

Procès-Verbal de la réunion d'information préalable

Projet présenté par la SA « Le Côté Verre » - Quartier Léopold - le 02 Juillet 2026

La Bourse (Place d'Armes, n°1 à Namur - auditoire Félicien Rops).

Le procès-verbal de la réunion d'information est établi conformément à l'article D.29-5 du Code l'Environnement (ci-après, « le Code »), ainsi qu'à l'annexe IV de la partie réglementaire du même Code et contient donc les informations suivantes :

1. la date, l'heure et le lieu de la réunion : 02 juillet 2026, 18h05 – 21h50, La Bourse (Place d'Armes, n°1 à Namur - auditoire Félicien Rops)
2. l'identité et les coordonnées du président de la réunion : Mme Scailquin, Échevine de l'Urbanisme et de la Transition écologique, Ville de Namur, Hôtel de Ville, rue de Fer
3. les noms des personnes telles que renseignées sur la liste des présences à la réunion ; voir la liste jointe au dossier
4. un résumé des différents points abordés, et notamment : voir le résumé figurant en fin de compte-rendu
 - la présentation du projet réalisée par le demandeur ;
 - les observations et suggestions émises concernant le projet (avec l'indication de l'identité des personnes ayant pris la parole) ;
 - si une étude d'incidences est prescrite :
 - ° les points particuliers qui ont été mis en évidence afin d'être abordés dans l'étude d'incidences ;
 - ° les alternatives techniques présentées comme pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur ;
5. un compte-rendu de la bonne tenue de l'enregistrement vidéo. La séance a fait l'objet d'un enregistrement vidéo.

Début: 18h05

Introduction par Mme Robert, PEPS, modératrice de la séance

Rappel de l'objet de la RIP: réalisation par la SA « Le Côté Verre » d'un projet nécessitant un permis unique au sens de l'article 1er, 12° du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ayant pour objet le développement d'un pôle multifonctionnel, comprenant une surface commerciale nette de vente de l'ordre de 14.000 m², des activités complémentaires d'HORECA, de services et de loisirs, des bureaux pour une superficie maximale de 20.000 m² (GLA), 800 à 900 places de parking en sous-sol et l'aménagement de diverses zones de voiries et d'espaces publics (ci-après le « projet »).

Présentation par Mme Robert des intervenants et du rôle de chacun.

La séance a pour but de présenter aux citoyens un projet d'envergure s'inscrivant dans leur cadre de vie et de permettre un échange constructif. La réunion est présidée par Madame Scailquin, Échevine et représentante de la Ville de Namur, conformément au Code.

À ce stade de la procédure, la Ville de Namur ne prend pas encore position sur le dossier ; sa présence vise à écouter les discussions et à comprendre l'évolution du projet avant d'entamer les phases ultérieures.

La réunion est structurée autour de plusieurs experts et parties prenantes :

- Madame Robert : professionnelle de la communication depuis plus de 15 ans dans les secteurs urbanistiques et environnementaux, son rôle est d'assurer un temps de parole équitable et de veiller à ce que chacun puisse s'exprimer librement.
- Le demandeur : le projet est porté par la société Besix, représentée par Mr Uytendaele, directeur de projet. L'entreprise est impliquée dans ce dossier depuis environ 9 ans, travaillant sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux.
- Les architectes :
- L'Agence Viguier : représentée par Mr Jean-Paul Viguier et Mme Déborah Pill. Cette agence internationale (ayant des bureaux à Paris, Bruxelles et Casablanca) est spécialisée dans la reconstruction de lieux de vie intégrés à leur environnement bâti.
- B. Solutions : représenté par Mr Beague. Ce bureau namurois assure l'ancrage local et suivra l'exécution du projet, de sa conception à sa finalisation.
- Les experts techniques :
- GeoConsulting : représenté par Mr Cataldo. Ce bureau d'étude est spécialisé dans le développement territorial et le « retail » (commerce). Il conseille le demandeur sur les orientations commerciales et les études de marché.
- Bureau Aries : représenté par M. Halbardier, ce bureau d'étude indépendant a pour mission d'analyser et de challenger les propositions de BPI Real Estate, afin de réduire l'impact environnemental global du projet. Il a l'obligation légale d'analyser les questions des citoyens et d'y répondre dans son étude d'incidences.

La réunion est divisée en deux parties distinctes :

- Première partie : présentations (d'une durée d'environ 1h – 1h30).
- Deuxième partie : échanges et questions/réponses (d'une durée d'environ 1h30). Cette phase est dédiée aux interrogations et inquiétudes des citoyens.

La modératrice insiste sur le respect de cette structure pour ne pas interrompre le flux d'informations initial.

Enregistrement obligatoire : conformément au Code, l'intégralité de la réunion et des interventions citoyennes est enregistrée. L'usage d'un micro est donc indispensable pour chaque prise de parole afin d'assurer la traçabilité des débats.

Le projet, bien que discuté depuis de nombreuses années pour le quartier Léopold, entre ici dans une phase de présentation concrète de sa conception actuelle et de ses impacts potentiels.

Première partie - présentations :

Présentation par la présidente de la réunion, Madame l'Echevine Scailquin du cadre légal de la réunion, de la notion de permis unique, de la notion et de la nécessité d'une Étude d'incidences sur l'Environnement (ci-après « EIE »)(notion de contenu d'une EIE : table des matières réglementaire et points d'attention supplémentaires à identifier par la population), du délai de réaction de 15 jours, détail des grandes étapes procédurales jusqu'à la décision finale, de l'autorité compétente (Fonctionnaires régionaux: le Fonctionnaire délégué (ci-après « le FD »), et le Fonctionnaire Technique (ci-après « le FT »)), de la rédaction du procès-verbal ainsi que des objectifs de la réunion.

Madame Scailquin souligne que, malgré les divergences de points de vue et l'émotion que suscite ce projet depuis de nombreuses années, il existe un consensus sur la nécessité de revitaliser le site, qui ne peut rester en l'état.

Le projet a connu plusieurs phases et modifications notables :

Affectation initiale : le plan de secteur prévoyait initialement des fonctions d'économie, de services et de bureaux (Zone d'activité économique mixte).

Co-construction et logement : suite à une consultation populaire et à des ateliers urbains, il avait été décidé d'ajouter une fonction de logement au projet.

Un Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) adopté en 2022 a été contesté devant le Conseil d'État puis annulé par cette même juridiction ; ensuite, une tentative d'utiliser une dérogation au plan de secteur (via l'un des mécanismes dérogatoires consacrés par le CODT) pour maintenir le logement a été suspendue par le Conseil d'État fin de l'année dernière, au motif que les outils d'aménagement ne permettaient pas cette fonction de logement à cet endroit.

