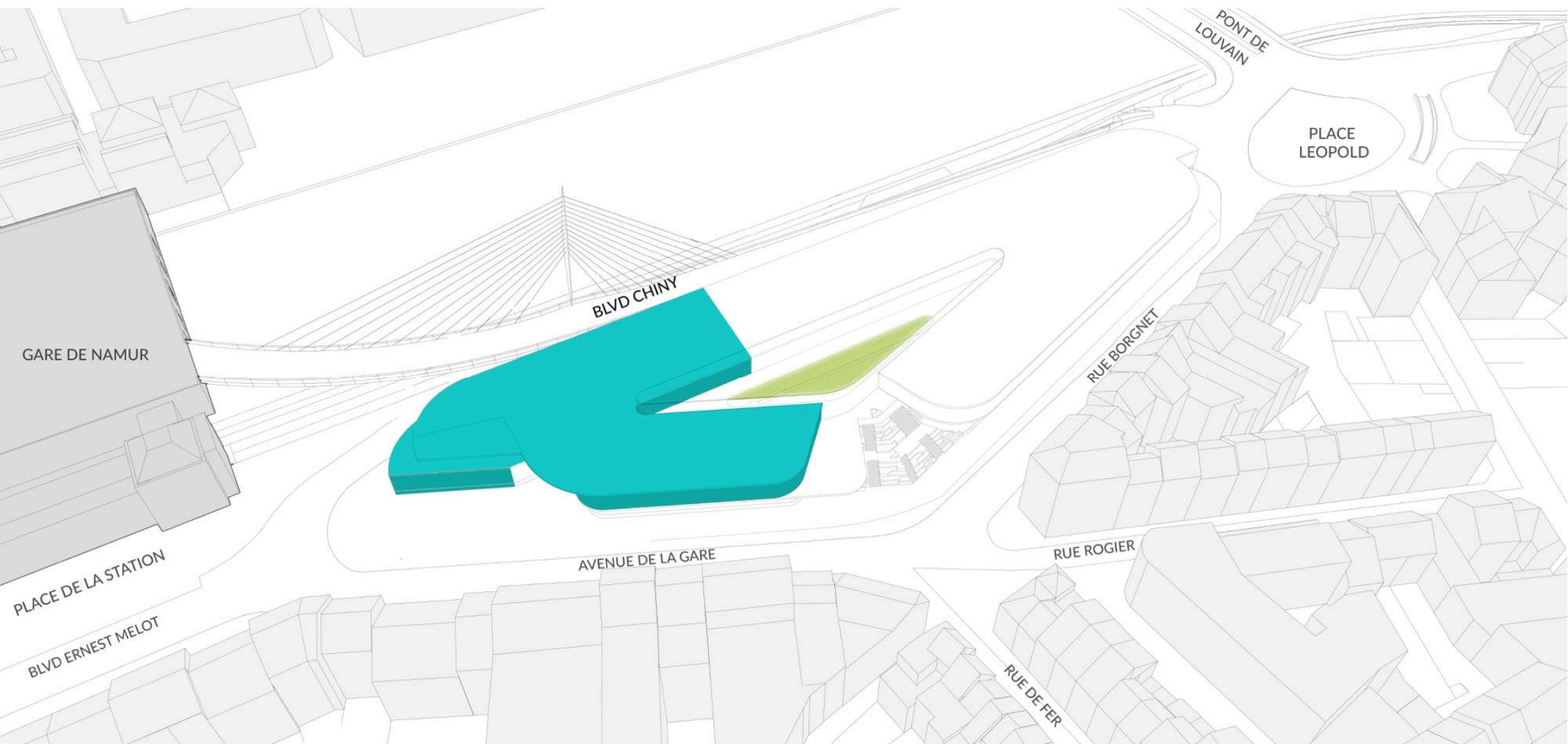
INTENTIONS URBANISTIQUES

- Implantation programmatique en relation au contexte urbain
- Travail de sculpture sur la volumétrie réduisant l'impact sur les abords



