

# UN LIEU D'EXPÉRIENCE NAMUROIS

---

QUARTIER LÉOPOLD

RÉUNION D'INFORMATION PRÉALABLE  
DEMANDE DE PERMIS INTEGRÉ

20 juin 2022

# BÉNÉDICTE ROBERT

---

EN CHARGE DE L'ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE  
PROJET DANS LE CADRE DE LEUR 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](mailto:benedicte@pepscommunication.be)

 [www.pepscommunication.be](http://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**

M. LEGENDRE - Directeur Belgique BESIX RED

M. UYTENDAELE - Responsable de projet BESIX RED

## **BUREAU D'ARCHITECTES - AGENCE VIGUIER**

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

MME GELSO - Architecte - Directrice de projet

## **BUREAU BOPRO**

M. BECKERS, Architecte expert économie circulaire et fondateur BIGH

## **BUREAU GEOCONSULT**

M. CATALDO , Directeur Général

## **BUREAU D'ÉTUDES D'INCIDENCES - ARIES**

M. HALBARDIER - Géographe

# DÉROULÉ DE LA RÉUNION



**18:00 - 19:30**

- ✓ Présentation du projet
- ✓ Présentation du contenu d'une EIE
- ✓ Présentation disponible sur les sites internet de la commune
- ✓ Ne pas interrompre les présentations



**19:30- 21:00**

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

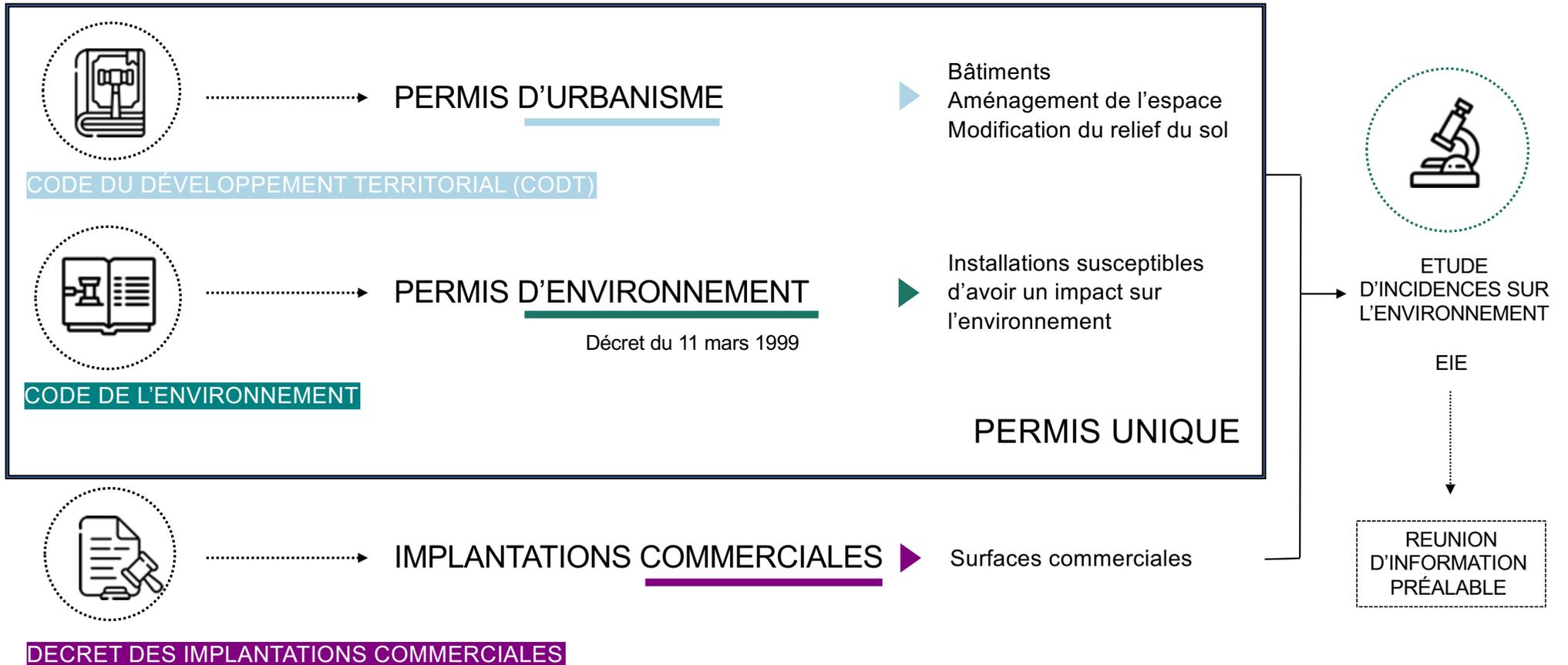
# STÉPHANIE SCAILQUIN

---

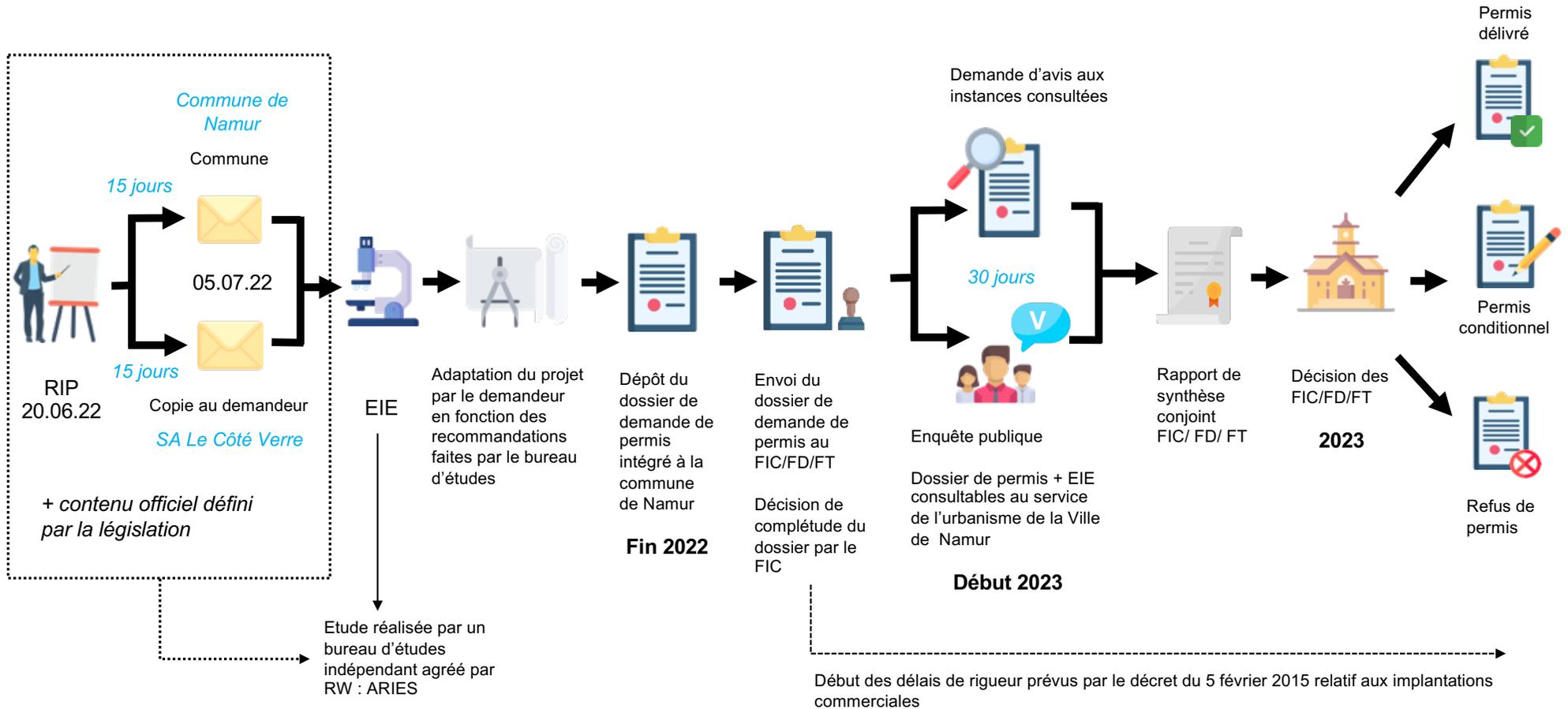
L'ECHEVINE de l'Urbanisme, de l'Attractivité  
urbaine et de l'Emploi



# DEMANDE DE PERMIS INTÉGRÉ AVEC ÉTUDE D'INCIDENCES



# PROCÉDURE



# PROCÈS VERBAL

- Un procès verbal officiel est rédigé par la Ville sur base de l'enregistrement de la deuxième partie de la réunion
- L'ensemble des remarques formulées en réunion seront prises en compte dans le cadre de l'étude d'incidences
- Le procès verbal est disponible sur simple demande dans les 20 jours à dater de la réunion
- Les personnes inscrites à la réunion recevront par mail le procès verbal de la réunion dans les 10 jours de la tenue de la réunion

# POURQUOI ÉCRIRE UN COURRIER ?

- Vous n'avez pas eu la possibilité d'être présent(e) à la réunion du 20/06/22
- Vous n'aimez pas prendre la parole en public et préférez écrire
- Vous voulez compléter votre intervention orale
- Vous avez peur que vos propos soient déformés ou mal consignés dans le procès-verbal de réunion
- Vous souhaitez documenter votre intervention par
  - un plan
  - une photo
  - une étude
  - un schéma
  - une référence bibliographique

**JUSQU'AU 05/07/2022**



Commune

+

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

# 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 intégré
- Débute l'étude d'incidences sur l'environnement

# FRANÇOIS HALBARDIER

---

BUREAU D'ETUDES – ARIES  
20 06 2022



## Présentation du bureau d'études



Rue des Combattants 96  
1301 Bierges  
010 430 110

Rue Royale 55  
1000 Bruxelles  
02 655 86 50

[www.ariesconsultants.be](http://www.ariesconsultants.be)  
[info@ariesconsultants.be](mailto:info@ariesconsultants.be)

- Une **quarantaine 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).

# L'Etude d'incidences sur l'environnement

## OBJECTIFS DE L'ÉTUDE D'INCIDENCES

---

- **Objectifs** de l'étude d'incidences :
  - > Analyser scientifiquement les **effets du projet sur l'environnement** et le cadre de vie.
  - > Proposer des **recommandations** et **alternatives** pour supprimer, réduire ou compenser les incidences du projet.
  
- **L'étude d'incidences** est un :
  - > **Outil d'orientation du projet** dans son intégration environnementale.
  - > **Outil d'information** pour le public.
  - > **Outil d'aide à la décision** pour les autorités.

# L'Etude d'incidences sur l'environnement

## CONTENU DE L'ÉTUDE D'INCIDENCES

---

- **Contenu** de l'étude d'incidences :
  - > Description de la situation existante, y compris le cadre réglementaire
  - > Description du projet
  - > Analyse des incidences du projet
  - > Analyse des alternatives
  - > Conclusions et réponses aux questions des riverains
- **Documents** constituant l'étude d'incidences :
  - > Rapport final
  - > Annexes techniques
  - > Cartographie
  - > Résumé non technique (RNT)

# L'Etude d'incidences sur l'environnement

## THÉMATIQUES ANALYSÉES

### ▪ Impacts sur le milieu physique

#### ➤ LE SOL

Risque de pollution/gestion de potentielles pollutions présentes, impact sur l'écoulement des eaux souterraines, imperméabilisation du sol

#### ➤ L'EAU

Gestion des eaux pluviales (>réutilisation), gestion des eaux usées, impacts sur le réseau existant, aléa d'inondation

#### ➤ LA QUALITÉ DE L'AIR, LE (MICRO-)CLIMAT ET LES ODEURS

Rejets gazeux spécifiques (gaz de combustion, ventilation...), poussières, nuisances olfactives

### ▪ Impacts sur le milieu naturel

#### ➤ LA FAUNE ET LA FLORE

Impacts sur site Natura 2000 et autres sites protégés, espèces protégées, maillage écologique local/régional, analyse des aménagements paysagers

#### ➤ LE PAYSAGE

Intégration dans le paysage, perception visuelle

# L'Etude d'incidences sur l'environnement

## THÉMATIQUES ANALYSÉES

### ▪ Impacts sur le milieu humain

#### ➤ LA MOBILITÉ

Flux générés, stationnement, qualité des infrastructures et sécurité des déplacements

#### ➤ LE BRUIT ET LES VIBRATIONS

Sources de bruit/vibrations, respect des normes et impacts sur le voisinage

#### ➤ L'ÉNERGIE

Performances énergétiques des bâtiments et installations, analyse des énergies utilisées

### ▪ Impacts cumulés avec les autres projets à proximité

#### ➤ L'URBANISME, LE CADRE BÂTI, LE PATRIMOINE

Gabarits, implantation, traitement architectural, structure de l'espace public, vis-à-vis, ombrage, impacts sur le patrimoine, respect du cadre réglementaire

#### ➤ LES ASPECTS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET DÉCHETS

Intégration dans le voisinage, emploi, population, fréquentation, santé humaine et sécurité, production de déchets

#### ➤ LE CHANTIER (CRÉATION DE VOIRIES)

Phasage, gestion des terres, charroi...

A black and white portrait of Jean-Paul Viguié, an elderly man with white hair, smiling slightly. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a plain, light color. There are two bright cyan geometric shapes: a large trapezoid on the left side and a smaller triangle in the top right corner.