Suite aux décisions du Conseil d'État, la société Le Côté Vert a décidé de déposer une nouvelle demande de permis qui se conforme strictement aux outils d'aménagement du territoire à valeur réglementaire, sans demander de dérogation au plan de secteur.

Les caractéristiques de ce projet modifié sont les suivantes :

- Suppression du logement : la fonction résidentielle est abandonnée pour respecter le cadre légal actuel.
- Fonctions maintenues : le projet conserve les fonctions de commerces, de bureaux et de loisirs.

Répartition des surfaces : le nombre de mètres carrés commerciaux reste quasi identique au projet précédent. La surface initialement prévue pour le logement est désormais réaffectée à la fonction de bureaux.

Le dossier suit la procédure d'un permis unique de classe 1. Cette procédure est nécessaire car elle doit concilier :

- L'urbanisme : pour la partie construction.
- L'environnement : en raison de l'aménagement d'installations spécifiques, notamment la création d'un parking souterrain d'une taille importante.

Cette classification impose la réalisation d'une EIE. La réunion actuelle sert à définir les points que l'étude devra analyser, au-delà du cadre réglementaire.

La procédure se déroule selon le calendrier et les modalités suivants :

- Délai de réaction : une période de consultation s'ouvre pour permettre aux citoyens de formuler des réclamations, recommandations ou demandes d'informations complémentaires.
- Suspension estivale : bien que le délai légal soit de 15 jours, la période court jusqu'au 18 août. Cela s'explique par la suspension des procédures d'urbanisme entre le 15 juillet et le 15 août.
- Étapes suivantes : l'étude d'incidence sera réalisée en intégrant les remarques citoyennes. Le dépôt effectif de la demande de permis unique est estimé pour fin 2026 ou début 2027.

Pouvoir de décision : il est précisé que la décision finale sur l'octroi du permis ne dépend pas de la Ville de Namur (qui ne remet qu'un avis), mais du FD et du FT.

Pour assurer la transparence, plusieurs ressources sont mises à disposition :

Les informations complètes sur le projet sont disponibles sur le site internet de la ville.

Un procès-verbal (PV) de la réunion sera rédigé par le Service technique du Développement Territorial et rendu public.

Les citoyens peuvent soumettre leurs observations par écrit (courrier déposé à l'Hôtel de Ville ou e-mail) à l'attention de la Ville de Namur et du demandeur.

Présentation par Mr. Halbardier (Bureau d'étude ARIES CONSULTANTS) du bureau d'études, des objectifs de l'EIE, du contenu de l'EIE, de la liste des thématiques qui seront, *de facto*, analysées.

La réalisation d'une étude d'incidence est soumise à deux conditions préalables strictes, vérifiées par la Région : l'indépendance de l'auteur, d'une part, et son agrément par les autorités régionales, d'autre part. L'étude n'est pas le travail d'une seule personne, mais d'un collectif d'experts techniques et scientifiques collaborant pour analyser le projet.

L'étude est présentée comme un outil multidimensionnel visant à :

- Analyser scientifiquement et techniquement les effets d'une demande de permis sur l'environnement.
- Identifier les impacts résultant du projet, qu'ils soient positifs ou négatifs.
- Formuler des recommandations ou analyser des alternatives techniques pour compenser, réduire ou supprimer les effets négatifs identifiés.
- Orienter le projet pour le faire évoluer positivement d'un point de vue environnemental.
- Informer le public en offrant un regard spécifique sur les enjeux environnementaux.
- Constituer une aide à la décision : l'auteur de l'étude ne prend pas la décision finale, mais fournit le document technique sur lequel l'administration s'appuiera pour accorder ou refuser le permis.

L'étude suit une structure classique en plusieurs étapes :

- Compréhension du contexte : analyse de la situation existante (de fait) et du cadre réglementaire (aménagement du territoire et environnement).
- Analyse du projet : perception détaillée du projet sous toutes ses facettes.
- Identification des incidences : croisement des deux premières analyses pour déterminer les impacts.
- Réponses aux observations : l'étude d'incidence intègre les réponses aux remarques et questions formulées par le public par écrit (dans le délai légal suivant l'exposé).

En raison de la complexité et de la longueur du dossier (l'EIE peut comporter plusieurs centaines de pages), la loi impose la rédaction d'un résumé non technique de l'étude. Ce document permet à tout citoyen de comprendre les principaux enjeux et conclusions de l'étude sans posséder de bagage scientifique ou technique particulier. L'étude complète reste disponible pour ceux souhaitant approfondir les détails de l'analyse.

L'étude aborde l'ensemble des thématiques sur lesquelles le projet est susceptible d'avoir un impact :

- Le paysage, le cadre bâti et le patrimoine : les gabarits, l'implantation, l'ombrage, la structure de l'espace public et le respect du cadre réglementaire.
- La mobilité et le stationnement : les flux générés, les itinéraires, la sécurité des déplacements et l'adéquation entre l'offre et la demande de stationnement.

- La biodiversité : les impacts sur la faune, la flore et les milieux existants, ainsi que l'adéquation des nouveaux aménagements paysagers.
- Le sol et les eaux souterraines : l'analyse des pollutions existantes, les risques de nouvelles pollutions et les mesures de gestion.
- La gestion des eaux : les eaux de surface, usées et pluviales, incluant la validation du dimensionnement des organes de gestion et l'analyse des risques d'aléa.
- L'énergie, l'air et le climat : les émissions gazeuses (type et quantité), la filtration, les performances énergétiques et les types d'énergie utilisés.
- Les aspects socio-économiques : l'intégration dans le voisinage, la compatibilité fonctionnelle, l'emploi et la sécurité.
- Le bruit et les vibrations : l'identification des sources sonores et le respect des valeurs limites réglementaires.
- La phase chantier : l'analyse spécifique des incidences temporaires liées à la réalisation des travaux (nuisances, fonctionnement du quartier).

Présentation par Mr Viguier (VIGUIER - Agence d'Architecture) de l'approche globale de la conception du projet et présentation par Mme Deborah Pill (VIGUIER - Agence d'Architecture) des intentions architecturales et urbanistiques du projet, des fonctionnalités au sein de l'espace ainsi que des aménagements des espaces publics.

Il est souligné que ce projet est le fruit d'un travail continu depuis quatre ans. La motivation principale est la conviction que cette intervention enrichira l'écriture architecturale de la Ville de Namur tout en s'inscrivant dans son prolongement naturel. Le projet s'inscrit dans une dynamique de développement urbain, nécessaire pour assurer la prospérité des villes européennes.