INTENTIONS URBANISTIQUES

 HORECA/LOISIRS



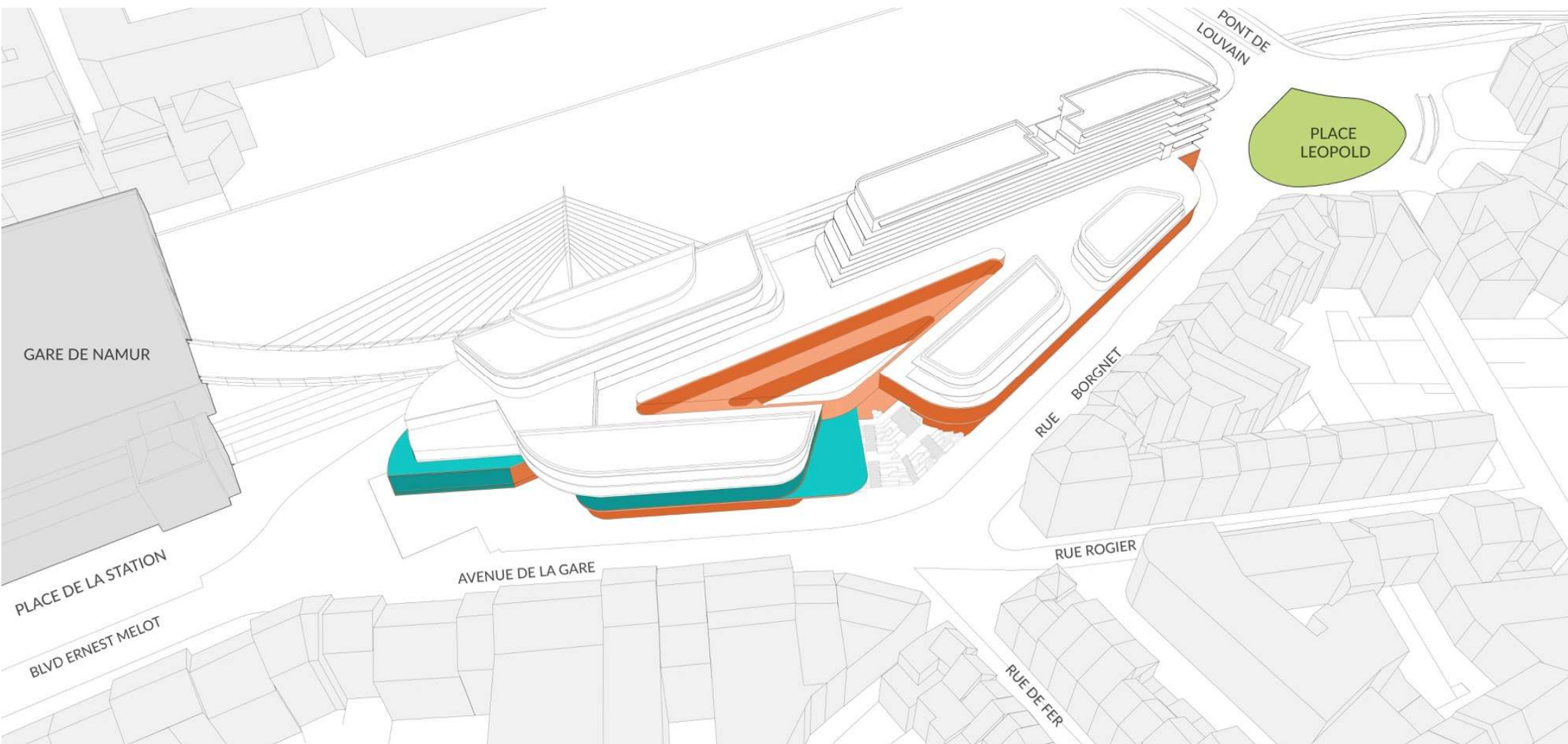
INTENTIONS URBANISTIQUES



COMMERCES



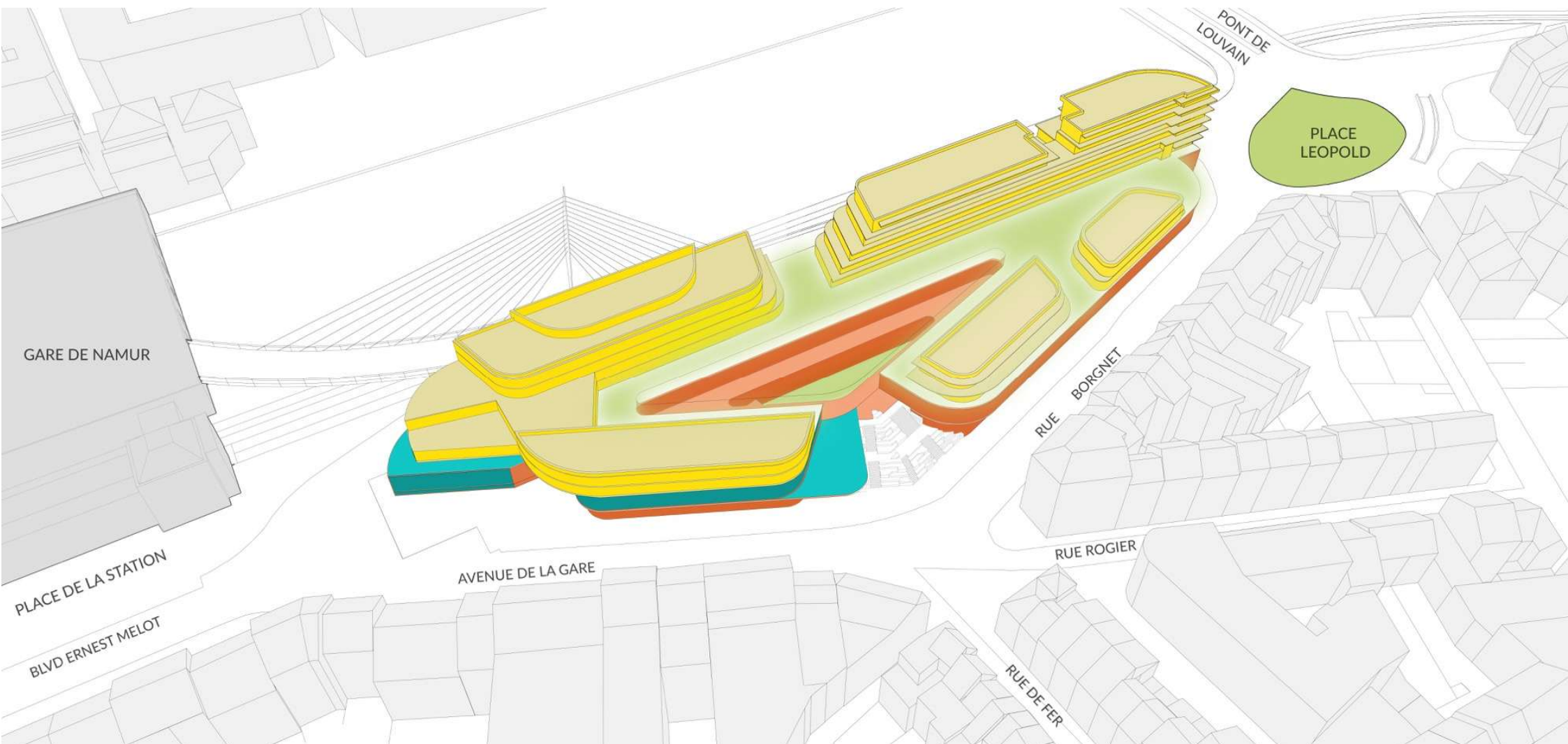
INTENTIONS URBANISTIQUES



INTENTIONS URBANISTIQUES

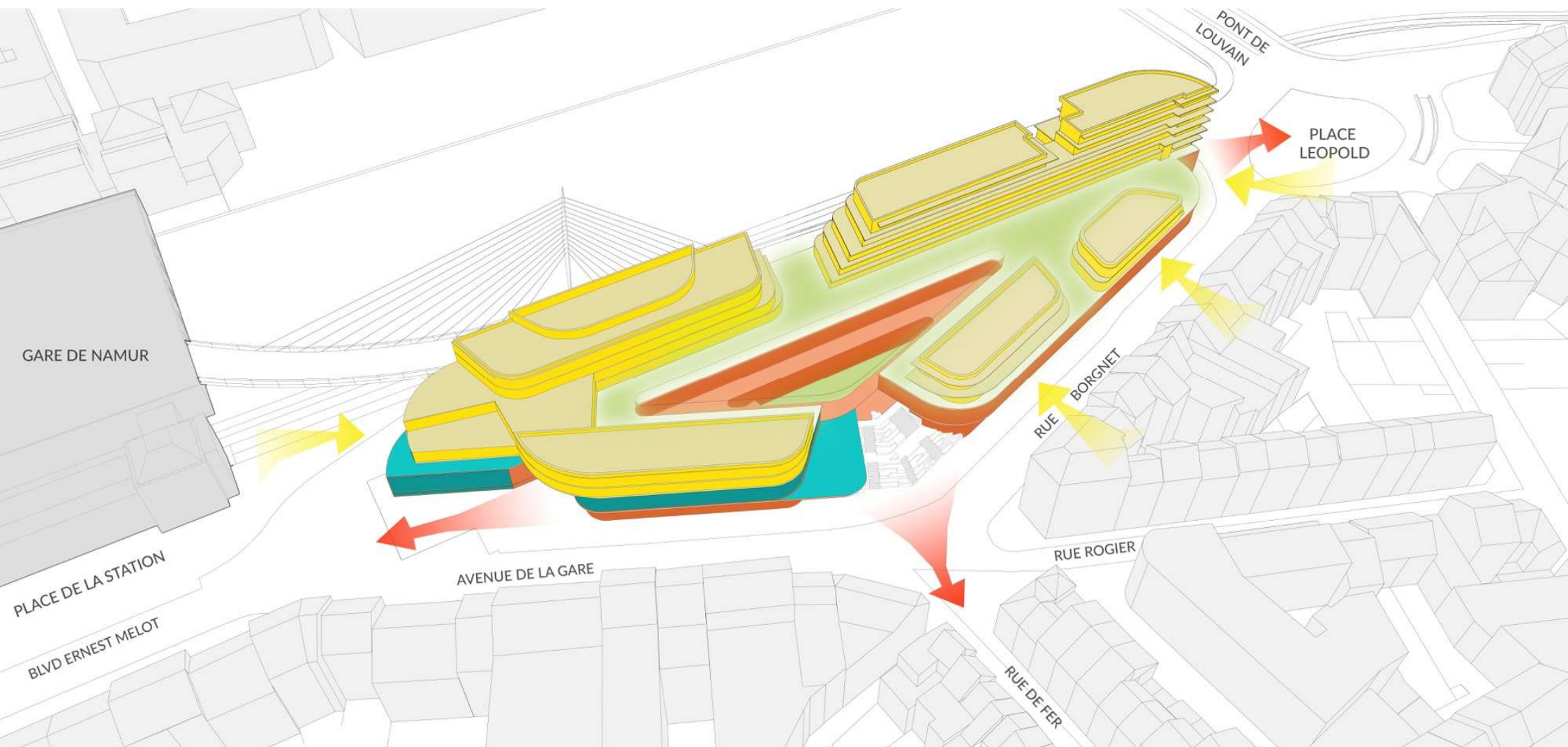


BUREAUX



INTENTIONS URBANISTIQUES

➡ CIRCULARITE



INTENTIONS URBANISTIQUES

- Attention particulière à créer des îlots de fraîcheur grâce au maximum de rétention d'eau sur le site
- Toitures végétales



GESTION DE L'EAU



INTENTIONS URBANISTIQUES

- Création d'îlots arborés pour favoriser l'ombrage
 - Conservation de 4 arbres existants
 - 57 arbres dans les abords dont 48 en pleine terre