JEAN-PAUL VIGUIER

---

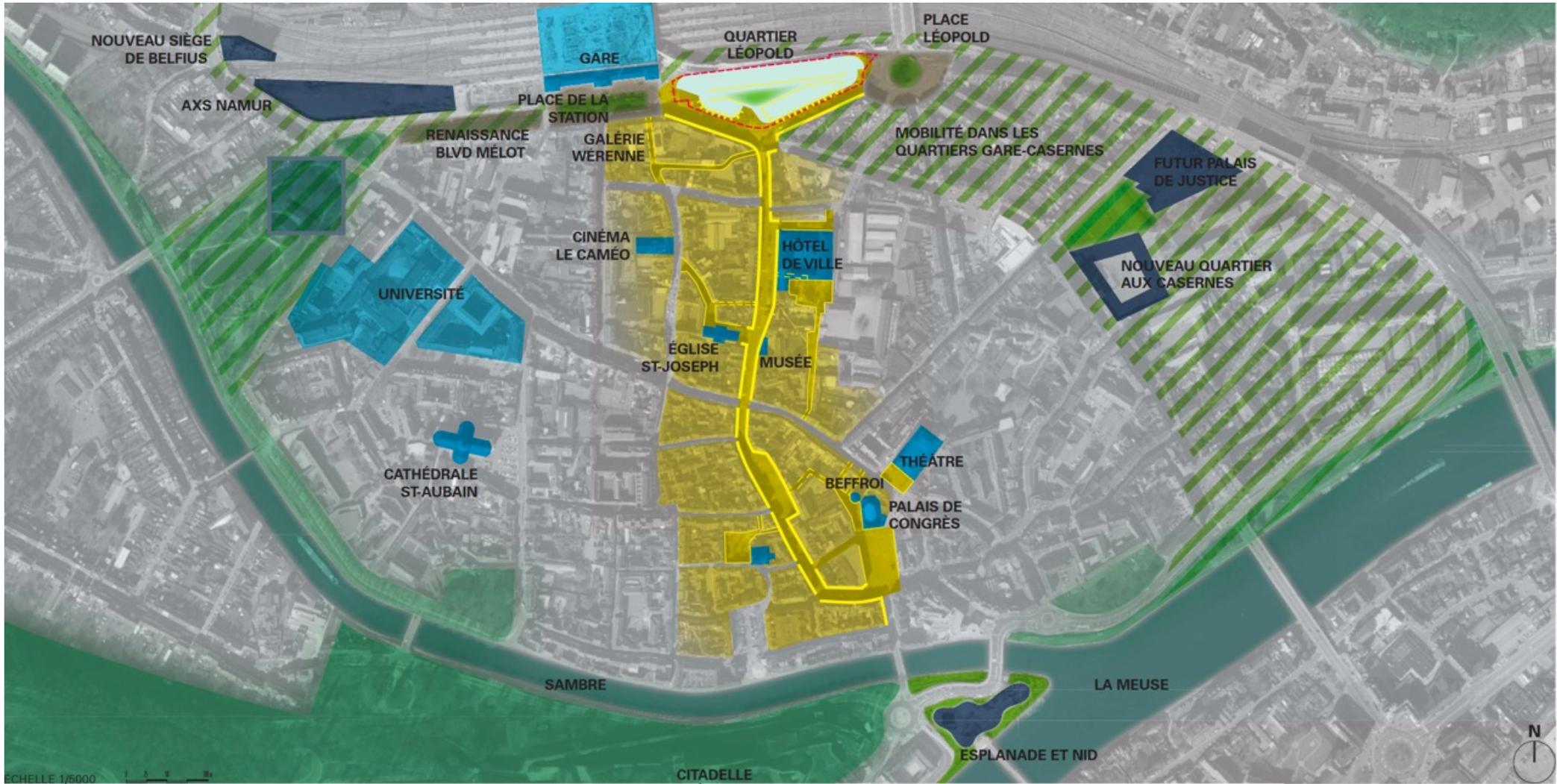
ARCHITECTE URBANISTE

A black and white portrait of a woman with light-colored hair pulled back, looking slightly to the right. The portrait is partially obscured by a large cyan geometric shape on the left and another cyan shape at the bottom right. The background is a light gray.

LAURA GELSO

---

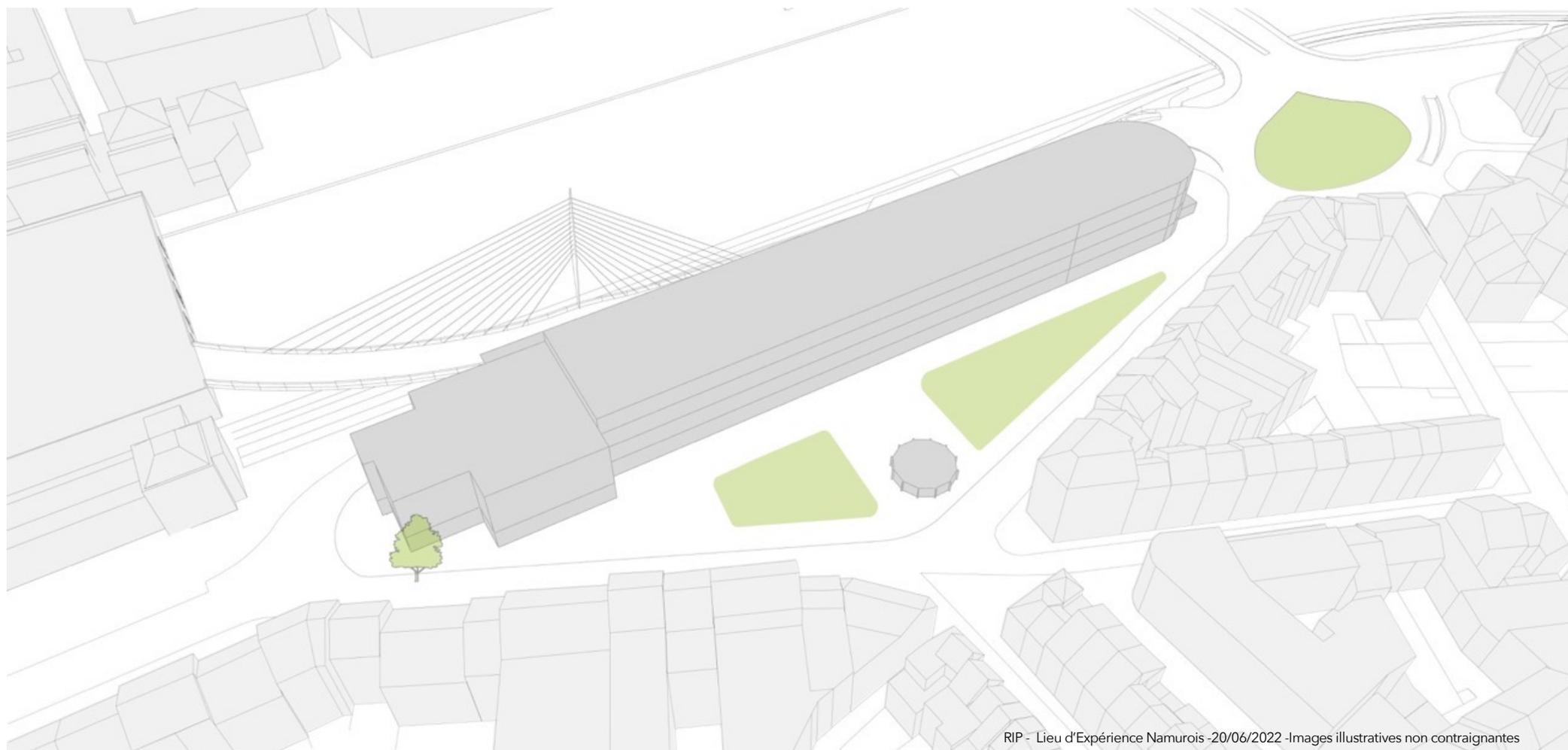
ARCHITECTE URBANISTE



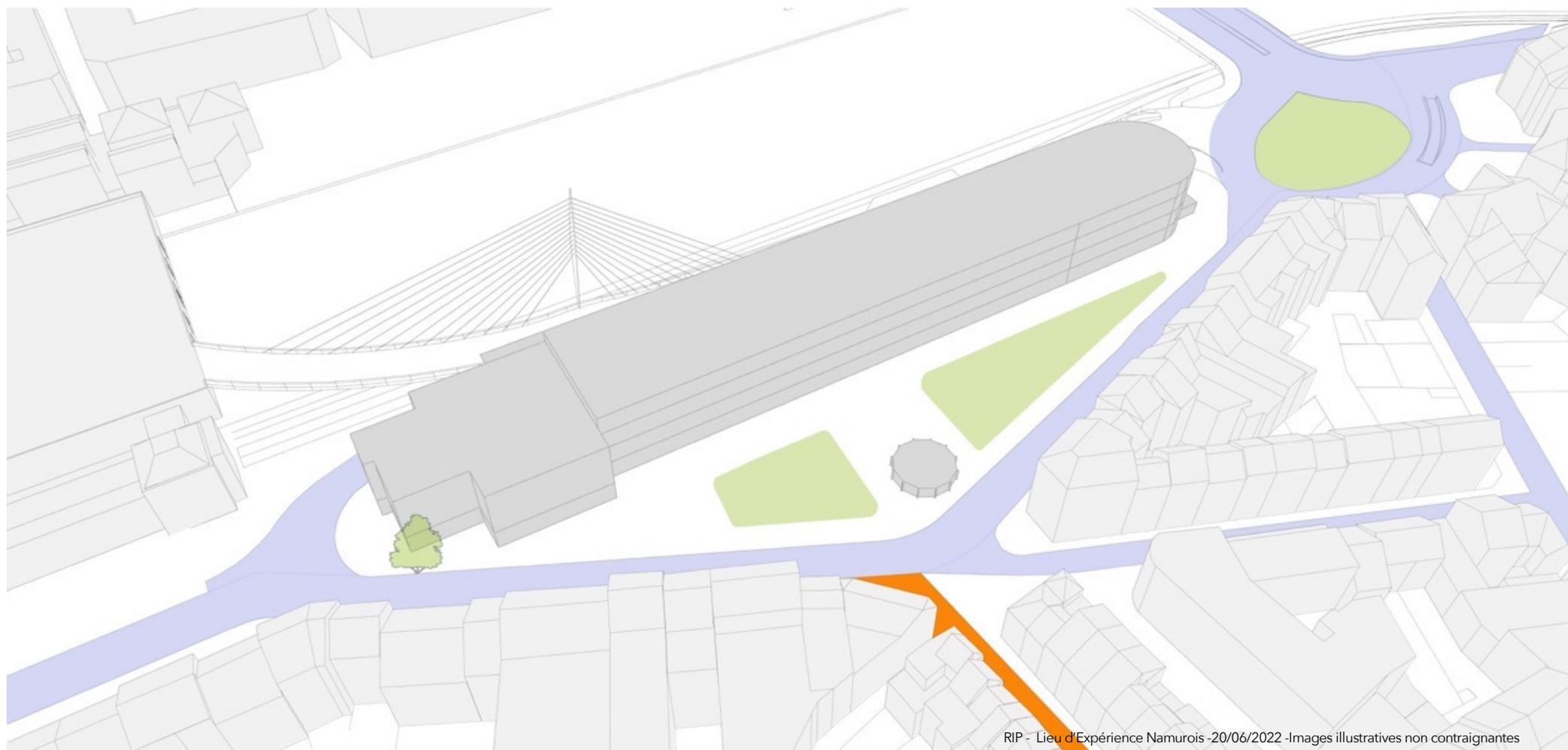
# **LES INTENTIONS URBANISTIQUES & ARCHITECTURALES**