L'exposé met en avant plusieurs principes fondamentaux :

- La densification nécessaire : compte tenu de la forte densité bâtie en Belgique et de la rareté des terrains disponibles, il est crucial d'utiliser les espaces restants de manière dense pour soutenir le développement moderne de la ville.
- Une rupture avec le passé : le projet rejette le modèle de la « Charte d'Athènes » qui séparait strictement les zones de logement, de travail et de loisirs par des voies rapides. Il privilégie au contraire une fluidité spatiale et une richesse de formes urbaines.
- Le terrain est situé à la Place Léopold et se trouve contraint par les voies de chemin de fer, qui forment une barrière physique. Les solutions architecturales proposées incluent :
 - a) Une rue intérieure : le projet est traversé de part en part par une rue couverte reliant le Square Léopold à l'espace de la gare.
 - b) Des espaces de vie extérieurs : des terrasses et des gradins face à la gare sont prévus pour permettre aux habitants de s'asseoir, de profiter du soleil et d'observer la ville et la forteresse.
- Une multifonctionnalité : le bâtiment est conçu pour être investi en permanence par les habitants (il comporte des commerces et des bureaux, notamment), créant un quartier vivant du matin au soir.

L'orateur insiste sur le fait que le projet n'est pas un centre commercial classique (qui serait isolé du reste du monde).

Plutôt, il est conçu comme une rue commerçante couverte avec trois entrées principales facilitant le flux de passage.

L'objectif est de prolonger l'activité commerciale vers l'extérieur pour faire face aux commerces existants du quartier, afin d'augmenter le potentiel commercial global de la Ville de Namur, plutôt que de le concurrencer.

- Le bâti existant : un bâtiment moderne (œuvre d'un architecte anversois) présent sur le site a fait l'objet d'un travail d'archivage documentaire important avec l'aide d'historiens. Cependant, après analyse, il a été conclu qu'il s'agissait d'une production « ordinaire » ne justifiant pas sa conservation face aux enjeux de référence architecturale du nouveau projet.
- Le patrimoine naturel : une analyse phytosanitaire des arbres a été réalisée. Bien que certains soient vieux ou en état précaire, le projet intègre la dimension paysagère dans la nouvelle conception urbaine.

Le projet a évolué pour accroître son niveau d'intensité et de mixité actuel. Les bâtiments sont conçus avec une attention particulière pour le futur, permettant une occupation flexible (ainsi, par exemple, les bureaux sont conçus afin de tenir compte de la possibilité de les convertir, dans le futur, en logements) et continue par les citoyens.

Fin des présentations : 19h15

Deuxième partie - Séance de questions/réponses

Présentation par Mme Robert des modalités d'intervention du public et début de l'enregistrement 19h30.

La séance, présidée par Madame Robert, vise à recueillir les questions techniques des citoyens sur le projet.

Il est précisé que :

- Les interventions doivent être respectueuses et les participants doivent décliner leur identité.
- Certaines données chiffrées précises (comme le trafic routier) ne seront disponibles que dans l'EIE à venir.
- Le débat doit se concentrer sur les aspects techniques du projet porté par l'étude.

Intervenant : Mr Pirard

Question :

Des études scientifiques sérieuses portant sur la demande en surfaces de bureaux et de commerces à Namur ont-elles été réalisées ? Le projet s'inscrit-il dans les résultats de ces études ?

Réponse de M. Cataldo, Géo Consulting :

Des études ont été réalisées par le bureau Géo Consulting en 2023 et en 2025, puis actualisées en 2026. Elles indiquent que le centre-ville de Namur manque d'une offre de bureaux de qualité. Cette situation a entraîné le développement de bureaux en périphérie, notamment dans des parcs d'activités davantage destinés aux activités lourdes ou industrielles.

Les projets récents développés en ville ont été commercialisés rapidement, ce qui confirmerait une demande soutenue.

Selon les projections à l'horizon 2040, fondées sur la croissance démographique du bassin namurois et sur l'augmentation du nombre de travailleurs, le besoin serait estimé à environ 50 000 m² de bureaux. Le projet prévoit 20 000 m² de bureaux, en lien direct avec la gare (ce qui garantit des connexions) et situés au cœur de la Ville de Namur.

Le projet est présenté comme cohérent avec la demande future et comme susceptible de renforcer l'attractivité et le rayonnement de la Ville de Namur, notamment afin d'attirer de nouveaux habitants et de soutenir les projets avoisinants.

Intervenant : Mr Vanderheyden

Question :

Des précisions sont demandées concernant l'état sanitaire des arbres. L'intervenant souhaite savoir si des recommandations autres que l'abattage ont été étudiées, notamment l'élagage, la protection des racines ou la limitation du piétinement.

Il rappelle que les platanes peuvent vivre entre 700 et 800 ans et que les arbres concernés ont approximativement 100 ans. Il demande que des solutions intermédiaires soient envisagées.

Réponse de M. Halbardier, Aries :

Des analyses sont confiées à des bureaux spécialisés. Ces analyses doivent notamment permettre de déterminer les mesures de protection, les conditions de maintien et les interventions à prévoir.

Les études doivent être actualisées dans le cadre de la demande de permis. Cette actualisation permettra de réévaluer la situation de chacun des arbres, tant en ce qui concerne leur maintien éventuel que leur abattage et les conditions associées.

Il est rappelé que les interventions sur les racines ou sur les cimes doivent être maîtrisées afin de garantir la survie des arbres concernés.

Question :

L'intervenant s'inquiète de l'augmentation des îlots de chaleur durant la phase transitoire, liée à l'abattage d'une vingtaine d'arbres et au temps nécessaire à la maturation d'environ 100 jeunes plantations.

Il demande la réalisation d'une modélisation microclimatique fondée sur les scénarios du GIEC, en particulier sur les périodes de pics de chaleur. Il interroge les intervenants sur la quantification des impacts, le calendrier de leur compensation locale et les mesures qui seraient prises pour les riverains.

Il craint également qu'un bâtiment climatisé rejette de la chaleur à l'extérieur et souligne la perte d'ombre actuellement procurée par les arbres. Il rappelle l'existence d'un financement régional de 350 000 euros consacré à la création d'îlots de fraîcheur.

Réponse de M. Halbardier, ARIES :

Une analyse spécifique de la période transitoire sera réalisée, couvrant la phase de chantier ainsi que les premières années et décennies suivant les plantations. Cette analyse intégrera des scénarios intermédiaires de développement de la végétation.

La possibilité de planter des arbres de plus grande taille est envisagée afin de réduire le temps de latence entre la disparition des arbres existants et les effets attendus des nouvelles plantations.

Une modélisation spécifique est également envisagée. Elle devra croiser les effets des matériaux, de l'imperméabilisation des sols, de la végétalisation, des couleurs, de l'ombrage, du vent et de la présence d'eau.

Les réponses attendues porteront davantage sur les choix de matériaux, d'aménagements et de plantations permettant d'améliorer les îlots de fraîcheur que sur des mesures de « compensation » au

sens strict.

Question :

L'intervenant demande des précisions sur l'impact thermique urbain des dispositifs techniques prévus dans le futur bâtiment.