 - 76 arbres en toiture intensive
 - 8 arbres dans les gradins
- > 145 au total



GESTION DE LA BIODIVERSITÉ





CHOIX ARCHITECTURAUX

- Façades sont de nature et d'expression différente
- Acoustique particulièrement travaillée coté nord
- Façades spécifiques et différentes suivant les emplacements
- Matériaux choisis en fonction du contexte bâti et de leur durabilité
- Volonté de cohérence et de rythme



LES NOUVEAUX BUREAUX

FLEXIBILITÉ PAR LA MODULARITÉ

- Plateaux allant jusqu'à 2.500 m²
 - possibilité de division et de connexion entre plots :
- Plateau paysager du type « plug & play »
- Possibilité d'implantation d'une formule Co-Working avec espaces communs

ESPACES DE TRAVAIL DE QUALITÉ

- Bureaux avec belles et grandes terrasses: possibilité de « walking meetings », aires de détente,...
- Bureaux certifiés BREEAM (min. Excellent) – Smart Building Ready (future proof) – WELL (Bien-être)
- Localisation en lien avec le Food Hall au premier étage

ATOUS DE CET EMPLACEMENT

- Accessible par transports en commun
- Facilité d'accès en voiture : entrée de ville et parking (850 emplacements)
- En cœur de ville : dynamisme et attractivité
- Lieu de rencontre avant et après les heures de travail

Près de 19.700 m² de surface louable de bureau



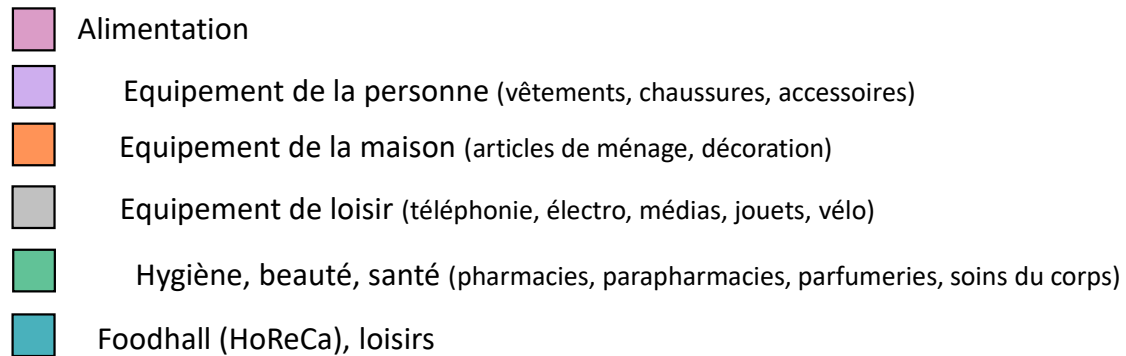
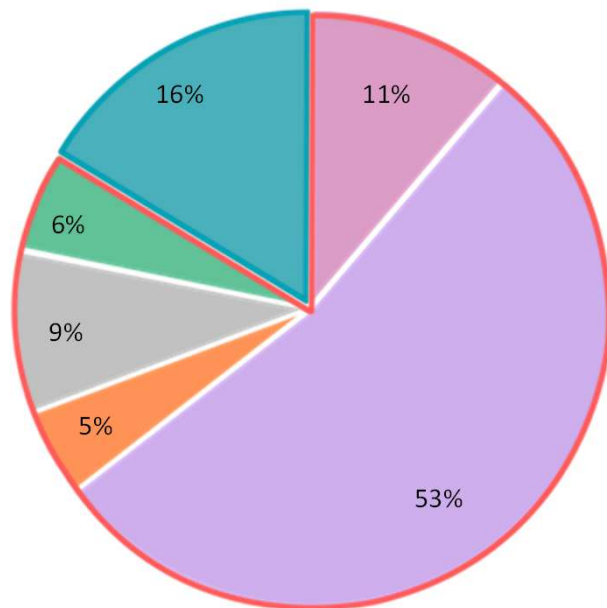
LES COMMERCES