# SITUATION ACTUELLE



# SITUATION ACTUELLE

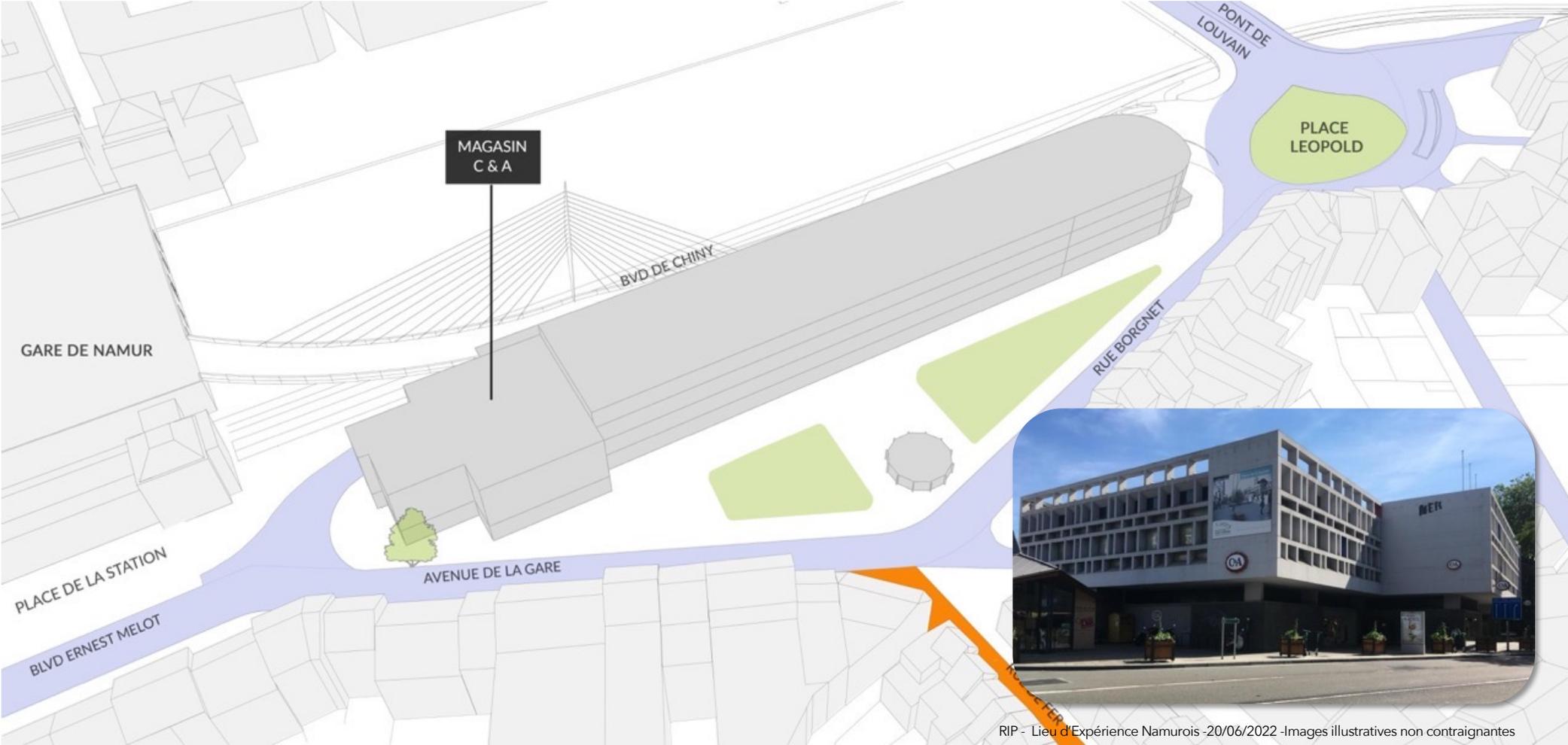


# SITUATION ACTUELLE



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# SITUATION ACTUELLE



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# SITUATION ACTUELLE



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# SITUATION ACTUELLE



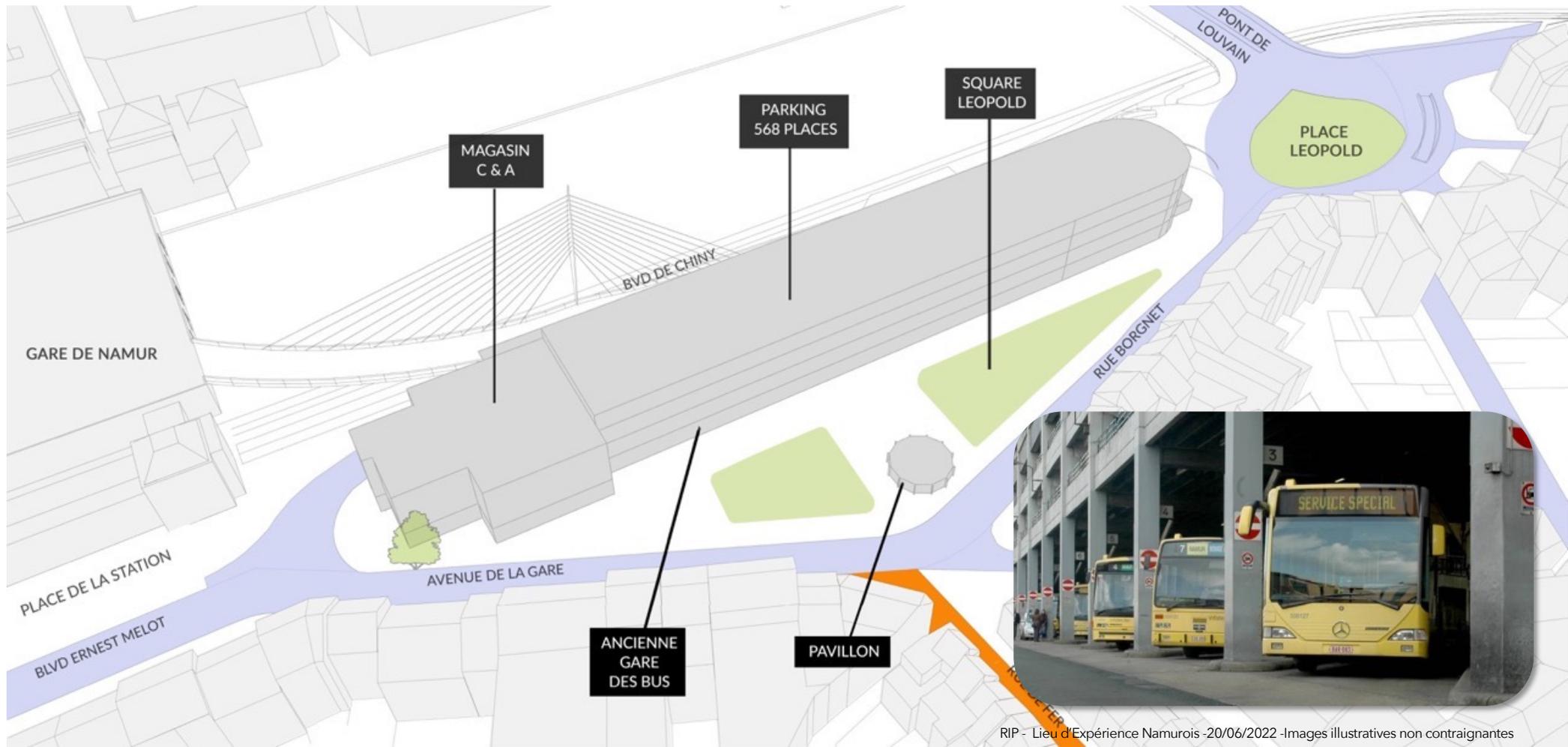
RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# SITUATION ACTUELLE