Réponse de M. Viguié, Agence Viguié :

La forme architecturale est conçue afin de protéger les bâtiments contre les extrêmes climatiques et de favoriser les échanges de fluides entre les différentes parties du projet.

La climatisation prévue est décrite comme adiabatique et ne rejeterait pas de chaleur à l'extérieur. Il est fait référence à un immeuble parisien de 20 000 m², construit au-dessus des voies ferrées de la gare Saint-Lazare, présenté comme étant à énergie positive. Cet immeuble disposerait de 3 500 m² de panneaux photovoltaïques, d'un système de refroidissement adiabatique et d'un renouvellement d'air accru.

Les bénéfices annoncés sont une réduction des consommations, une amélioration de la qualité de l'air intérieur, un meilleur confort en période de canicule et une limitation de l'ouverture des fenêtres.

Il est également évoqué un système de récupération de chaleur entre les bâtiments, notamment pour répondre à des besoins en eau chaude.

Intervenant : Mme Le Charlier

Question :

L'intervenante souligne la perte d'un rare espace de verdure et de biodiversité à Namur et regrette que cette zone ne soit pas utilisée afin d'aménager un espace de biodiversité. Elle s'interroge sur l'état phytosanitaire des arbres et sur un éventuel manque d'entretien antérieur.

Elle demande la durée estimée du chantier ainsi que le calendrier de la compensation végétale (compte tenu du fait que les changements climatiques se font, déjà à l'heure actuelle, ressentir et que la nouvelle végétation sera présente en fin du chantier). Elle questionne également les performances des panneaux photovoltaïques et le fonctionnement des systèmes techniques lors de vagues de chaleur extrêmes. Elle craint un impact négatif qui ne serait pas compensé.

Précision de Mme Robert, modératrice :

L'impact lié à la disparition du parc devra être analysé et chiffré dans la future étude d'incidences. Il n'est pas possible d'apporter une réponse définitive à ce stade de la procédure.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix :

La durée du chantier est estimée entre trois ans et trois ans et demi. Des contacts ont déjà été pris avec des pépinières afin de prévoir la plantation d'arbres présentant un développement déjà significatif à l'issue du chantier.

L'entretien des arbres sera réparti entre la Ville de Namur, pour les espaces publics, et l'opérateur, pour les plantations situées à l'intérieur du site et sur les toitures.

Réponse de Mr Beague, B. Solutions

Les panneaux photovoltaïques doivent compenser une partie de la consommation globale du projet, en complément d'autres technologies, notamment la récupération de chaleur. Les systèmes doivent donc être compris et appréhendés comme étant complémentaires.

Le matériel est garanti, mais il est reconnu qu'en cas de conditions climatiques extraordinaires, un arrêt de sécurité temporaire (pour une courte durée) des installations reste possible. Il est précisé que le risque zéro n'existe pas.

Intervenant : Mr Prêlé

Question :

L'intervenant demande des précisions sur l'accès des personnes à mobilité réduite depuis la rue de Fer et sur la liaison entre la place de la Station et la place Léopold (entre lesquelles une dénivellation existe). Il évoque la présence de deux ascenseurs.

Réponse de Mme Pill, Agence Viguiers :

Le projet prévoit un accès de plain-pied depuis la place de la Station ainsi que depuis la rue de Fer.

Un ascenseur est prévu à mi-chemin afin de gérer le dénivelé et de rejoindre la rue intérieure, située au niveau de la place de la Station. Des ascenseurs sont également prévus pour les liaisons verticales depuis les abords du projet.

Intervenant : Monsieur Boulard

Question :

L'intervenant demande les conclusions précises de l'étude phytosanitaire. Il estime que l'argument fondé sur le mauvais état des arbres est utilisé de manière récurrente.

Il demande si une variante permettant de conserver les arbres a réellement été étudiée, rappelant que l'évitement des impacts doit être prioritaire par rapport à leur réduction ou à leur compensation.

Réponse de Mr. Halbardier, Aries :

L'étude phytosanitaire doit être actualisée. Les conclusions précises ne sont pas disponibles immédiatement.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix

Sur les vingt-deux arbres initialement recensés, quatre seraient conservés, trois auraient déjà été abattus et cinq jeunes arbres seraient transplantés (d'une circonférence de 30 cm).

Sur les arbres restant à traiter, huit poseraient problème : deux arbres centenaires seraient en fin de vie et six autres présenteraient des malfaçons. Le projet prévoit le remplacement par 145 nouvelles plantations.

Réponse de Mme Pill, Agence Viguiers :

Une variante prévoyant le maintien des arbres a été étudiée avec des experts. Elle n'a pas été poursuivie, car elle aurait été jugée incompatible avec les contraintes financières et les besoins du projet, notamment en matière de surfaces commerciales, de stationnement et de viabilité économique.

Intervenante : Mme Mathieu

Question :

L'intervenante demande comment le projet répond aux attentes relatives à la préservation du parc Léopold et des arbres.

Elle constate une dégradation ou un manque d'entretien de certaines plantations existantes. Elle demande que le projet soit revu afin de préserver les arbres, malgré les coûts et les difficultés éventuelles. Elle s'inquiète d'un projet qui serait guidé principalement par des considérations financières.

Réponse :

Aucune réponse directe et distincte n'est explicitée. La question de la préservation des arbres est toutefois abordée dans plusieurs interventions ultérieures.

Intervenant : Mr Martin, Conseiller communal

Question :

L'intervenant craint la création d'un « quartier mort », composé de bureaux et de commerces sans logements. Il questionne la pertinence des besoins à un horizon de trois à cinq ans (ce qu'il estime être le délai à considérer pour la réalisation des travaux).

Il se réfère à des études plaçant pour une plus grande mixité, comprenant des logements. Il estime que le caractère trop monofonctionnel du projet nuirait à l'attractivité du quartier. Il s'inquiète également de l'impact commercial du projet, en faisant notamment référence au projet Rive Gauche à Charleroi, à la vacance commerciale et au risque d'aspiration de l'attractivité vers le nouveau site.

Il demande quelle marge de manœuvre existe pour préserver des arbres, développer le parc, éviter le doublement des surfaces de bureaux et garantir une mixité fonctionnelle.

Réponse de Mr Uytendale, Besix:

Le projet est présenté comme multifonctionnel, comprenant des bureaux, des commerces, des activités de loisirs, de l'HoReCa et du stationnement.

Il est reconnu que l'intégration de logements aurait renforcé la mixité. Toutefois, cette fonction est contrainte par le statut de zone d'activité économique (ZAEM), établi il y a environ quinze ans.

Le projet est justifié par une forte demande en bureaux à proximité de la gare et par la nécessité de remplacer des immeubles considérés comme vétustes. Il est estimé que le projet contribuera à réactiver certaines zones du centre-ville.