UNE OFFRE COMMERCIALE VARIÉE

- Surfaces commerciales nettes de vente allant jusqu'à 2. 500 m² avec
- Une quarantaine d'unités commerciales
- Offre commerciale équilibrée
- Présence d'enseignes « locomotive » qui attirent du monde
- Place aux commerces des producteurs locaux , produits de la région ...
- Complémentarité avec l'offre du centre ville
- Modularité de l'offre avec des pop-up store, des focus produits temporaires

14.000 m² de surface commerciale
(surface nette de vente)

ALIGNEMENT DES MIXITÉS





L'HORECA/LOISIRS

UNE CONSOMMATION DE PARTAGE

- Food Hall
- Food trucks
- Kiosques
- Terrasses
- Espaces d'animation
- Gaming
- Organisation d'évènements culturels

2.750 m² de surface d'HoReCa/Loisirs

UN FOOD HALL



BISTRONOMIE



BAR/CAFÉ



PRODUITS FRAIS



CONFISERIES



Images d'illustration

UN FOOD HALL



Images d'illustration

UN FOOD HALL



Images d'illustration

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

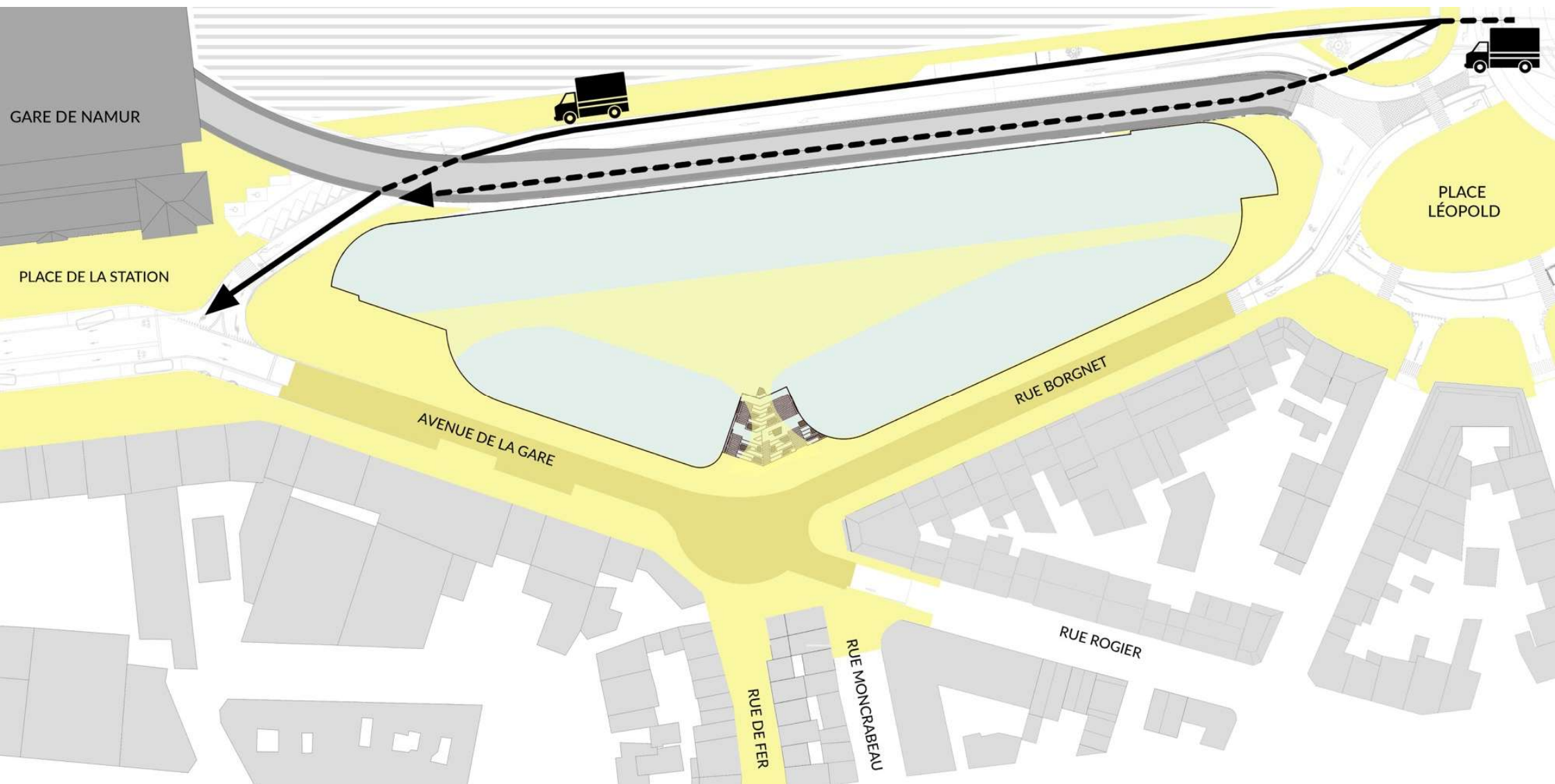








MOBILITÉ LIVRAISON