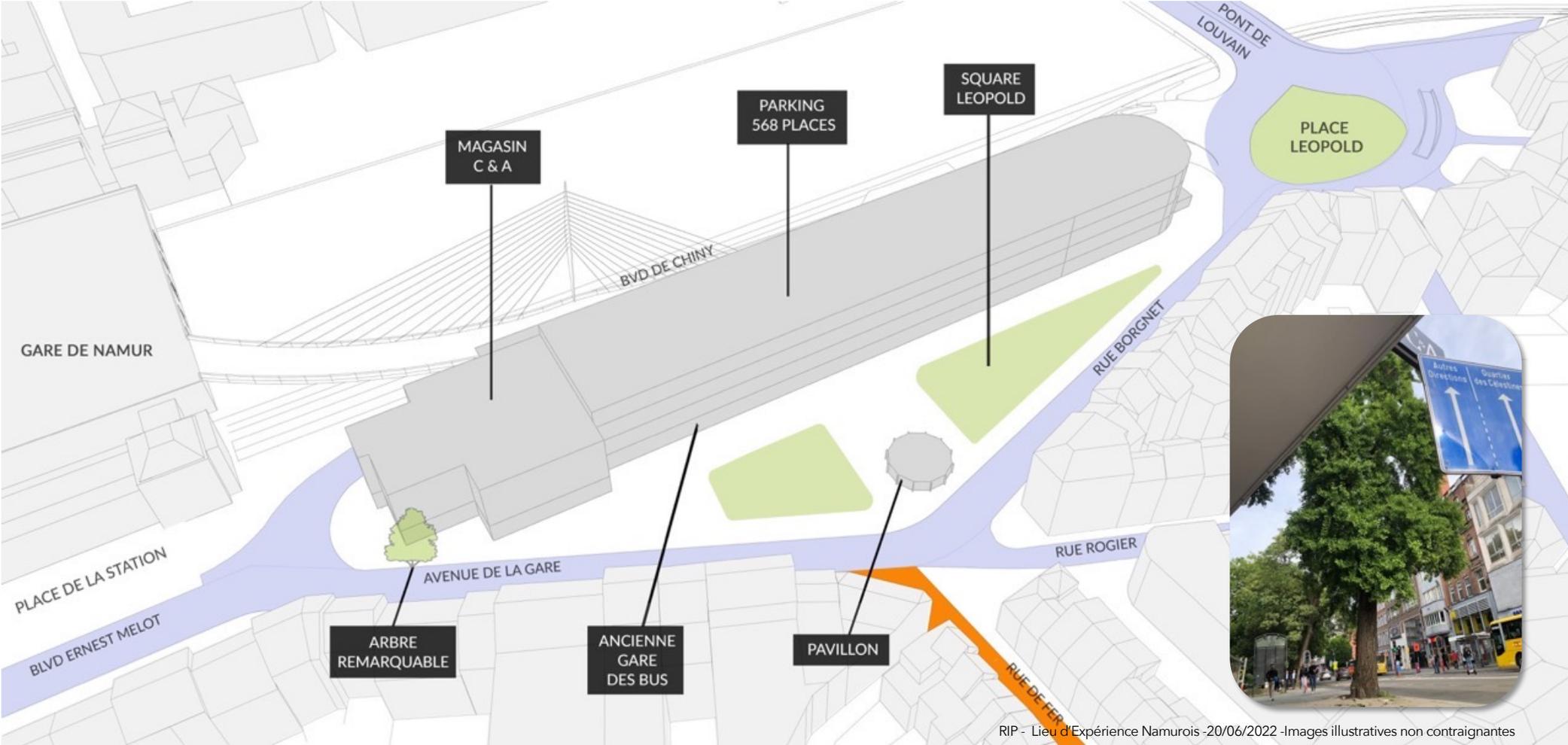


RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# SITUATION ACTUELLE

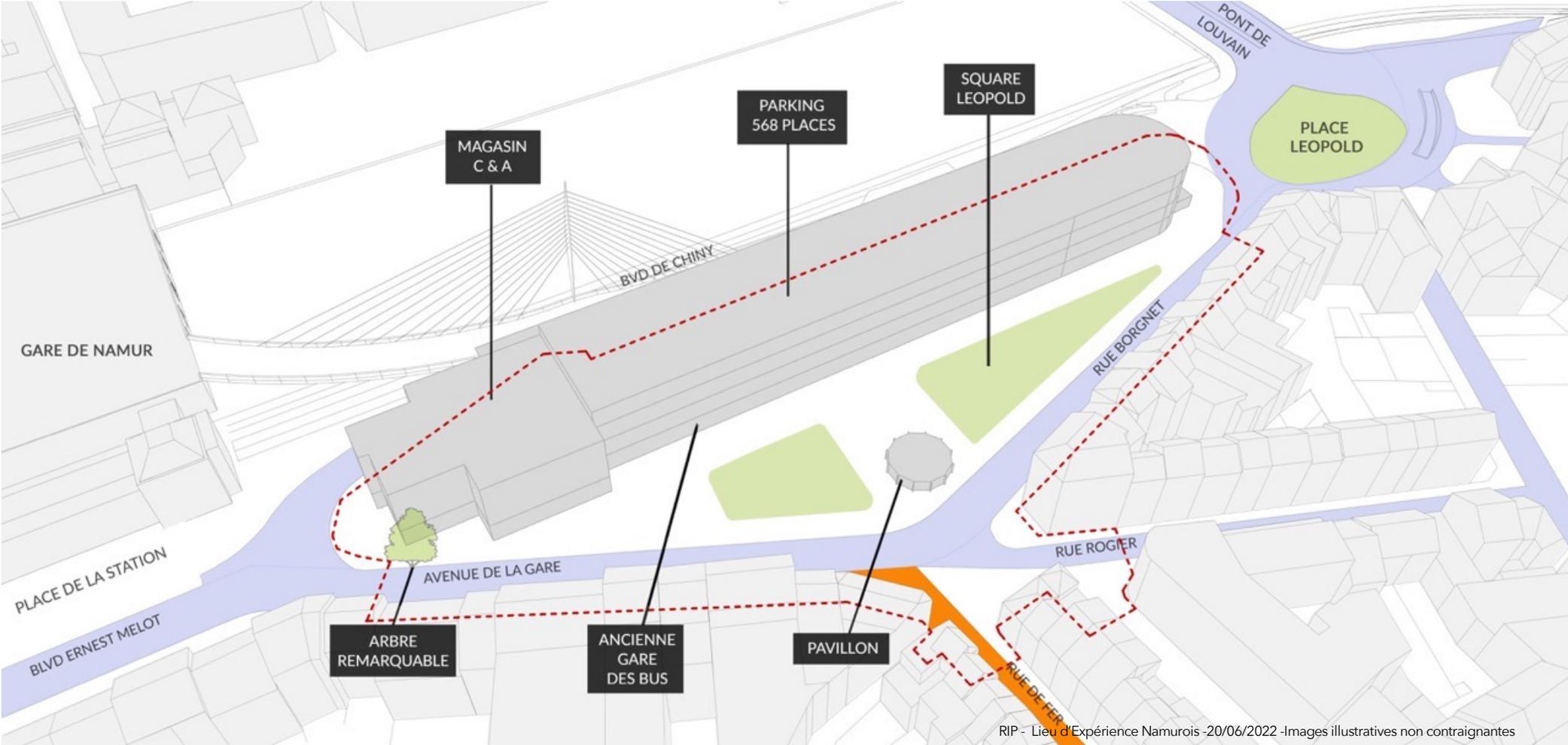


# SITUATION ACTUELLE



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

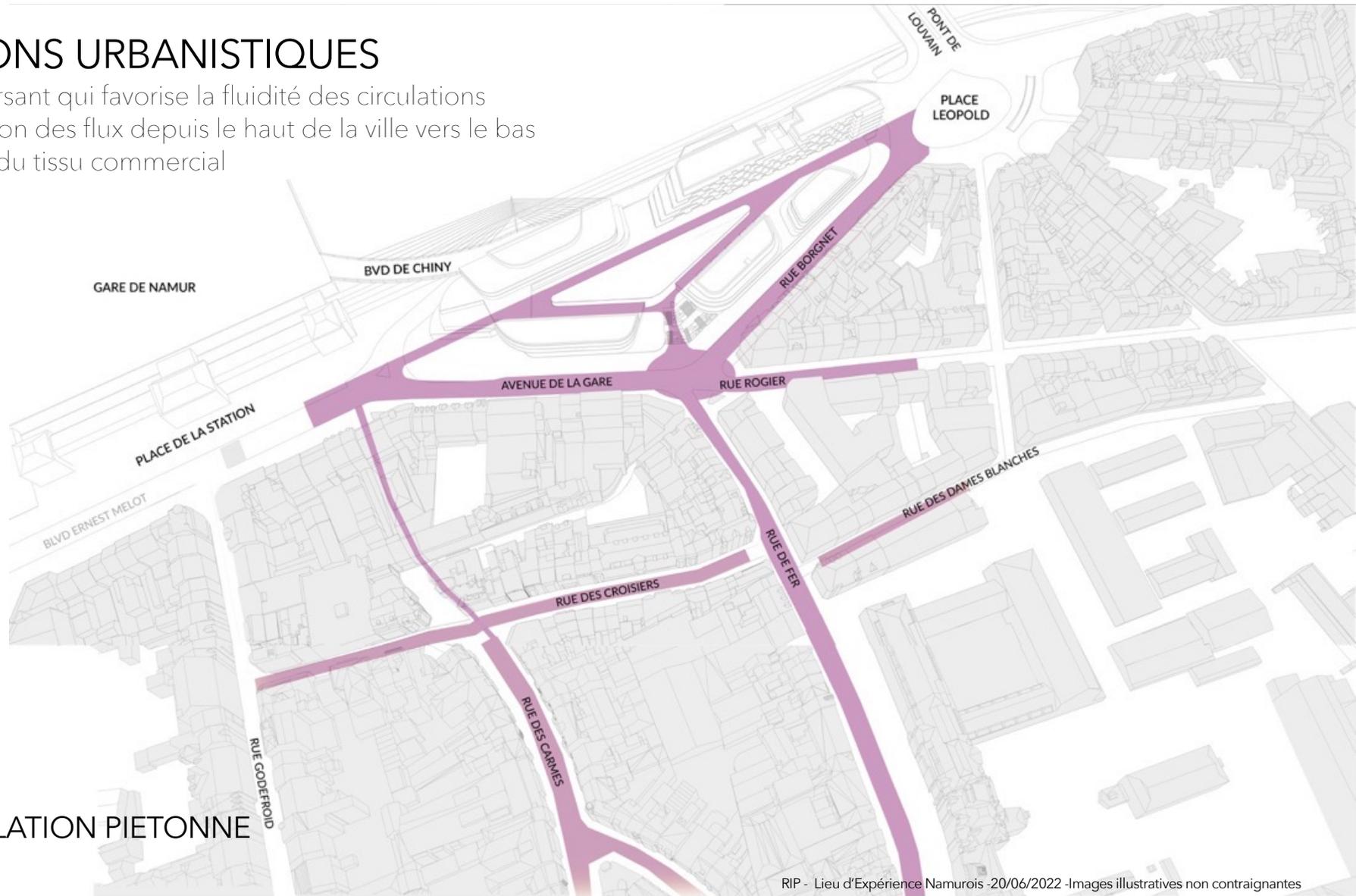
# SITUATION ACTUELLE



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

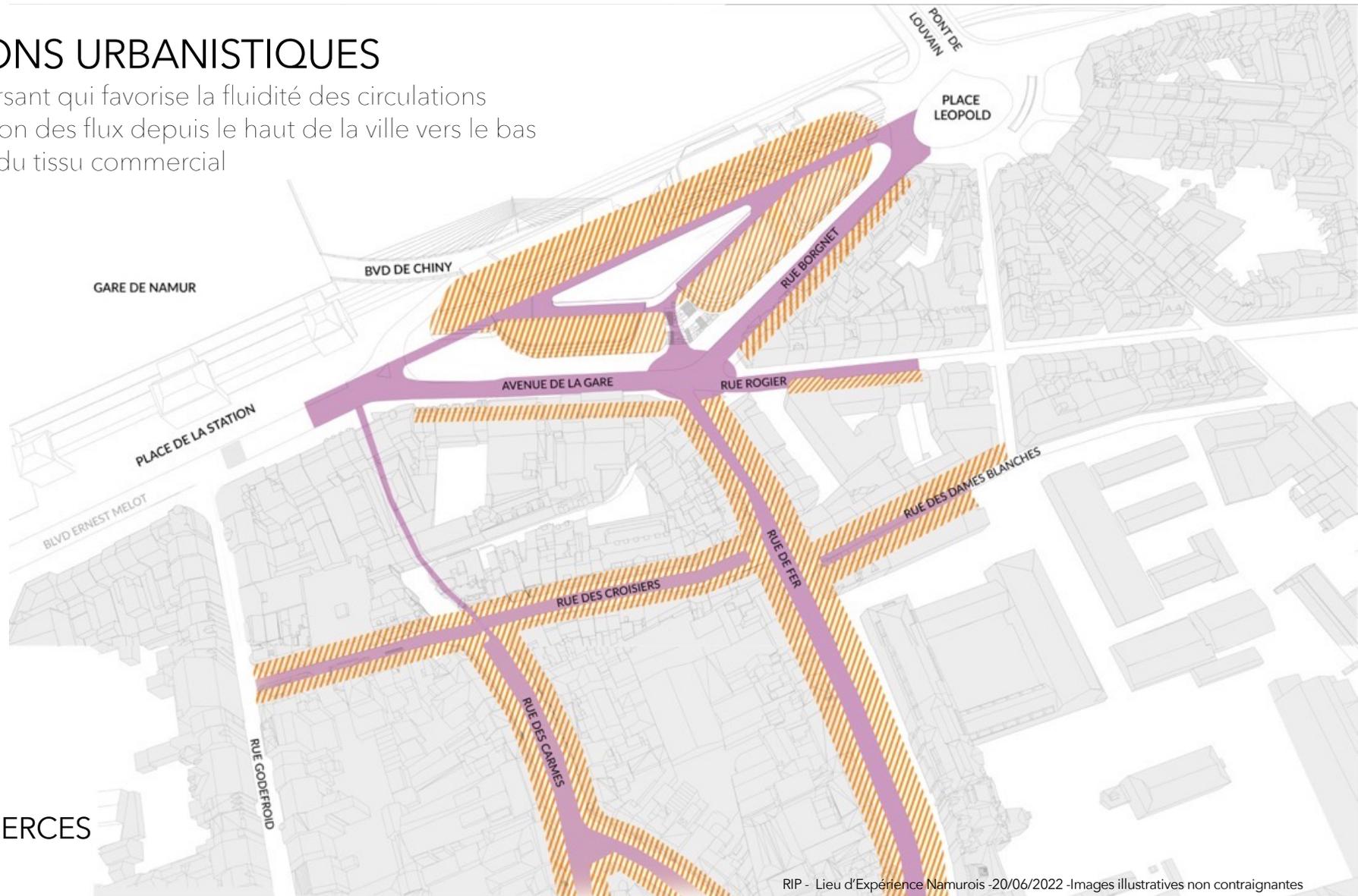
## INTENTIONS URBANISTIQUES

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

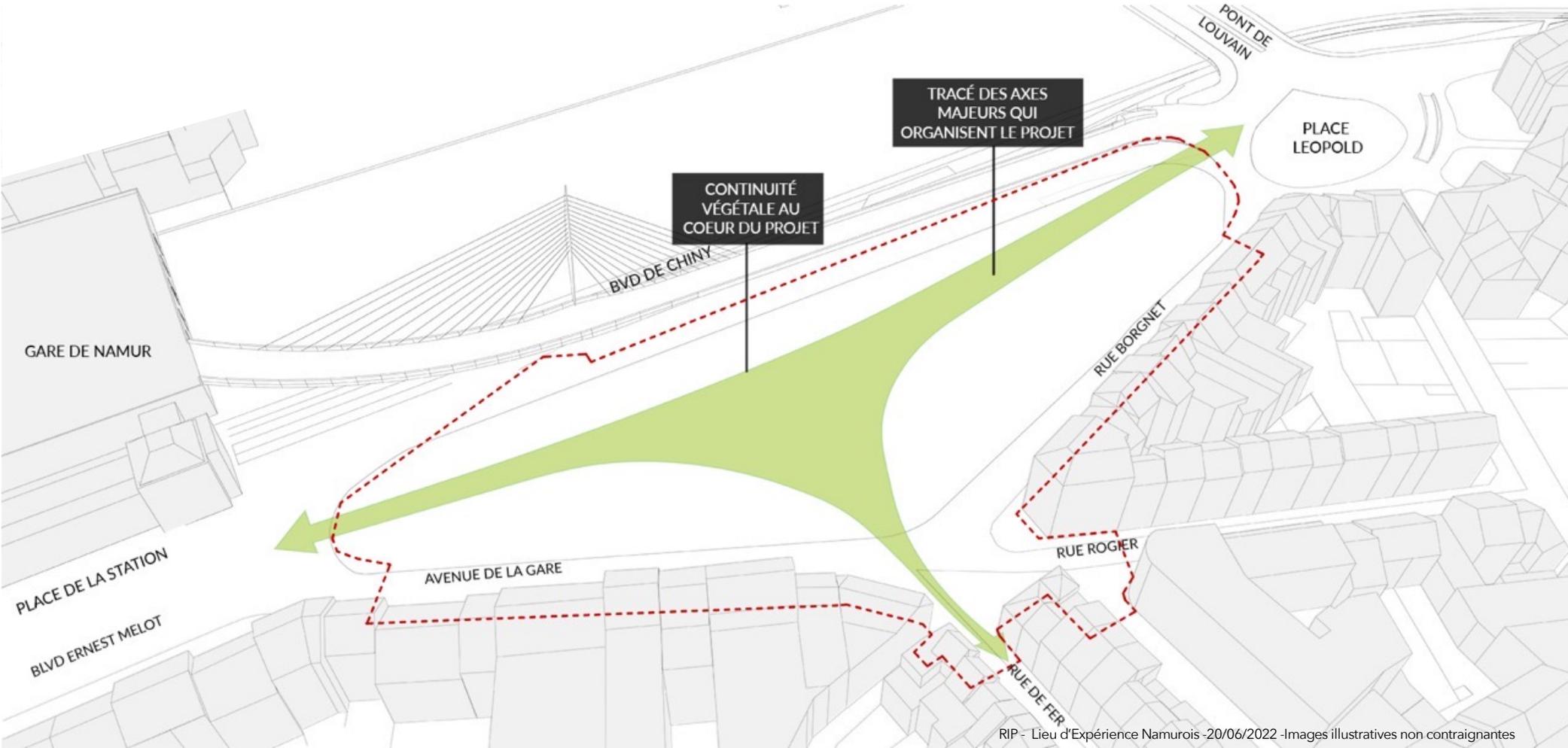


## INTENTIONS URBANISTIQUES

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



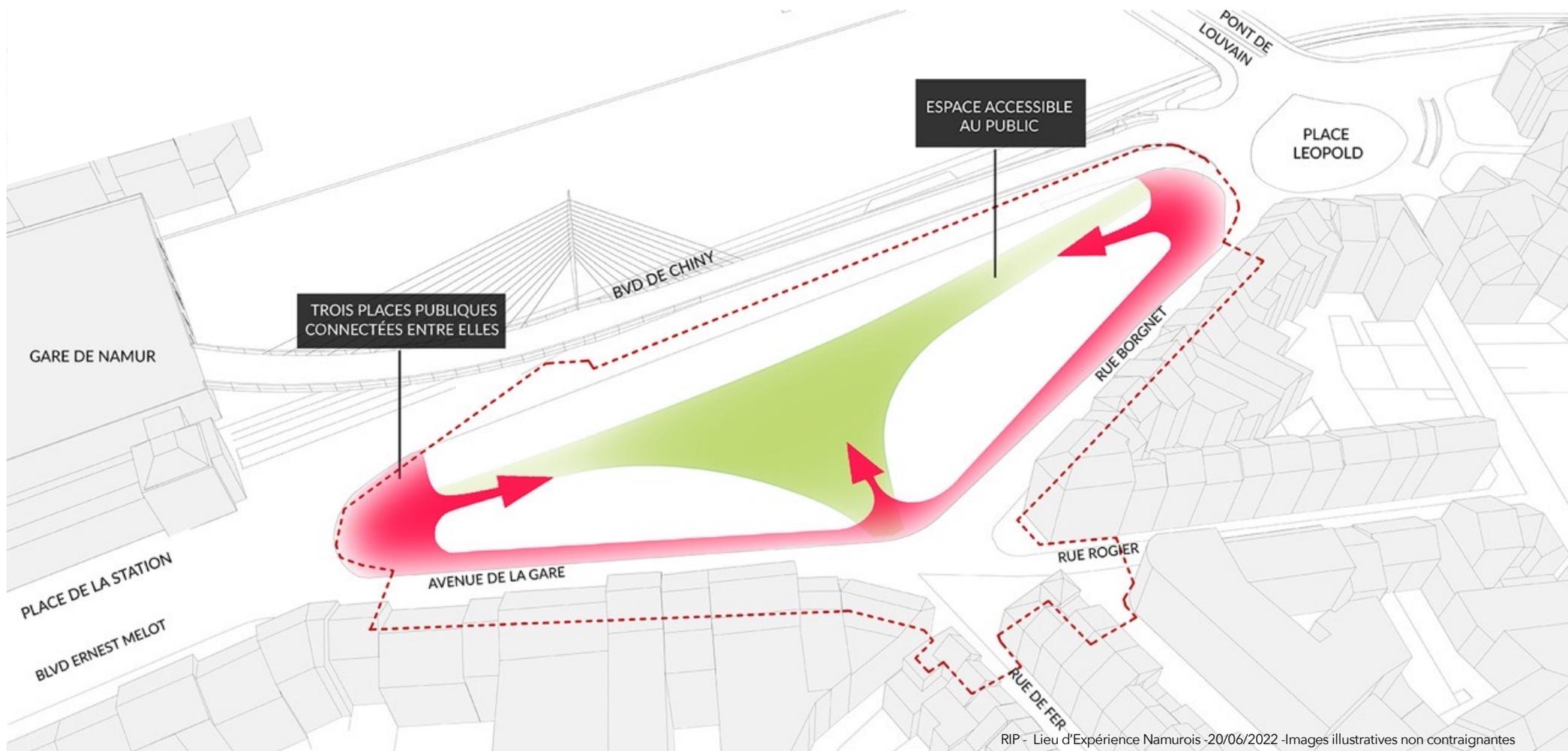
# INTENTIONS URBANISTIQUES : Perméabilité et continuité