Réponse de Mr. Cataldo, Géoconsulting :

La demande commerciale évolue et la mixité commerciale doit pouvoir s'adapter à cette évolution.

Le projet est distingué de Rive Gauche à Charleroi par son échelle, estimée à 13 700 m² de surfaces commerciales contre environ 35 000 m² pour Rive Gauche, par son caractère ouvert sur la ville (contrairement à Rive Gauche), par son caractère multifonctionnel (tandis que Rive Gauche est réellement monofonctionnel) et par un contexte concurrentiel différent (Charleroi est entouré de « shopping centers » aux abords de la Ville, ce qui n'est pas le cas au sein de la Ville de Namur).

Le projet est présenté comme trop petit pour vivre en autarcie. Il aurait besoin d'un « moteur » afin d'éviter une spirale négative pour le commerce namurois.

Intervenant : Mr Riguelle

Question :

L'intervenante demande pourquoi la Ville soutient désormais un projet sans logements.

Elle questionne la possibilité de relancer un outil urbanistique, tel qu'une modification du plan de secteur, l'adoption d'un site à réaménager (SAR), un nouveau PRU ou un autre dispositif permettant le logement, malgré les délais et les risques de recours. Elle exprime le soupçon d'un choix en faveur de BESIX afin de « gagner du temps ».

Réponse de Mme Scailquin, Échevine

Des outils juridiques existent, mais leur mise en œuvre retarderait le projet et resterait incertaine, notamment en raison de la possibilité de contestations.

L'urgence invoquée est celle de la redynamisation du centre-ville. L'avis formel de la Ville de Namur n'est pas arrêté à ce stade.

Le projet est présenté comme cohérent avec les développements intervenus ou prévus autour de la gare. Il est ajouté que la fonction de bureau ne se limite pas à une occupation entre 8 heures et 16 heures et que d'autres opérateurs seraient à la recherche de locaux.

Intervenant : Mr Salpêtre

Question :

L'intervenant demande si l'arrivée d'environ 40 nouveaux commerces risque d'accroître la vacance commerciale, alors que la rue de Fer compterait déjà approximativement 20% de cellules vides et que

des rapports et études démontreraient que le niveau maximal de cellules commerciales serait déjà atteint.

Il demande pourquoi le logement n'est pas imposé dans le projet. Il s'interroge aussi sur la connexion au niveau du sol entre le projet, le Square Léopold et le parc des Dames Blanches, considérant que les flux de bus et de voitures constituent un obstacle.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix :

Le demandeur indique qu'il ne prévoit pas de démarcher activement les enseignes déjà présentes à Namur afin qu'elles s'installent au sein du projet.

Le projet viserait notamment l'arrivée de nouvelles enseignes, dont certaines ne seraient pas encore implantées à Namur, pour une part pouvant atteindre 50% des surfaces. Il est présenté comme un projet urbain mixte et non comme un grand centre commercial fermé.

Il est précisé que certaines enseignes recherchent des surfaces plus importantes que celles actuellement disponibles dans le centre-ville. Une collaboration avec l'association des commerçants est envisagée en cas de transfert ou de vacance de cellules. Le cas de C&A est évoqué comme étant intégré au projet.

Réponse relative à l'habitat :

L'intégration de logements pourrait retarder le projet de plus d'une décennie, après environ neuf ans de travail déjà consacré au dossier.

Le demandeur indique vouloir faire avancer le projet et répondre à une demande qu'il considère réelle en matière de bureaux et de commerces.

Réponse relative à la connexion urbaine :

Un plateau surélevé est prévu dans le secteur de la rue Rogier et de la rue de Fer afin de ralentir les bus et les voitures.

Des passages piétons supplémentaires sont annoncés. Le calepinage doit contribuer à guider les cheminements piétons vers le projet.

L'espace est présenté comme une zone à circulation apaisée, et non comme un espace partagé.

Intervenante : Mme Van Nieuwenhoven

Question :

L'intervenante demande si des commerçants existants ont été approchés de manière proactive ou si le projet vise principalement de nouvelles enseignes, potentiellement plus fragiles.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix :

L'intérêt d'enseignes non présentes à Namur est confirmé. Des groupes déjà implantés dans la ville pourraient également souhaiter y développer d'autres marques.

Le projet entend répondre à la demande de surfaces commerciales plus importantes et viser une complémentarité avec l'offre existante, plutôt qu'un simple transfert de commerces déjà installés.

Intervenant : Mme Hallet Marion, Conseillère communale

Question :

L'intervenante demande où sont conservées les archives de Léon Stynen.

Elle interroge également les intervenants sur le niveau de la promenade piétonne, sur l'attention à porter aux personnes à mobilité réduite dans le choix du mobilier urbain, notamment afin d'éviter les bancs dits « anti-SDF », ainsi que sur le caractère contraignant de l'étude d'incidences.

Elle soulève en outre les questions suivantes : la réalité d'une mutation future des bureaux en logements, la possibilité de contre-expertises phytosanitaires et l'importance de considérer la « canopée », l'analyse des flux automobiles, la marge de manœuvre des citoyens, l'urgence invoquée au profit de BESIX et la plus-value concrète du projet pour les Namurois.

Réponse de Mr Viguié, Agence Viguié

Les archives de Léon Stynen sont conservées dans un fonds à Anvers. Des documents se trouvent également aux Archives d'Architecture Moderne, à Bruxelles.

L'étude patrimoniale présentée conclut que l'intérêt du nouveau projet est supérieur à la valeur patrimoniale attribuée au bâtiment existant dans l'œuvre de Léon Stynen.

Question :

L'intervenante précise et relève l'affirmation selon laquelle « une étude d'incidences n'est pas contraignante » et demande une précision.

Réponse de Mr Halbardier, Aries

L'EIE est obligatoire (elle est contraignante dans le sens où elle doit être réalisée) et publique. Elle constitue un document de référence pour l'administration.

Le demandeur doit répondre point par point aux recommandations de l'étude, soit en les intégrant, soit en justifiant les raisons de leur non-intégration. L'administration statue ensuite sur la demande.

Il existe donc un caractère contraignant dans le cadre de la procédure de permis, même si l'étude ne décide pas à elle seule de l'octroi ou du refus du permis.

Question :

L'intervenante demande comment des logements pourraient être réalisés ultérieurement alors qu'ils ne peuvent pas l'être aujourd'hui. L'hypothèse d'une « entourloupe » est évoquée.

Réponse de Mr Viguié, Agence Viguié

Il conteste le terme « entourloupe ».

Les plans sont conçus de manière réversible. Les cages d'escalier, les verticalités techniques (gaines permettant d'assurer l'évacuation des eaux usées) et l'épaisseur des bâtiments sont prévus de façon à permettre, à terme, une conversion. Une profondeur d'environ 13 à 14 mètres serait compatible avec du logement, tandis que les bureaux nécessitent approximativement 18 à 19 mètres.