MOBILITÉ



TRANSPORTS EN COMMUN



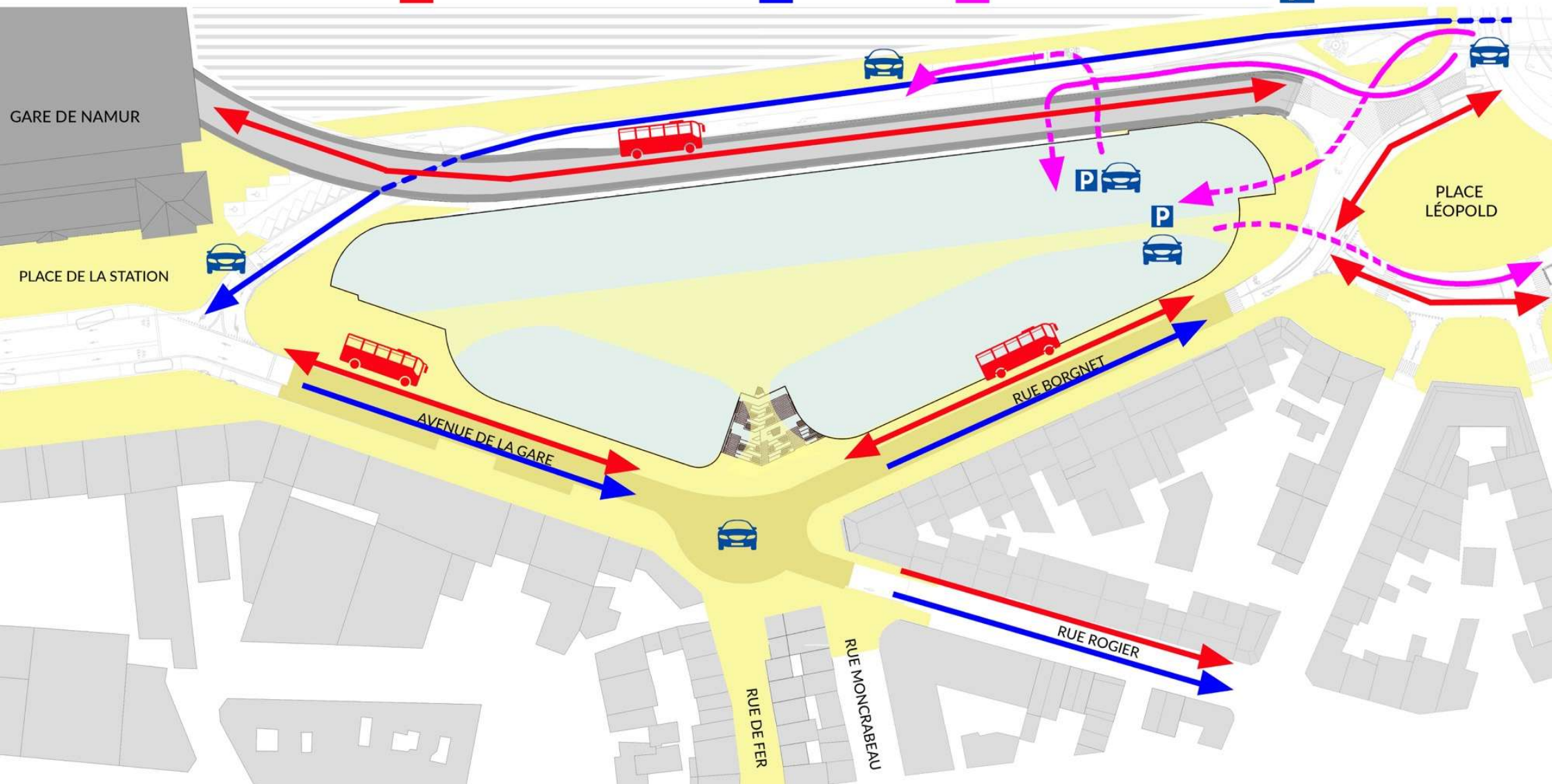
VOITURES



CIRCULATION PARKING

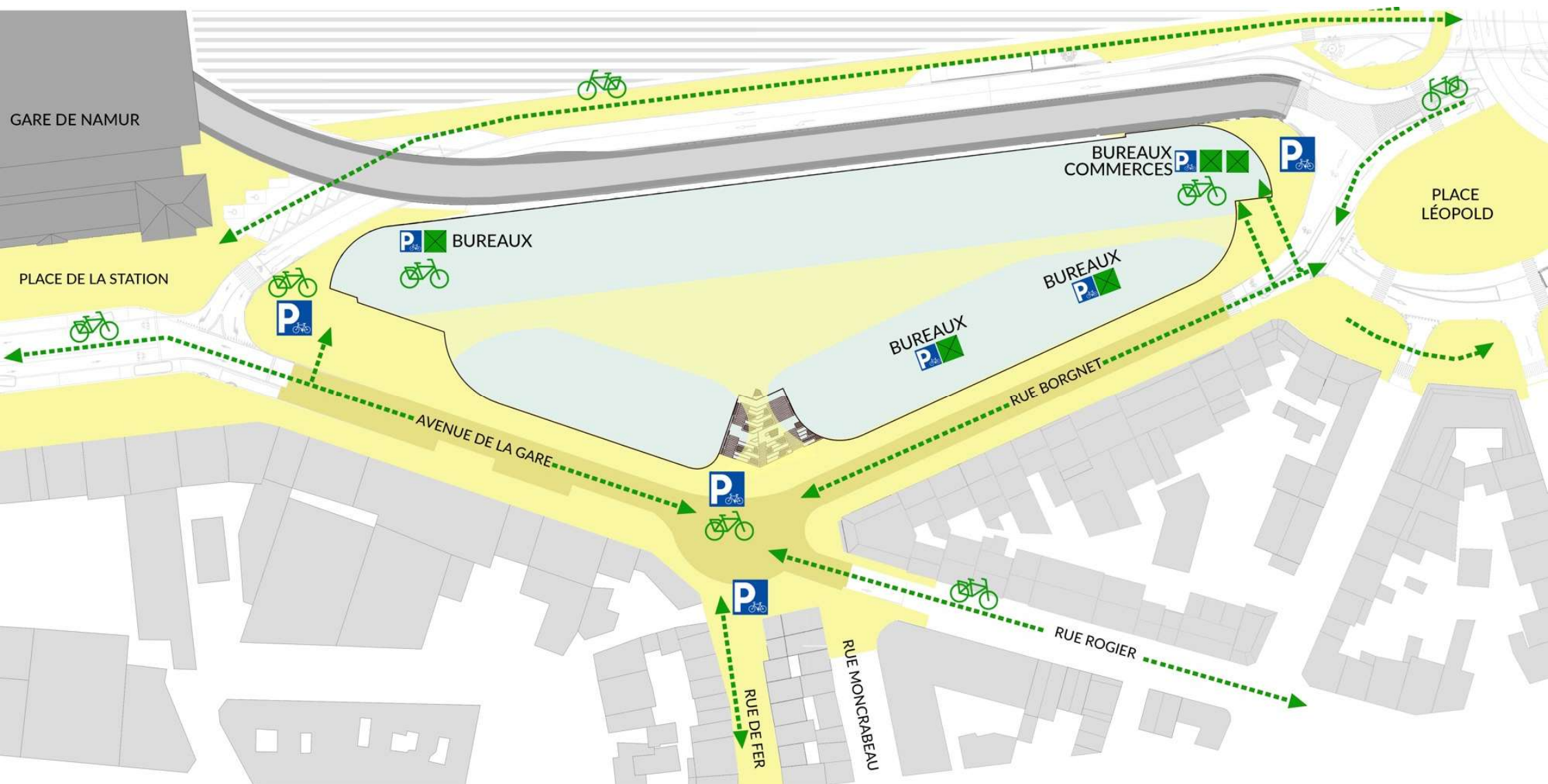


831 PLACES DE PARKING

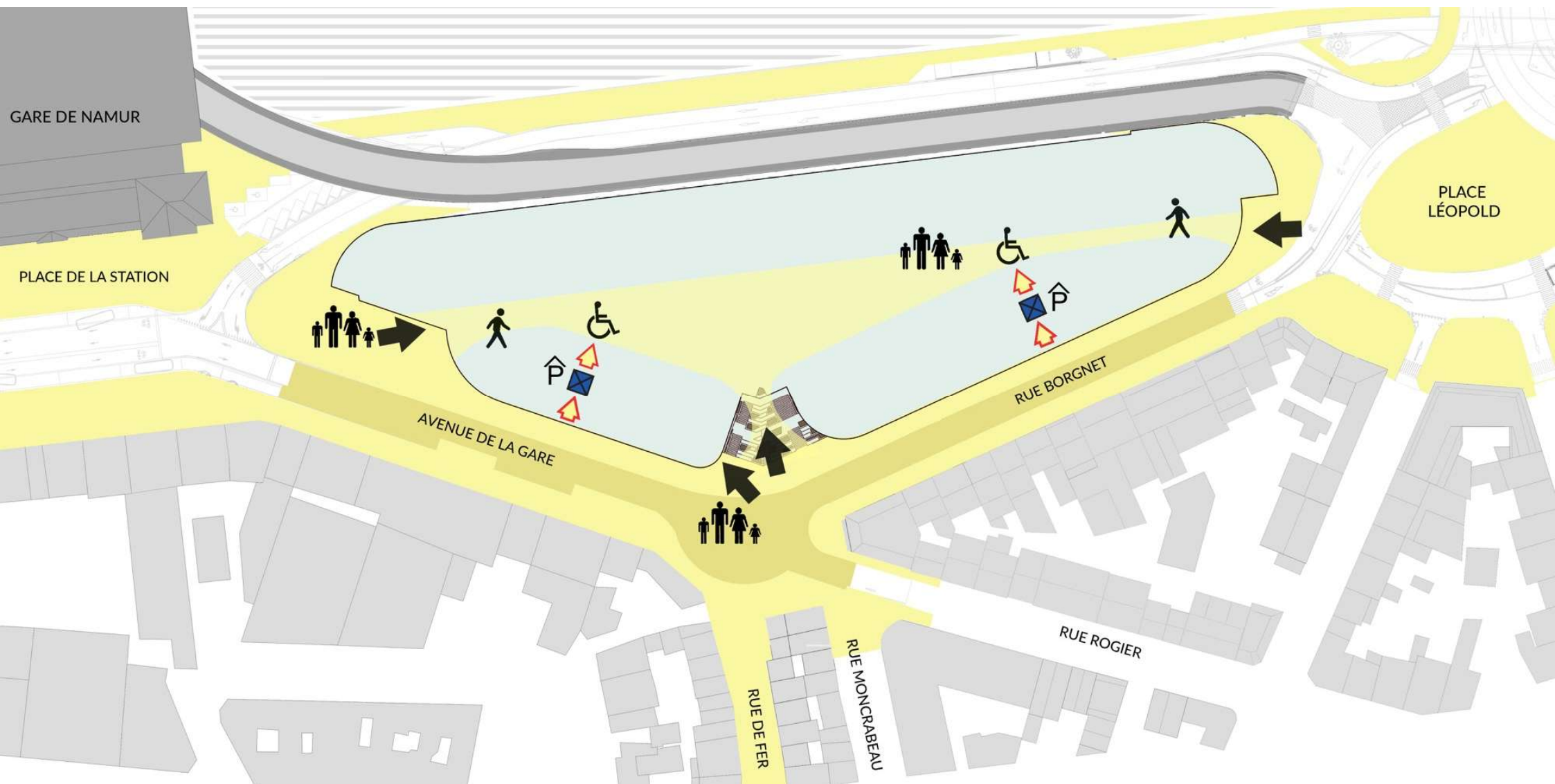


MOBILITÉ VELOS

P Près de 1000 places de parking (vélos et vélos cargos)



MOBILITÉ PIÉTONS





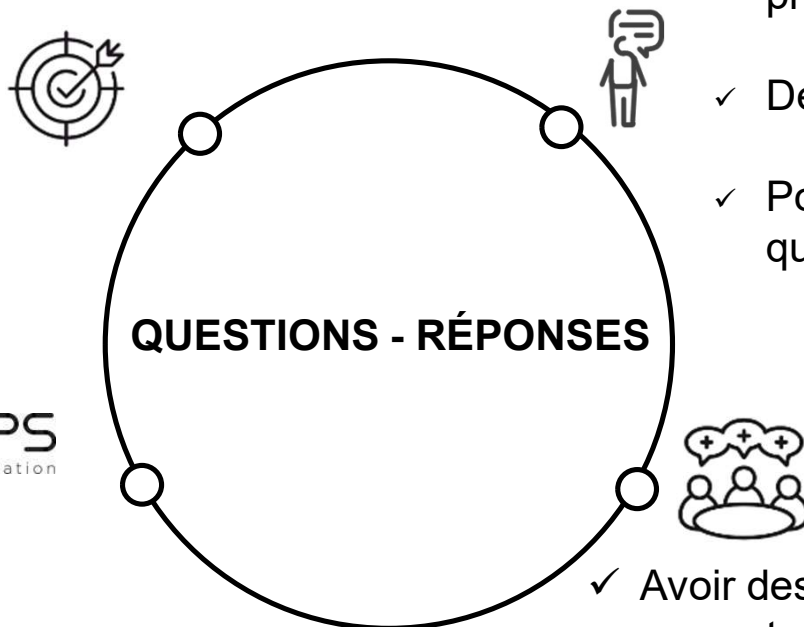
SÉANCE DE QUESTIONS - RÉPONSES

ORGANISATION

- ✓ Rester dans le sujet de la réunion afin que le bureau d'études puisse en tenir compte

PEPS
communication

- ✓ Respect du temps de parole de chacun
- ✓ Distribuer les questions en fonction des compétences des orateurs
- ✓ Diffusion de certains slides



- ✓ Attendre le micro avant de prendre la parole
- ✓ Décliner votre identité
- ✓ Poser l'ensemble de vos questions en une fois

- ✓ Avoir des échanges et un dialogue dans le respect
- ✓ Que chaque intervenant puisse s'exprimer en toute liberté
- ✓ Accepter que certaines réponses ne pourront être fournies que dans l'EIE

PEPS
communication



MERCI DE VOTRE ATTENTION