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

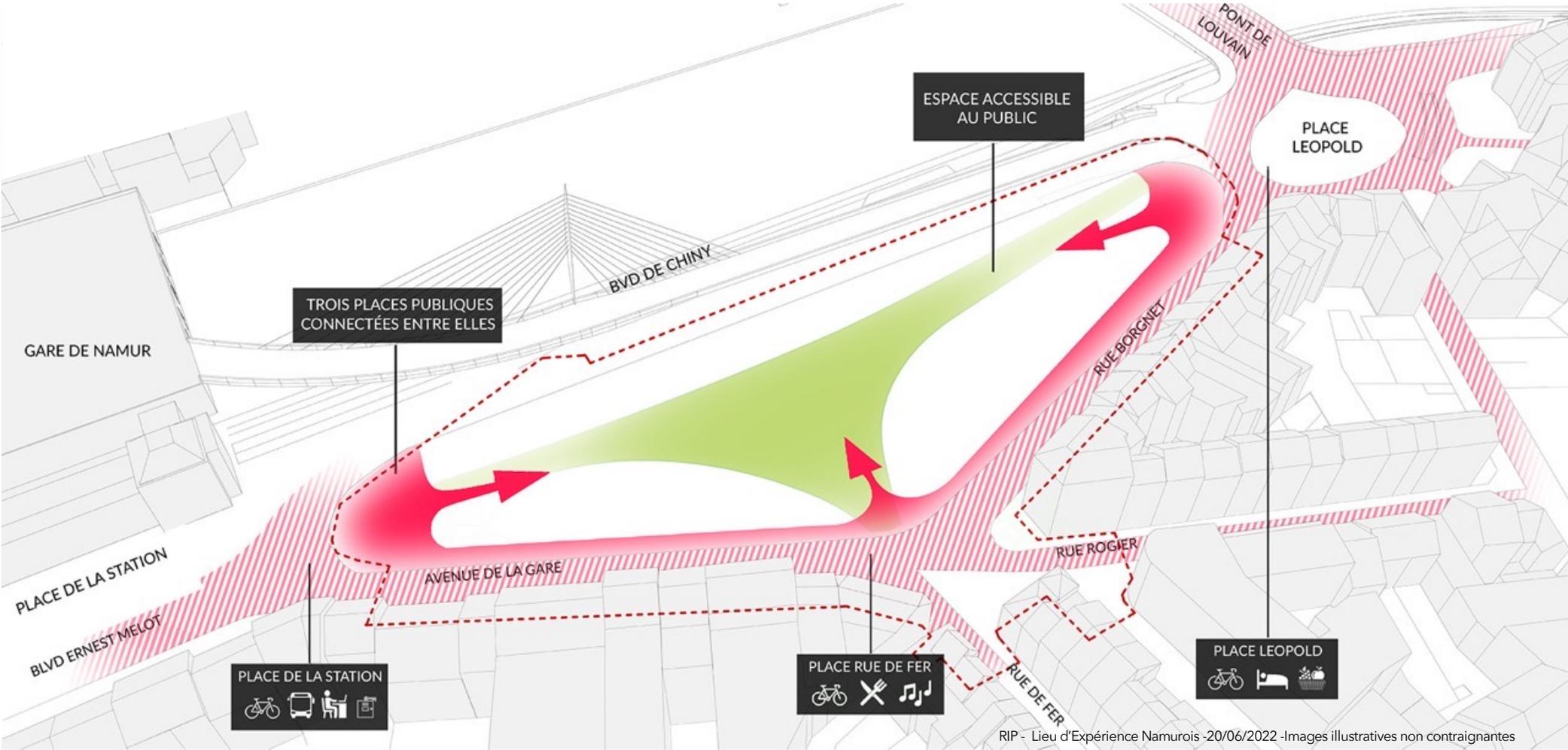
# INTENTIONS URBANISTIQUES

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



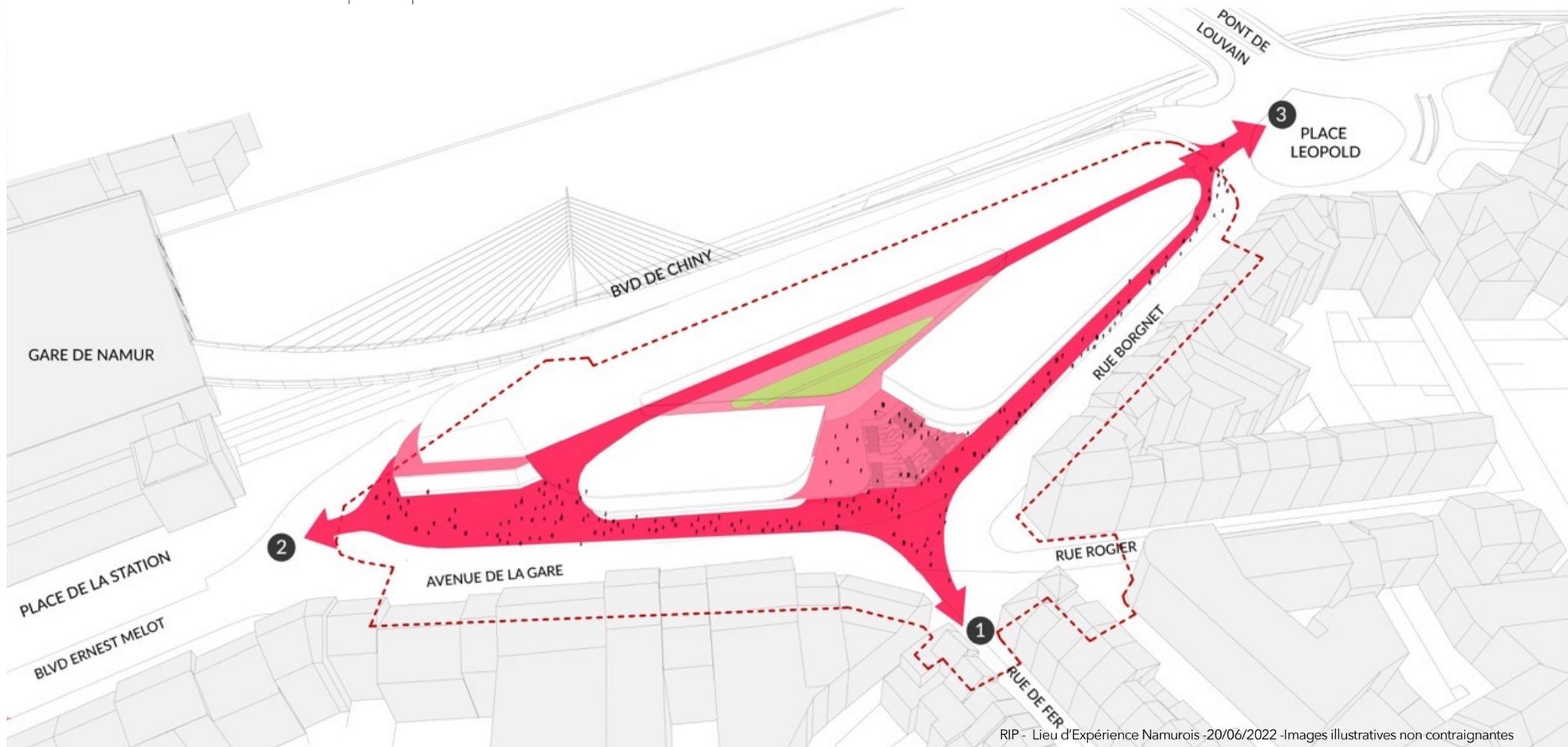
# INTENTIONS URBANISTIQUES

- 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





RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



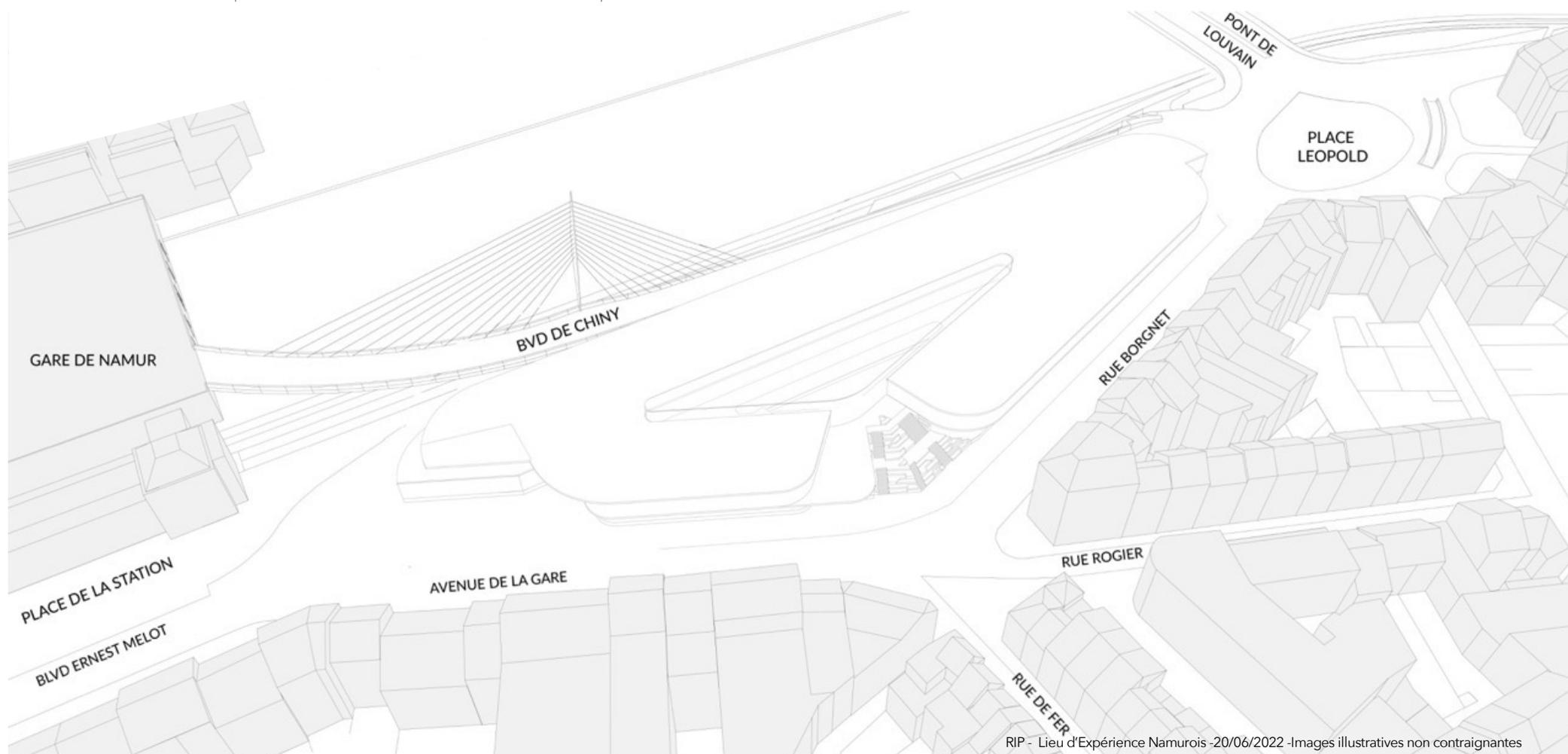
RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# **LES FONCTIONNALITÉS AU SEIN DE L'ESPACE**



# INTENTIONS URBANISTIQUES

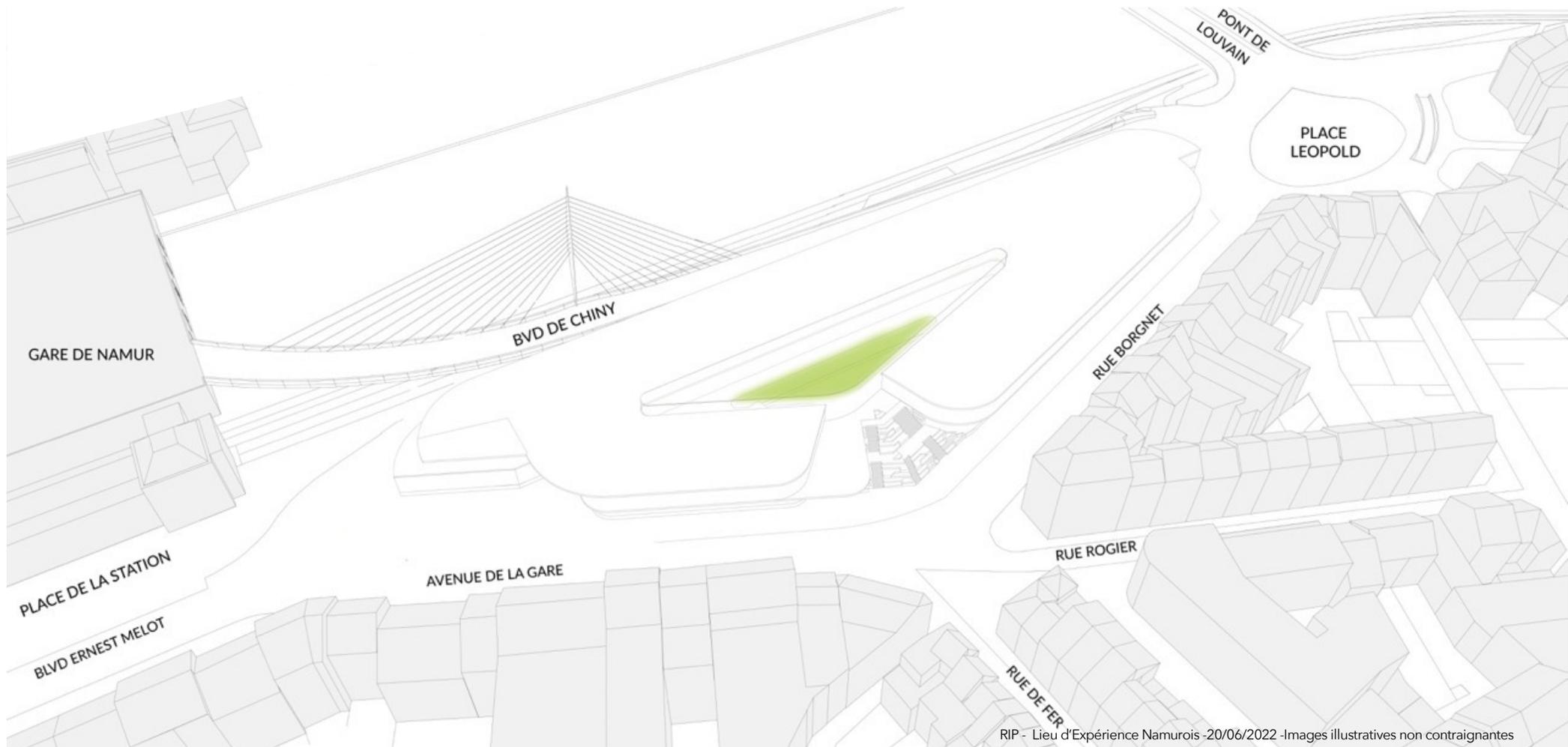
- Implantation programmatique en relation au contexte urbain
- Travail de sculpture sur la volumétrie réduisant l'impact sur les abords



# INTENTIONS URBANISTIQUES

- Choix d'implantation des bâtiments justifiés par les fonctionnalités qu'ils abritent
- Travail de sculpture précis et volontaire pour/avec le contexte urbain

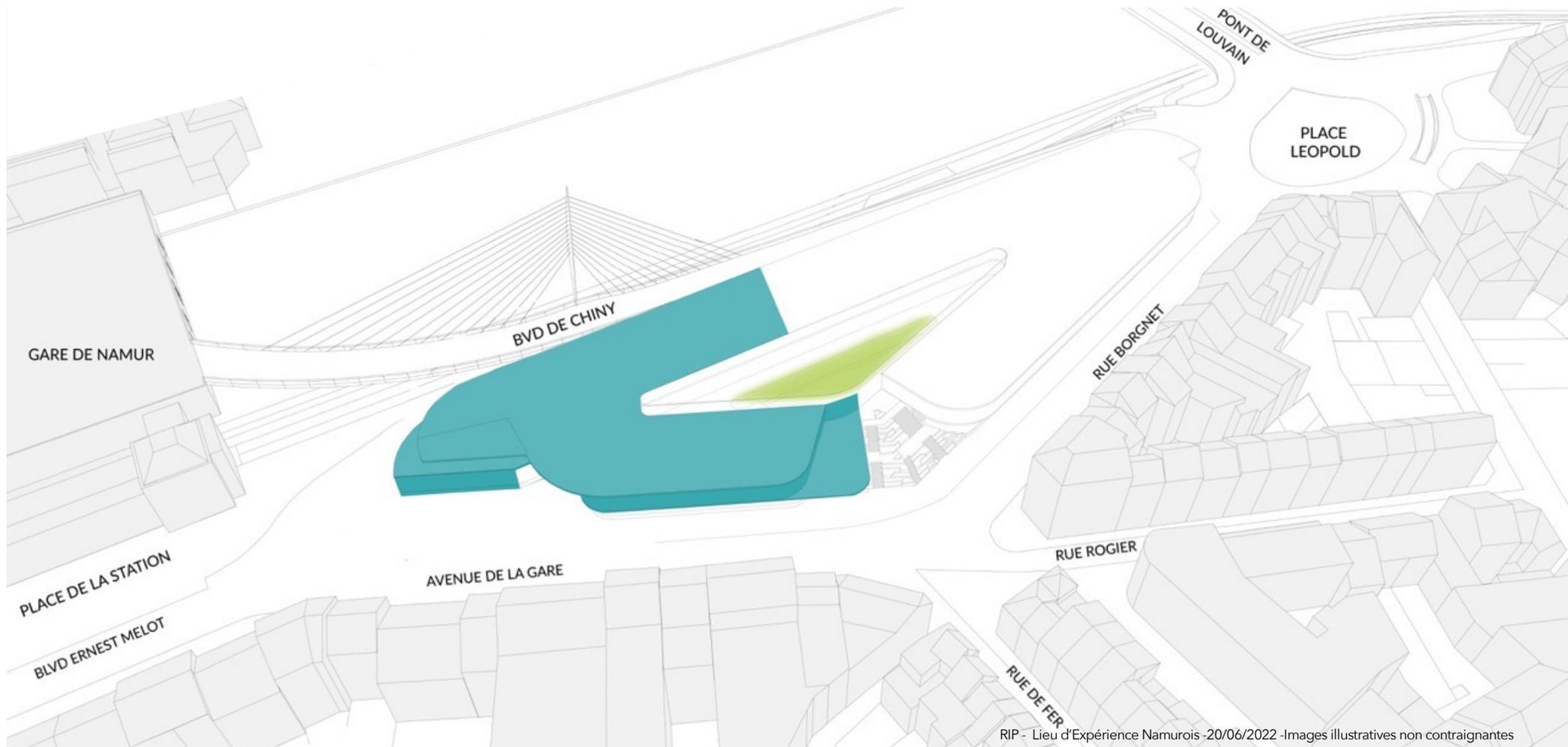
 ESPACE VERDURISÉ



# INTENTIONS URBANISTIQUES

- Choix d'implantation des bâtiments justifiés par les fonctionnalités qu'ils abritent
- Travail de sculpture précis et volontaire pour/avec le contexte urbain