La possibilité d'ajouter des balcons est également envisagée. La faisabilité technique est reconnue, tout en étant qualifiée de complexe et coûteuse.

Cette réversibilité est présentée comme une stratégie de conception et non comme une manœuvre.

Question :

L'intervenante demande si l'actualisation de l'étude phytosanitaire sera confiée au même expert et si une contre-expertise est possible.

Réponse de Mr Halbardier, Aries :

L'étude est en cours d'actualisation. Elle est souvent confiée au même bureau, mais il est possible de solliciter un autre expert.

La demande de contre-expertise est entendue et notée.

Question :

L'intervenante demande quels éléments du projet peuvent encore évoluer et ce que les citoyens

peuvent espérer à la suite de la réunion et de l'étude d'incidences.

Réponse de Mr Halbardier, Aries :

La réunion d'information préalable intervient à un stade où le projet n'est pas figé.

Les avis recueillis doivent alimenter l'analyse. Le demandeur devra répondre aux recommandations qui seront formulées. Les résultats ne peuvent pas être déterminés à ce stade. Le projet n'est pas figé et pourrait donc évoluer en fonction de ce que contiendra l'EIE et en fonction des réclamations de l'enquête publique.

Une nouvelle étape de participation interviendra dans le cadre de l'enquête publique. La réunion d'information préalable et l'enquête publique constituent deux moments permettant aux citoyens de réagir avant la décision.

Intervenant : Mr Lopez

Question :

L'intervenant s'inquiète de la durée du projet et du risque d'abandon si BESIX devait se retirer.

Il demande également que davantage d'arbres soient prévus, en faisant référence notamment au boulevard Mellot et à la bibliothèque.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix

BESIX reste engagé dans le projet.

L'urgence invoquée est celle des Namurois. Le projet est présenté comme multifonctionnel et réversible.

Les coûts liés à la réversibilité ainsi que les délais sont évoqués. BESIX indique rechercher des solutions malgré les contraintes financières.

Intervenant : Mr Guillaume, asbl Ramur

Question :

L'intervenant estime que le débat doit porter sur la préservation d'espaces permettant le remplacement futur des arbres, au-delà de leur seul état sanitaire actuel.

Il considère que l'alternative représentée par le parc Espana demeure lointaine, celui-ci nécessitant selon lui entre quinze et vingt ans pour remplir pleinement son rôle.

Il indique que des investisseurs locaux seraient disposés à reprendre le projet en limitant l'intervention au bâti existant, proposition qui aurait été refusée par BESIX.

Il évoque une vacance commerciale comprise entre 18% et 20%, ainsi qu'une baisse des valeurs commerciales de 40% à 60%. Il demande comment la création de nouvelles surfaces commerciales pourrait enrayer cette baisse de valeur.

Réponse de Mr Halbardier, Aries:

Le volet commercial de l'étude décrit le contexte, mais il n'évalue pas la concurrence commerciale ni les plus-values ou moins-values foncières. Ces éléments ne sont pas considérés comme pertinents légalement pour l'instruction du permis.

Réponse de Mr Cataldo, Géoconsulting

Des études économiques seront jointes à la demande de permis et seront publiques et soumises à enquête publique.

L'impact foncier est présenté comme complexe, comprenant à la fois des gains et des reconversions. Le « scénario zéro » est considéré comme plus défavorable que la réalisation du projet (en effet, dans ce

« scénario zéro », les enseignes partiront).

Le projet est présenté comme un moteur économique pour Namur.

Intervenant : Mme Soma

Question :

L'intervenante exprime son incompréhension face à l'absence d'études finalisées après quinze ans de débat.

Elle regrette le manque d'explications sur le rejet des alternatives proposées par les citoyens. Elle propose de construire du côté de la rampe de bus ou au-dessus des voies ferrées afin de préserver le parc.

Elle critique la végétalisation hors sol, considérée comme plus exigeante en eau et moins efficace en matière de rafraîchissement urbain que les plantations en pleine terre.

Réponse de Mr Halbardier:

Les études sont liées aux procédures administratives. Des études ont été réalisées pour les phases précédentes du dossier.

Une nouvelle étude d'incidences est obligatoire pour la présente demande. L'analyse des alternatives fait partie des éléments qui devront y être traités.

Réponse de Mr Viguier, Agence Viguier :

Le programme ne pourrait pas être implanté uniquement sur la partie bâtie sans entraîner une surhausse importante. Le projet aurait déjà été réduit afin de limiter son impact visuel depuis Bomel.

Une construction au-dessus de la rampe ou des voies ferroviaires est considérée comme irréalisable sur les plans technique et financier.

Intervenant : Mr de Saint-Georges, Comité de quartier de Bomel

Question :

L'intervenant interroge les responsables du projet sur la connexion piétonne et cyclable vers le pont de Louvain.

Il s'inquiète de la réverbération du bruit des voies ferrées, notamment en présence de balcons côté Bomel. Il interroge également le respect des gabarits.

Il demande que le projet devienne un véritable quartier de vie et fait référence à des maquettes co-construites qui intégreraient les arbres.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix

Le pont de Louvain est situé hors du périmètre du projet, mais une coordination avec les services de mobilité de la Ville de Namur est annoncée, notamment en matière de mobilité et de transports publics.

Le respect du PCAR (devenu un SOL) est affirmé, avec une hauteur maximale de 24 mètres autorisée et une partie intérieure limitée à 12 mètres.

Réponse de l'architecte de Mme Pill, Agence Viguier

Les balcons ne sont pas supprimés, mais leur nombre est réduit. Ils sont partiellement remplacés par des panneaux verticaux destinés à assurer une protection solaire.

Le choix des matériaux est encore à l'étude. La hauteur atteindrait ponctuellement environ une fois et demie celle du parking existant, sans atteindre cette hauteur sur toute la longueur du projet.

Intervenant : Mr André

Question

L'intervenant demande si la rue intérieure sera ouverte la nuit.

Il questionne les aménagements prévus pour les personnes malvoyantes et demande qui est, ou sera, propriétaire des terrains concernés.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix

L'espace sera fermé la nuit pour des raisons de sécurité.

Une concertation antérieure a eu lieu avec l'association Plain-Pied. Les recommandations formulées à cette occasion ont été intégrées et seront reconduites.

Le promoteur est déjà propriétaire de l'ancien parking Q-Park et de l'immeuble C&A. Il dispose également d'un droit d'emphytéose de 100 ans, obtenu vers 2012, sur le terrain du parc, qui relève du domaine privatif de la Ville. Une option d'achat à long terme est prévue.

Intervenant : Mr Vanaverbeek

Habitant de la Corbeille — Parkings, gradins, délinquance, durée de vie et intégration architecturale.