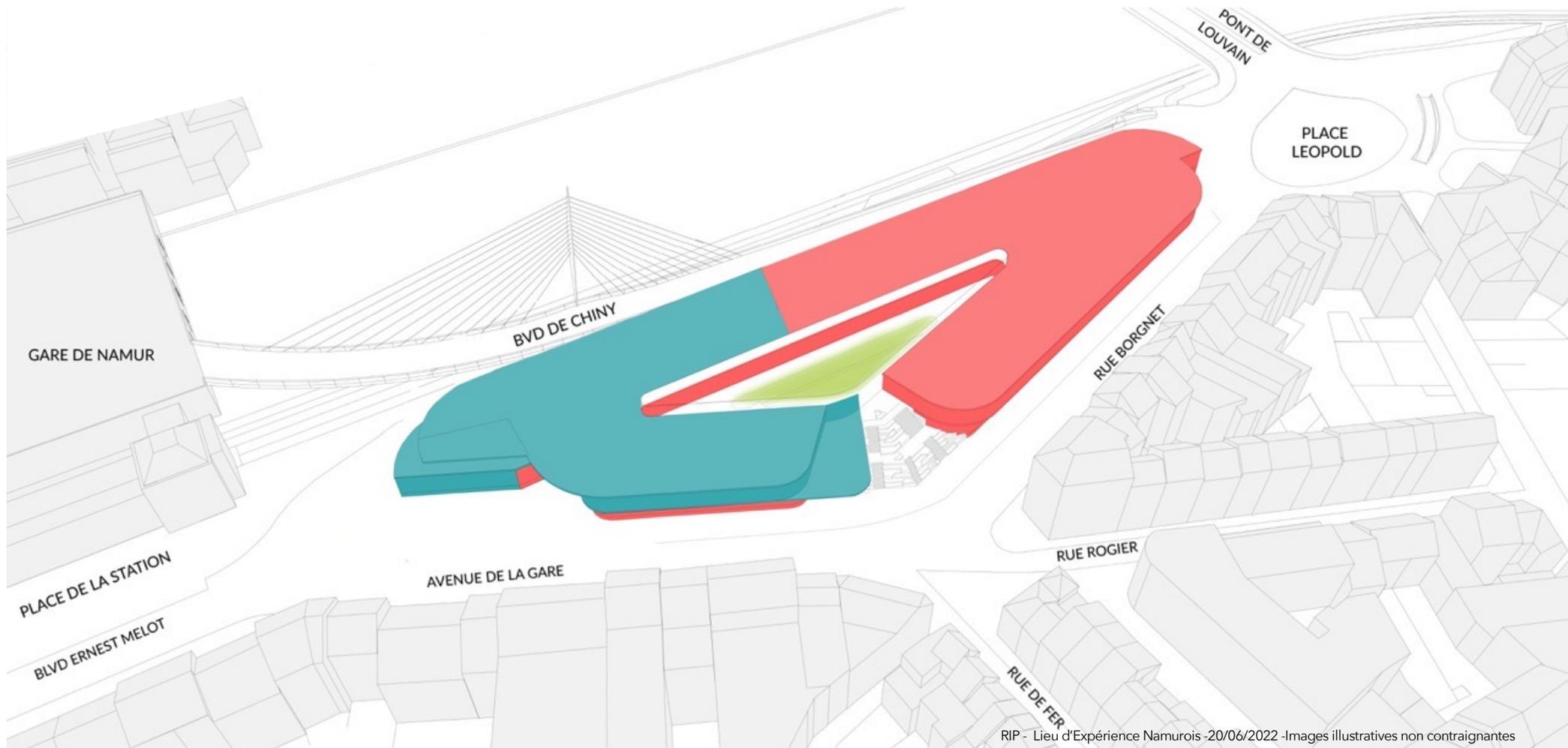
 HORECA/LOISIRS



# INTENTIONS URBANISTIQUES

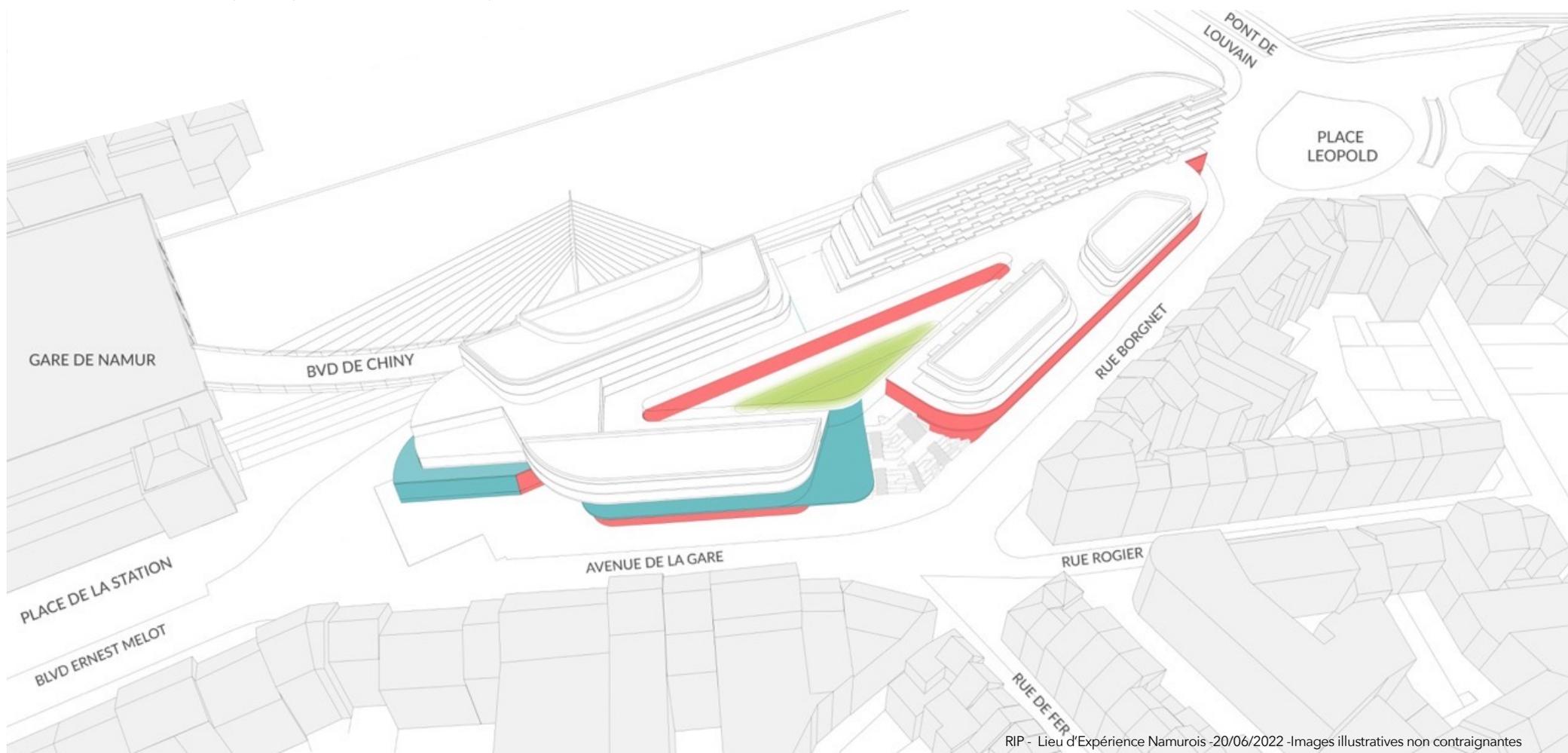
- Choix d'implantation des bâtiments justifiés par les fonctionnalités qu'ils abritent
- Travail de sculpture précis et volontaire pour/avec le contexte urbain

 COMMERCES



# INTENTIONS URBANISTIQUES

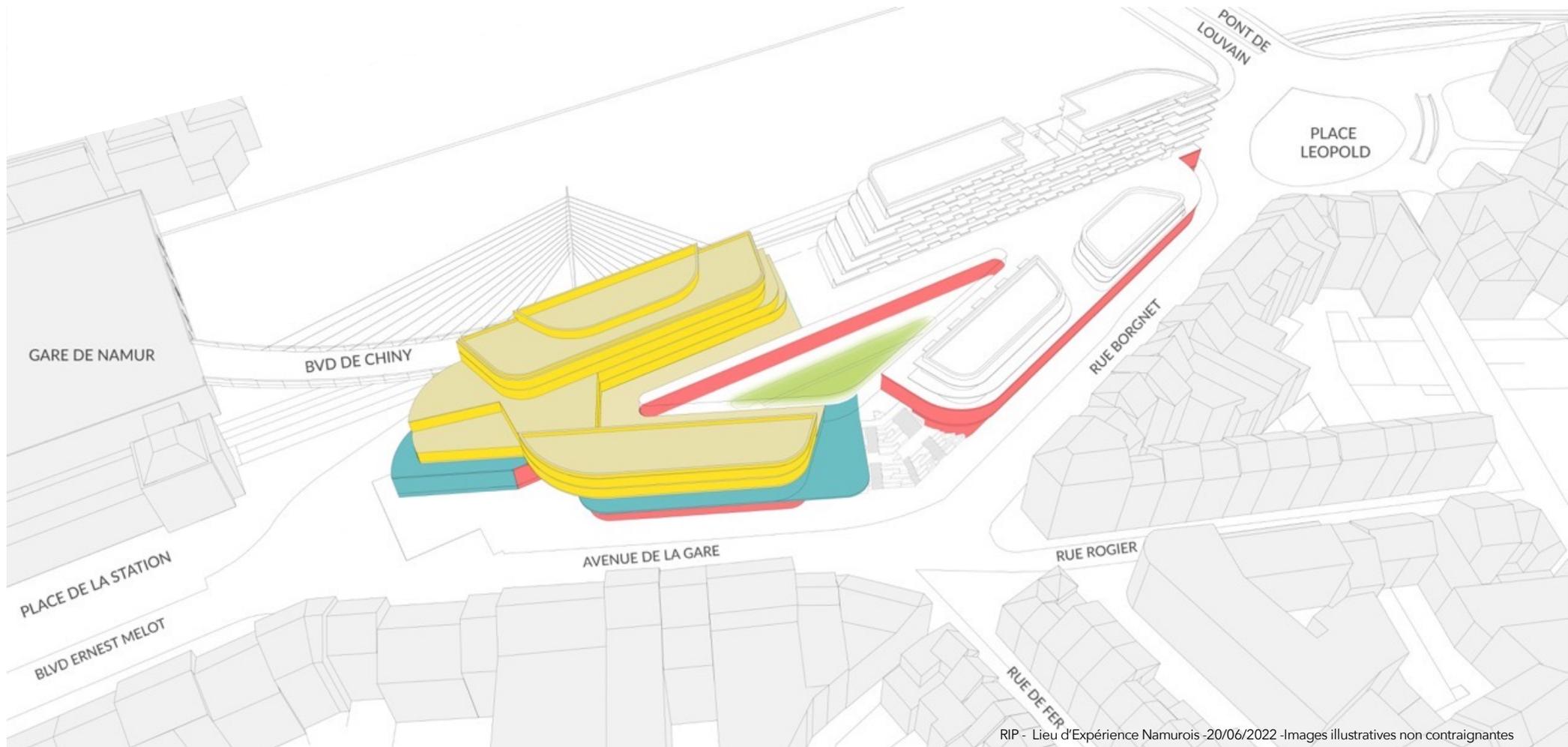
- Choix d'implantation des bâtiments justifiés par les fonctionnalités qu'ils abritent
- Travail de sculpture précis et volontaire pour/avec le contexte urbain



# INTENTIONS URBANISTIQUES

- Choix d'implantation des bâtiments justifiés par les fonctionnalités qu'ils abritent
- Travail de sculpture précis et volontaire pour/avec le contexte urbain