Question :

L'intervenant questionne les besoins en stationnement liés au développement des bureaux.

Il demande quel sera le statut, privé ou public, des gradins. Il s'interroge sur la gestion d'un éventuel report de la délinquance. Il se demande si la sécurité sera assurée par des sociétés privées plutôt que par la Ville de Namur.

Il demande quelle sera la durée de vie du bâtiment, comment son intégration architecturale sera assurée (et si des réflexions ont été fait sur le plan architectural compte tenu du fait que la zone considérée est historique) et si une révision du revenu cadastral est envisagée en cas d'impact sur les loyers.

Réponses de Mr Uytendaele de BESIX et de Mme Pill, Agence Viguier :

Le projet prévoit un léger accroissement du nombre de places de stationnement. L'étude de mobilité devra être actualisée.

Le parking est conçu comme un parking de rotation : les places utilisées par les bureaux en semaine pourraient être mises à disposition du public et des commerces pendant d'autres périodes, notamment le week-end.

Réponse relative aux gradins :

La question est notée, mais aucune réponse n'est donnée dans l'échange retranscrit.

Réponse relative à la délinquance et au revenu cadastral :

La modératrice propose que ces questions soient abordées individuellement à l'issue de la séance.

Réponse relative à la durée de vie et à l'intégration architecturale :

L'objectif annoncé est une durée de vie supérieure à 50 ans.

Cette durabilité repose sur la flexibilité et la réversibilité structurelles du projet, ainsi que sur des renforcements prévus dans le parking.

L'intégration est envisagée par la forme architecturale et par les connexions urbaines : prolongement des axes, création d'entrées stratégiques et appropriation progressive par les usagers. Une analogie est faite avec l'immeuble C&A.

Intervenant : Mme Langlet, Conseillère communale

Question :

L'intervenante demande pourquoi le projet prévoit de grandes hauteurs et de larges surfaces vitrées, qu'elle considère comme énergivores.

Elle demande également si une contre-expertise de l'étude d'impact commercial, intégrant notamment des points de vue universitaires, peut être réalisée.

Réponse de Mme Pill, Agence Viguier :

Les hauteurs sous plafond prévues seraient de 10 à 15 cm inférieures aux standards actuels afin de permettre l'intégration des techniques.

Les vitrages résultent d'un équilibre recherché entre le confort visuel et les exigences de certification BREEAM. La trame évoquée comprend des parties vitrées de 90 cm et des parties pleines de 45 cm. Il est indiqué qu'une réduction plus importante des vitrages serait difficile.

Réponse de Mr Halbardier, ARIÈS :

L'étude d'incidences porte un regard critique sur les études fournies, sans constituer une contre-expertise complète réalisée depuis le début en ce qui concerne la thématique commerciale.

Les méthodologies et les données sont présentées comme étant cohérentes avec des références telles que celles du LEMA ou de l'Université de Liège. Elles seraient validées par les autorités régionales et communales.

Réponse de Mr Cataldo, Géo consulting :

Les services publics ont l'habitude des études de GEO, lesquelles sont utilisées dans l'adoption d'instruments urbanistiques de façon régulière.

Intervenant : Mme Desmet

Question :

L'intervenante s'inquiète des risques pour la stabilité du sol liés au creusement de quatre niveaux et à l'installation d'un « pack d'eau », ce d'autant que le site est situé à proximité d'un ouvrage d'art, à savoir la rampe des bus.

Elle demande ce qu'il adviendrait si la rampe de bus devenait inutilisable.

Elle demande également comment le projet passe de 22 arbres existants à l'annonce de 145 arbres, alors que trois bâtiments sont prévus.

Réponse de Mr Uytendaele, Besix

Le recours à des bureaux spécialisés est annoncé. Ces bureaux auraient déjà réalisé les études relatives à la rampe et aux infrastructures de bus.

Les responsabilités du développeur, des ingénieurs et des architectes sont affirmées. Les aspects concernés devront être traités dans l'étude d'incidences et dans l'organisation du chantier.

En cas de dommages, les coûts seraient pris en charge par les parties responsables.

Le chiffre de 145 arbres comprend les plantations prévues sur les toitures et à l'intérieur du projet.

Environ 48 à 50 arbres seraient plantés en pleine terre, notamment rue Borgnet, avenue de la Gare et place de la Station. La démolition du bâtiment C&A est présentée comme permettant la création d'un îlot de fraîcheur.

Le nombre d'arbres existants est précisé : 22 arbres à l'origine, puis 19 après trois abattages.

La Ville de Namur serait responsable de l'entretien des arbres en pleine terre situés dans l'espace public. L'opérateur privé assurerait l'entretien du jardin et des plantations sur toiture.

Intervenant : Mme Desmet

Question :

L'intervenante exprime la crainte que les arbres annoncés hors pleine terre ne soient en réalité que des arbustes, compte tenu des contraintes de charges et de substrat.

Elle défend la valeur patrimoniale du bâtiment C&A et se prononce en faveur de son maintien.

Elle interroge les méthodes d'expertise phytosanitaire, citant notamment les méthodes MATEC, IBTA et les tests de traction. Elle souligne la rareté des spécialistes et privilégie les tailles raisonnées plutôt que les abattages.

Elle dénonce un risque de « greenwashing » et demande une approche globale intégrant le carbone, le ciment, les services écosystémiques et les effets du chantier (ce dans l'optique d'évaluer le coût environnemental du projet).

Elle s'inquiète enfin des risques d'îlots de chaleur et du fonctionnement de la verrière.

Réponse de Mr Uytendaele relative aux « 145 arbres » :

Quarante-huit arbres en pleine terre sont annoncés. Ils seraient capables d'atteindre une taille significative.

L'entretien des arbres est réparti entre les espaces publics, pris en charge par la Ville de Namur, et les espaces privés, dont l'entretien relèverait de l'opérateur.

Un engagement de qualité d'entretien est évoqué pour les plantations privées.

Réponse relative au patrimoine C&A :

La remarque est actée. Aucune réponse explicite distincte n'est apportée sur ce point dans la séquence retranscrite.

Réponse relative aux méthodes phytosanitaires :

L'intervenante est invitée à transmettre une liste d'experts. Le bureau d'études se dit ouvert à un échange visant à objectiver les méthodes et les diagnostics.

Réponse relative à l'approche environnementale globale :

L'étude d'incidences doit s'appuyer sur un croisement des thématiques. Le recours à des outils tels qu'un bilan carbone ou une analyse de cycle de vie est envisagé s'ils apportent une plus-value.

Un bilan carbone est en cours de réalisation par un bureau tiers. Une amélioration notable du coefficient de biotope est également annoncée.

Réponse relative à la verrière et à la chaleur :

La verrière comportera des ouvrants. En cas de forte chaleur, elle pourra fonctionner en mode ouvert afin de favoriser la ventilation naturelle.