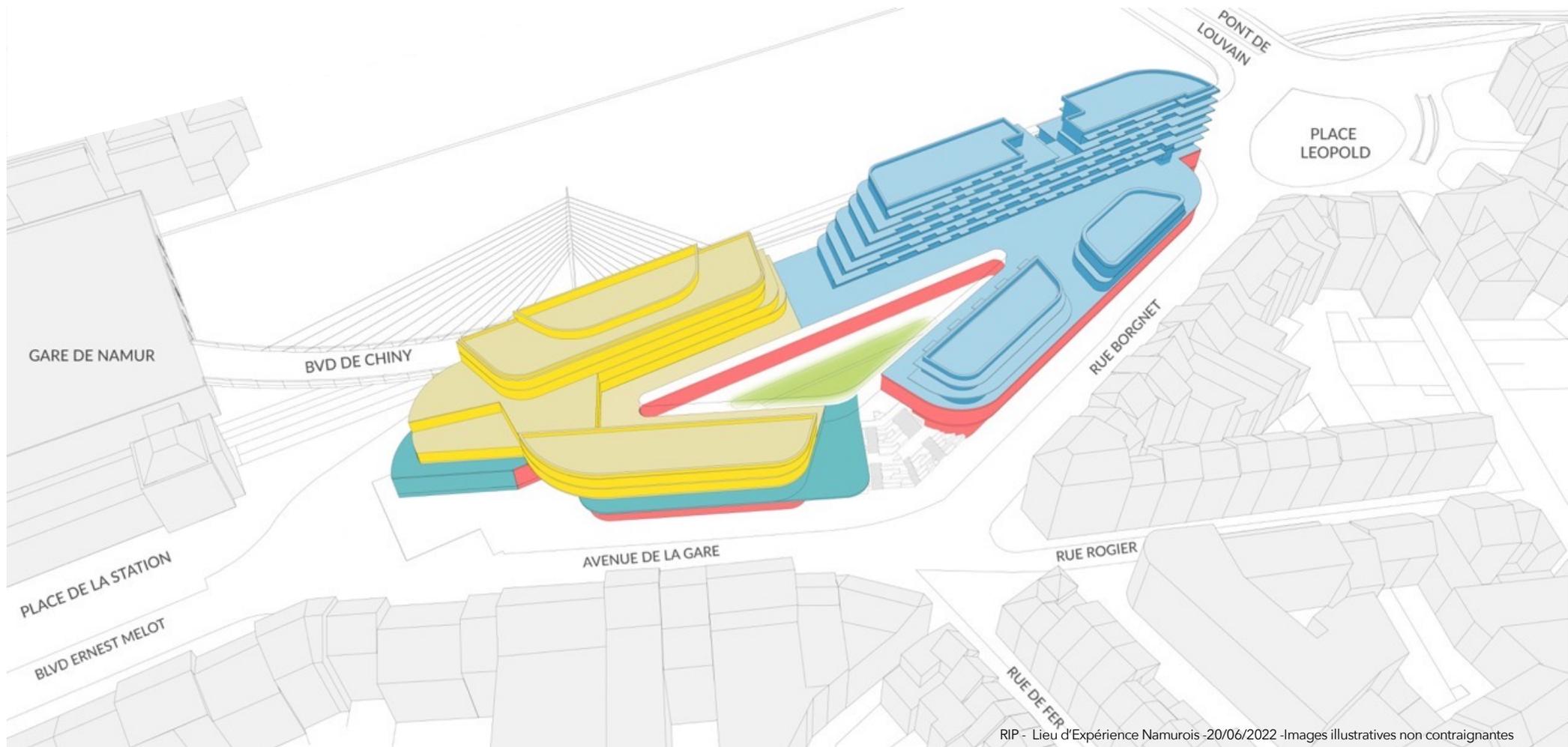
 BUREAUX



# INTENTIONS URBANISTIQUES

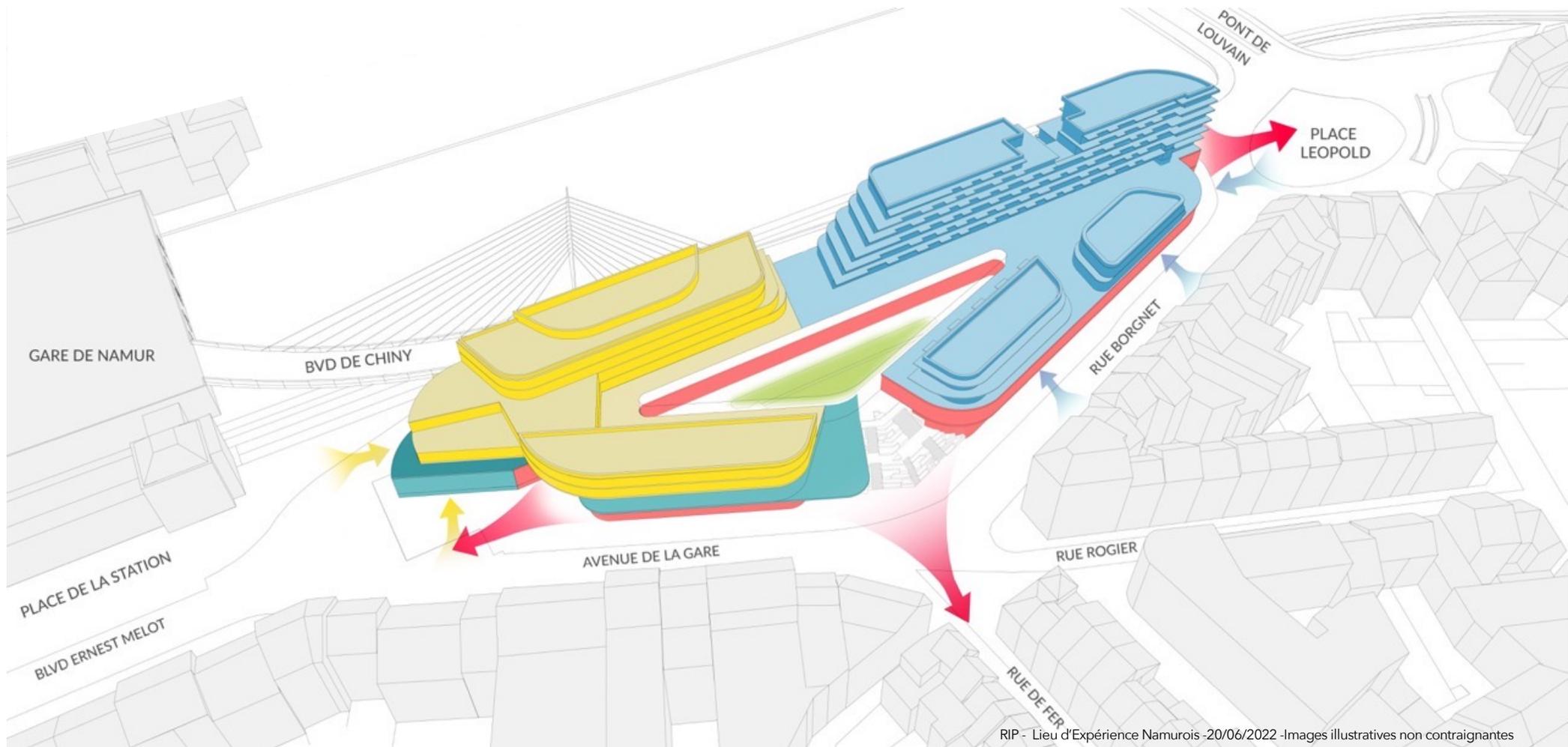
- Choix d'implantation des bâtiments justifiés par les fonctionnalités qu'ils abritent
- Travail de sculpture précis et volontaire pour/avec le contexte urbain

 LOGEMENTS  
MULTI-GENERATIONNELS



# INTENTIONS URBANISTIQUES

- Choix d'implantation des bâtiments justifiés par les fonctionnalités qu'ils abritent
- Travail de sculpture précis et volontaire pour/avec le contexte urbain





RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

## LES LOGEMENTS

- Appartements traversants
- Large réflexion sur l'ensoleillement et l'orientation
- Larges espaces privatifs sans vis-à-vis
- Terrasses multiples ou balcons
- Vues remarquables sur des espaces végétalisés et sur la ville de Namur
- Qualité architecturale de haut niveau
- Recherche sur l'écriture et le traitement des façades
- Homogénéité d'ensemble et variété dans les différentes composantes du projet
- Solutions techniques spécifiques suivant les différents programmes, orientations et contexte particulier.
- Prise en compte de la présence des chemins de fer pour l'acoustique et les vues

Nombre d'appartements : 122 logements  
Pourcentage indicatif de répartition des types d'appartements

- Studio -> 16
- Nbr de 1 chambre -> 31
- Nbr de 2 chambres -> 54
- Nbr de 3 chambres -> 18
- Nbr de 4 chambres -> 3





RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

## LES BUREAUX

### FLEXIBILITÉ PAR LA MODULARITÉ

- Grands plateaux allant jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup> avec possibilité de division : grande flexibilité d'aménagement
- 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 (train et bus)
- Facilité d'accès en voiture : entrée de ville et parking
- En cœur de ville : dynamisme et attractivité

Près de 8.000 m<sup>2</sup> de surface de bureau



## LES COMMERCES

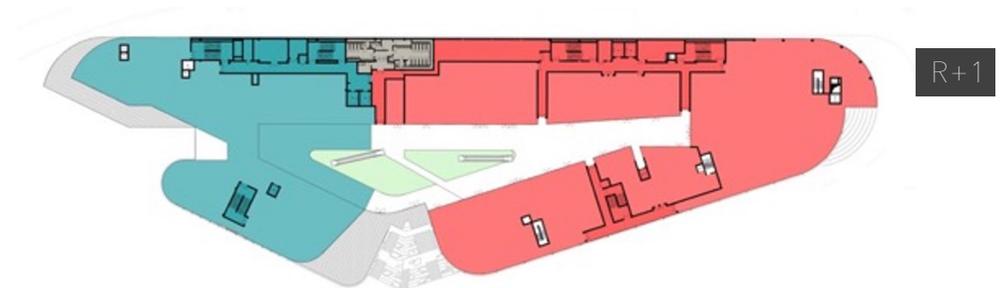
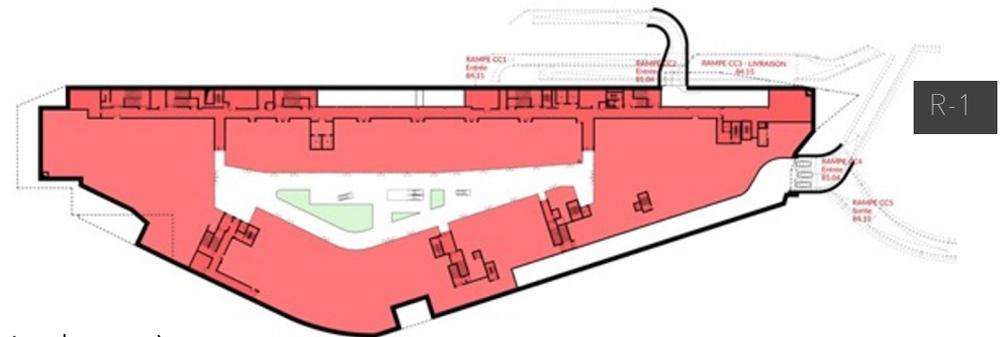
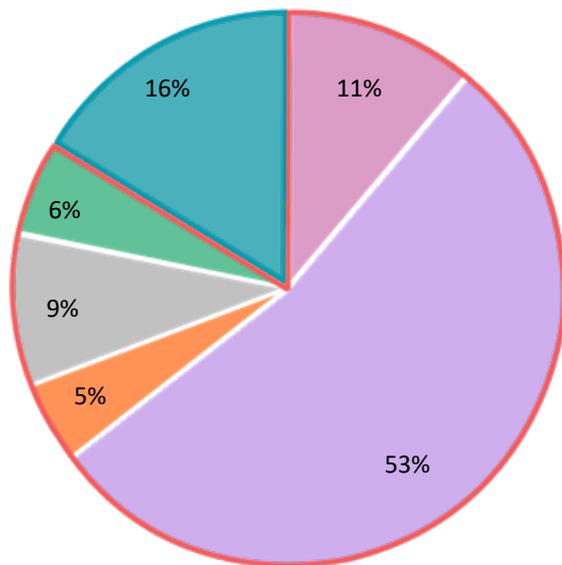
### UNE OFFRE COMMERCIALE VARIÉE

- Surfaces commerciales nettes de vente allant jusqu'à 1.600 m<sup>2</sup> avec un moyenne de 290 m<sup>2</sup> par unité
  - Env. 48 unités commerciales
  - Programmation de l'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 m<sup>2</sup> de surface commerciale  
(surface nette de vente)

# MIXITÉ COMMERCIALE ENVISAGÉE

-  Alimentation
-  Équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires)
-  Équipement de la maison (articles de ménage, décoration)
-  Équipement de loisir (téléphonie, électro, médias, jouets, vélo)
-  Hygiène, beauté, santé (pharmacies, parapharmacies, parfumeries, soins du corps)
-  Foodhall (HoReCa), loisirs





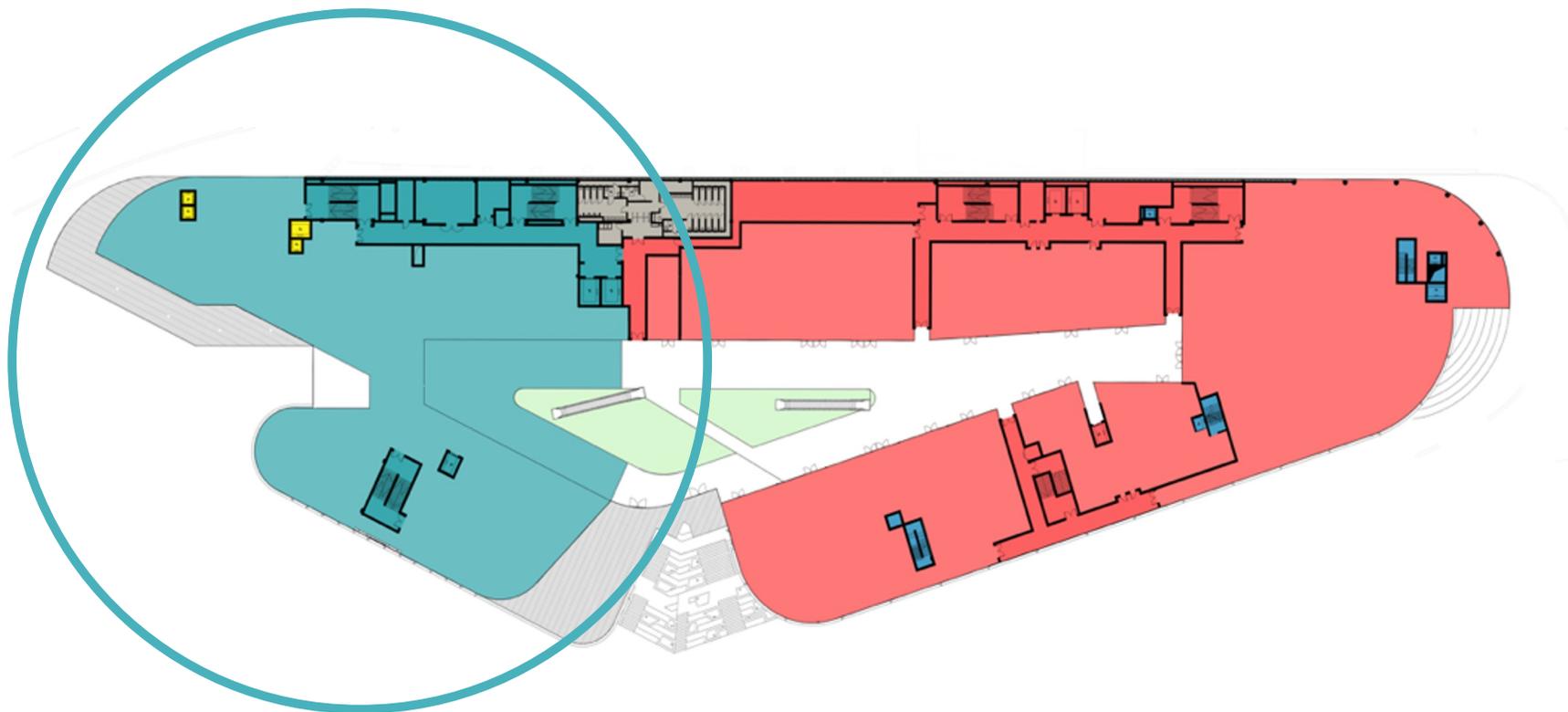
## L'HORECA/LOISIRS

### UNE CONSOMMATION DE PARTAGE

- Food Hall
- Food trucks
- Kiosques
- Offre large pour tous moments et tous publics
- Terrasses
- Espaces d'animation
- Gaming