Il est précisé qu'une pluie ponctuelle peut être acceptée pendant le délai nécessaire à la fermeture des ouvrants.

Intervenant :

Question :

L'intervenant interroge les intervenants sur l'exhaustivité des citations reprises dans le compte rendu.

Elle relance également le débat sur la possibilité d'intégrer des équipements collectifs, tels qu'une crèche, dans le projet, notamment au sein des surfaces de bureaux.

Réponse :

Il est reconnu que cette question n'avait pas été traitée précédemment.

Une ouverture est exprimée quant à l'intégration d'équipements collectifs dans les espaces de bureaux, sous réserve de la confirmation des cadres applicables et des éventuelles charges d'urbanisme.

Question :

L'intervenante exprime des inquiétudes relatives à l'empreinte environnementale globale du projet.

Elle critique la végétalisation prévue dans des fosses, évoque des charges d'exploitation élevées et s'inquiète d'une façade côté Bomel qu'elle considère comme monotone, avec un effet de « paquebot ».

Elle questionne les dépassements ponctuels de hauteur, l'absence de garanties à long terme sur l'occupation commerciale et Horeca, ainsi que la sécurité des espaces en soirée.

Elle propose d'imposer une crèche par le biais des charges d'urbanisme. Elle estime que les besoins du quartier dépassent les seules fonctions de logement et de commerce et craint une vacance future des bureaux.

Réponse de Mme Scailquin, Échevine

Des équipements, tels qu'une maison médicale ou une crèche, pourraient être intégrés dans les surfaces de bureaux, sans nécessairement recourir uniquement aux charges d'urbanisme.

Il est indiqué qu'un permis vient d'être délivré pour un projet comprenant des logements et une crèche, rue des Dames Blanches.

Les charges d'urbanisme ont déjà fait l'objet de discussions, notamment concernant les espaces publics et la connexion avec la rue de Fer.

Il est proposé de ne pas considérer la fonction de « bureau » de manière strictement limitée, mais d'y intégrer également des services.

Clôture de la séance et rappels de procédure

Intervention de Mme Robert :

La modératrice propose de clôturer la séance après la synthèse des échanges et l'ouverture formulée sur les fonctions mixtes.

Elle rappelle que les interventions ont été filmées et consignées. Les citoyens ont la possibilité de compléter leurs remarques par écrit jusqu'au 18 août 2026, aux coordonnées qui doivent être communiquées.

Les participants sont invités à transmettre des références d'études, des remarques relatives à la mobilité, notamment concernant le rond-point Léopold, des expertises et des connaissances locales afin d'enrichir l'étude d'incidences.

Fin: 21h50

Résumé des différents points abordés en référence à l'article D.29-5 4° du Code l'Environnement:

Une étude d'incidences est prescrite. Les éléments suivants ressortent comme des enjeux particuliers à approfondir dans l'étude d'incidences :

- L'actualisation de l'étude phytosanitaire, arbre par arbre, avec examen des options de maintien, de protection racinaire, d'élagage, de transplantation et d'abattage.
- La possibilité et les modalités d'une contre-expertise phytosanitaire indépendante.
- Les effets de la perte temporaire d'arbres matures et du délai de croissance des nouvelles plantations.
- Une modélisation microclimatique intégrant les épisodes de chaleur, l'ombrage, les matériaux, les couleurs, l'imperméabilisation, le vent, l'eau, la végétalisation et les scénarios intermédiaires de développement de la végétation.
- Les effets de la verrière, des dispositifs de refroidissement, des équipements techniques et des rejets éventuels de chaleur sur le confort urbain et les îlots de chaleur.
- La qualité, la localisation, le volume de sol et les conditions d'entretien des plantations en pleine terre, sur toiture et dans les espaces intérieurs.
- Les effets environnementaux globaux du projet, notamment le bilan carbone, l'analyse du cycle de vie, les matériaux, le béton, les services écosystémiques et les incidences du chantier.
- Les incidences du creusement de quatre niveaux de sous-sol sur la stabilité des sols, l'eau, les infrastructures existantes et la continuité de fonctionnement de la rampe de bus.
- L'actualisation de l'étude de mobilité : trafic, stationnement, flux piétons, vélos, transports publics, franchissements, accessibilité PMR et sécurisation des traversées.
- Les effets acoustiques liés aux voies ferrées, y compris la réverbération éventuelle du bruit vers Bomel.
- Le respect des gabarits et l'impact visuel du projet, notamment depuis Bomel et pour la façade considérée comme massive ou monotone.
- L'impact commercial du programme : vacance commerciale, complémentarité ou transfert d'enseignes, capacité d'absorption de nouvelles surfaces et articulation avec la rue de Fer.
- Les incidences sur les fonctions urbaines : mixité effective, absence de logements, réversibilité des bureaux vers l'habitat, services collectifs et animation du quartier en soirée.
- Le statut, la gestion et la sécurité des espaces accessibles au public, notamment la rue intérieure, les gradins et les cheminements.
- L'intégration patrimoniale, y compris la justification du remplacement du bâtiment C&A attribué à Léon Styven.

Plusieurs alternatives techniques ou programmatiques ont été évoquées comme envisageables :

- Conserver davantage d'arbres, en adaptant l'implantation, les volumes ou le programme ;
- Mettre en œuvre des mesures de conservation arborée, telles que tailles raisonnées, élagage, protection du système racinaire, contrôle du piétinement, transplantation de jeunes sujets et recours à des méthodes d'expertise renforcées.

- Planter des arbres de plus grande taille afin de réduire le délai de reconstitution de l'ombrage et de l'effet de fraîcheur.
- Rechercher une végétalisation prioritairement en pleine terre, plutôt qu'une végétalisation principalement sur toiture ou en fosses, afin d'améliorer le rafraîchissement et la résilience écologique.
- Construire sur ou à proximité de la rampe de bus ou des voies ferroviaires afin de préserver le parc.
- Limiter l'intervention au bâti existant.
- Maintenir ou réhabiliter le bâtiment C&A.
- Introduire du logement ou des équipements collectifs, notamment une crèche ou une maison médicale, par modification de l'outil urbanistique, adaptation du programme ou mobilisation éventuelle des charges d'urbanisme.
- Réduire les hauteurs, les surfaces vitrées ou les volumes bâtis, afin de limiter les effets visuels, énergétiques et microclimatiques.
- Prévoir un dispositif climatique alternatif, combinant ventilation naturelle par ouvrants de verrière, refroidissement adiabatique, récupération de chaleur, photovoltaïque, matériaux adaptés, ombrage et amélioration du coefficient de biotope.

Procès-verbal dressé par
Bertrand Ippersiel
Chef du Service Technique du Développement Territorial

Stéphanie Scailquin
Echevine de l'Urbanisme et de la Transition écologique