2.750 m<sup>2</sup> de surface d'HoReCa/Loisirs

# UN FOOD HALL



# UN FOOD HALL



## BISTRONOMIE



## CONFISERIES



Images d'illustration



## PRODUITS FRAIS



## BAR/CAFÉ

RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# UN FOOD HALL



Images d'illustration

# UN FOOD HALL



*Images d'illustration*

# **AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC**





RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



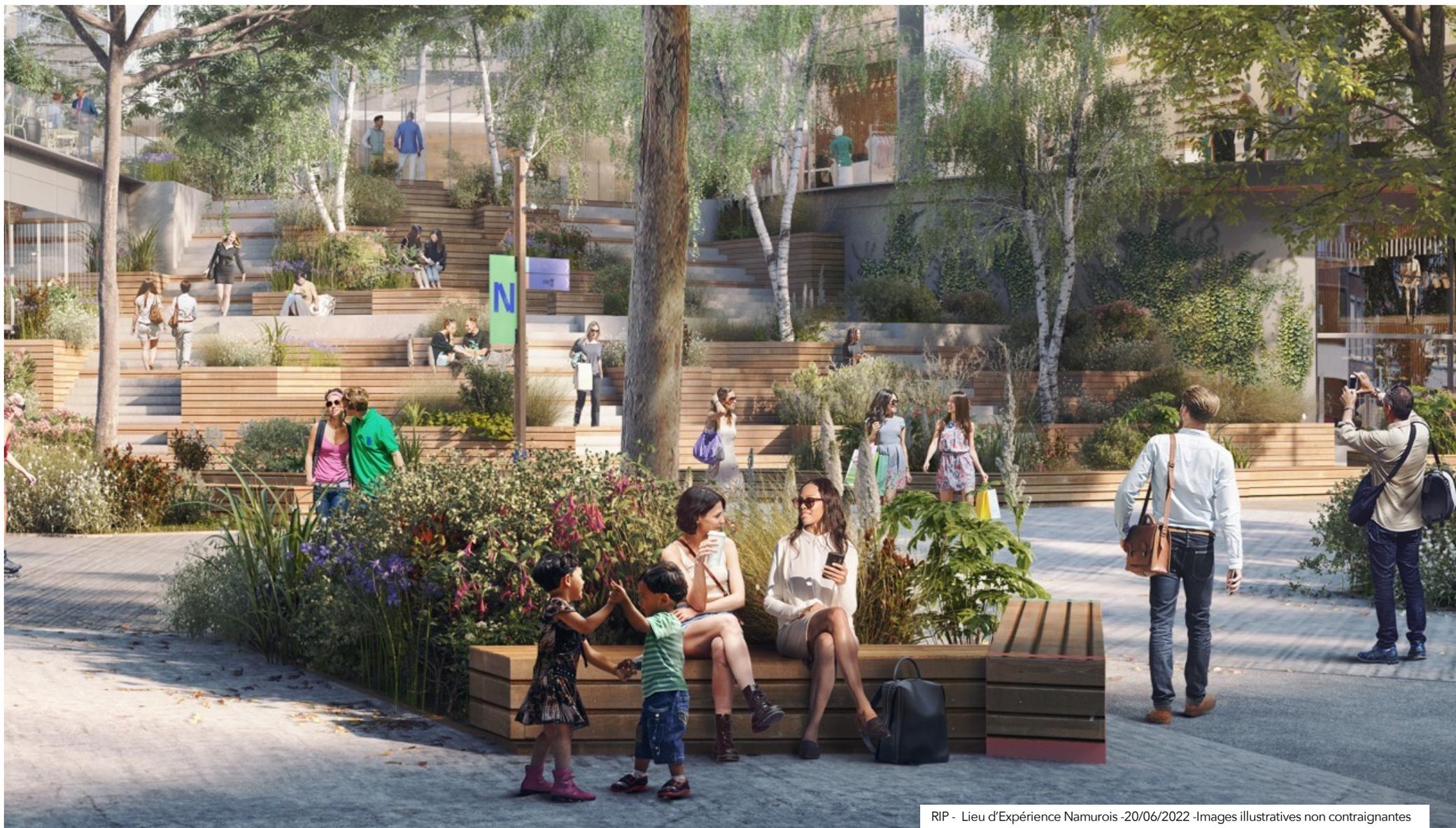
RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

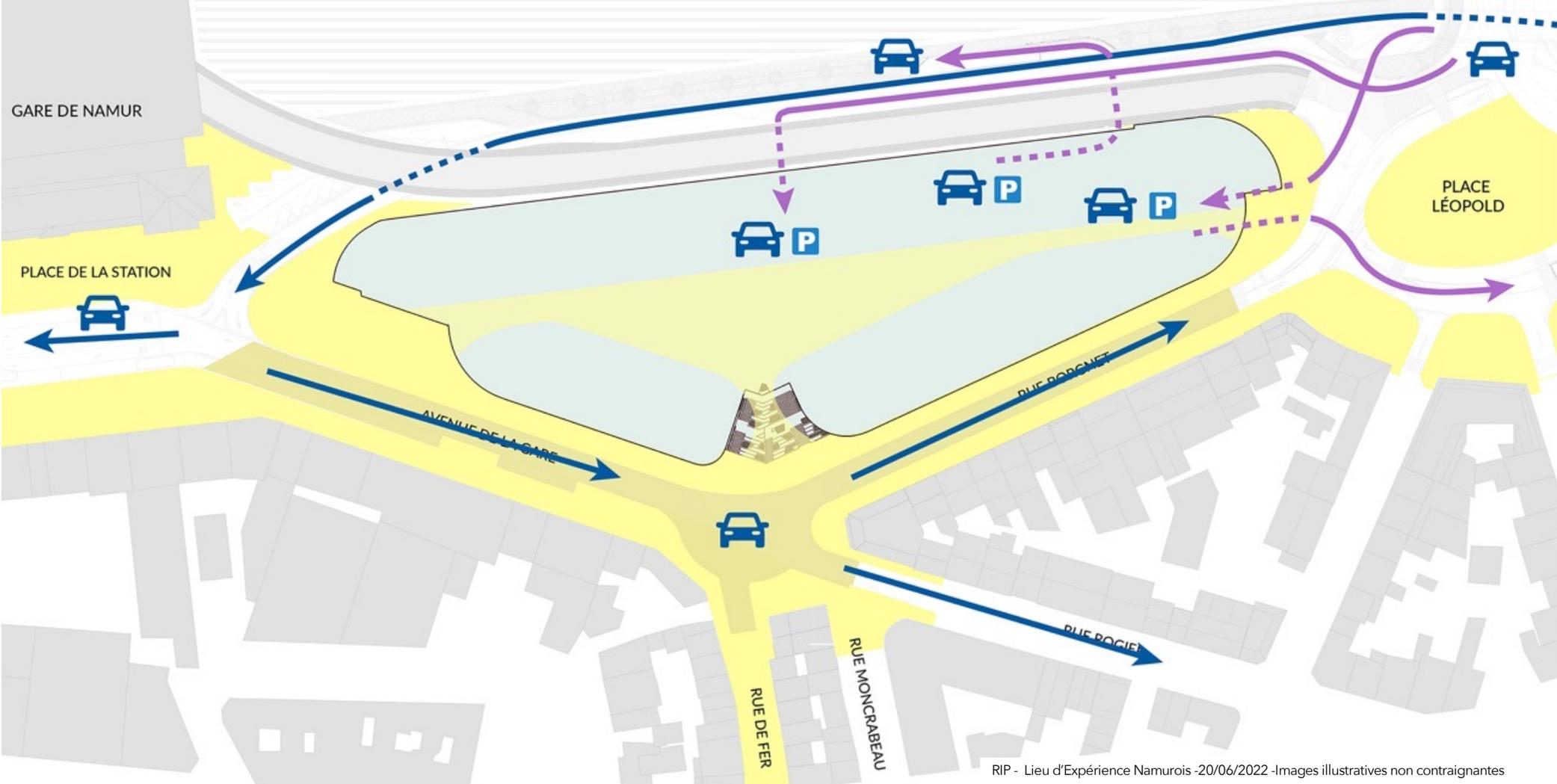
# MOBILITÉ VOITURES

■ Flux circulation

■ Flux parking

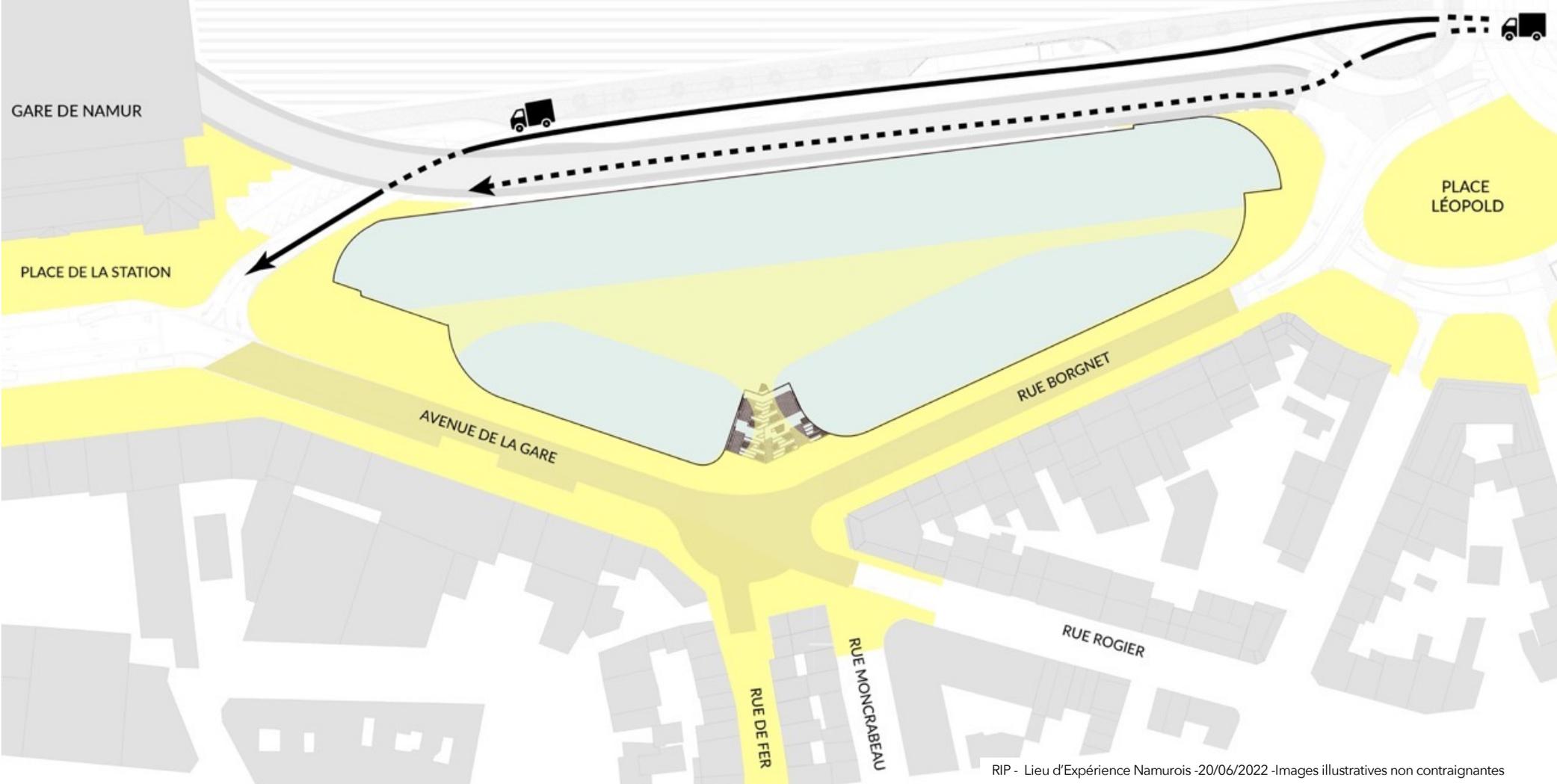
P

850 places de parking réparties sur 3 niveaux de sous-sol



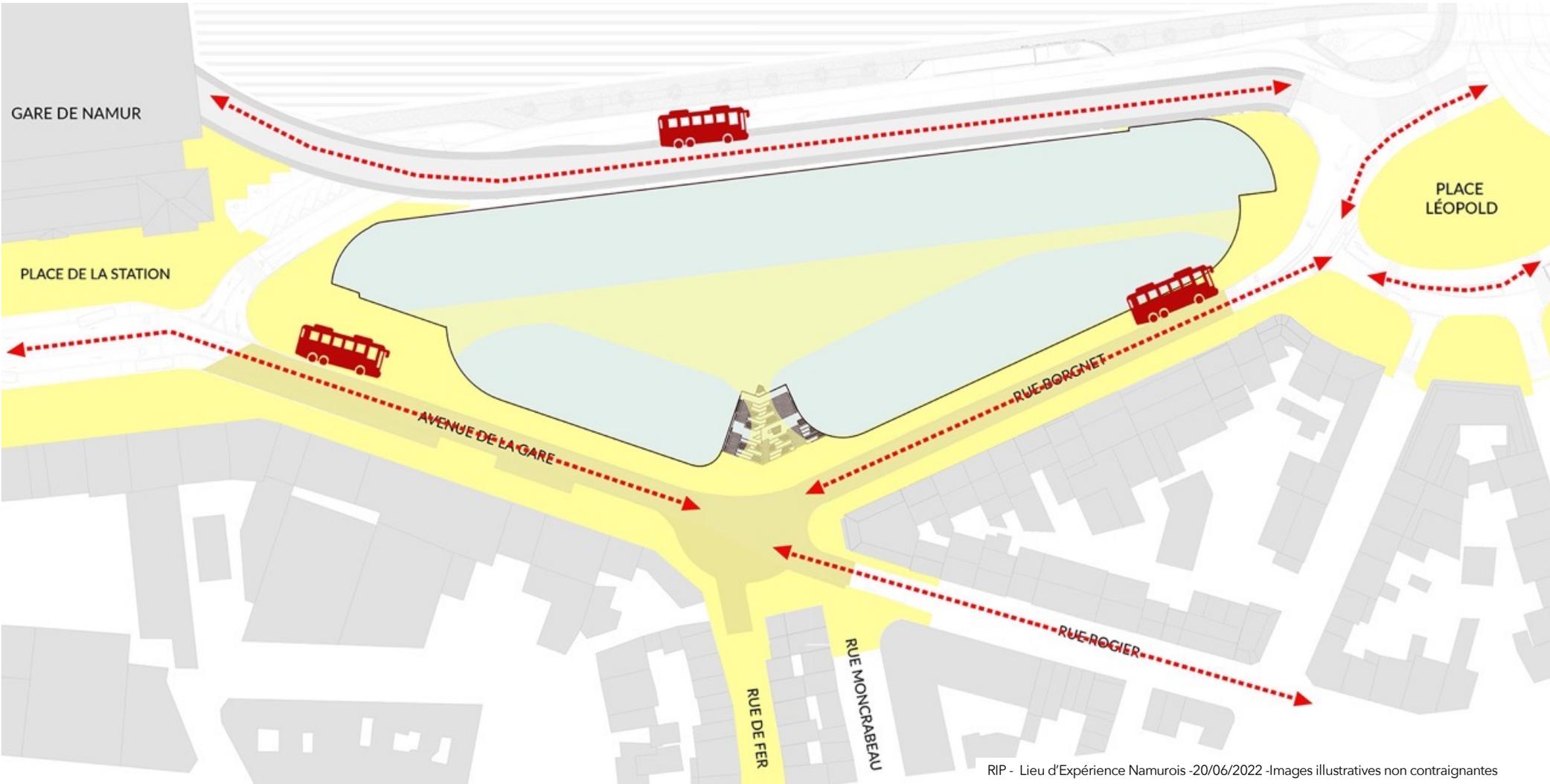
RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# MOBILITÉ LIVRAISON



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# MOBILITÉ BUS



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

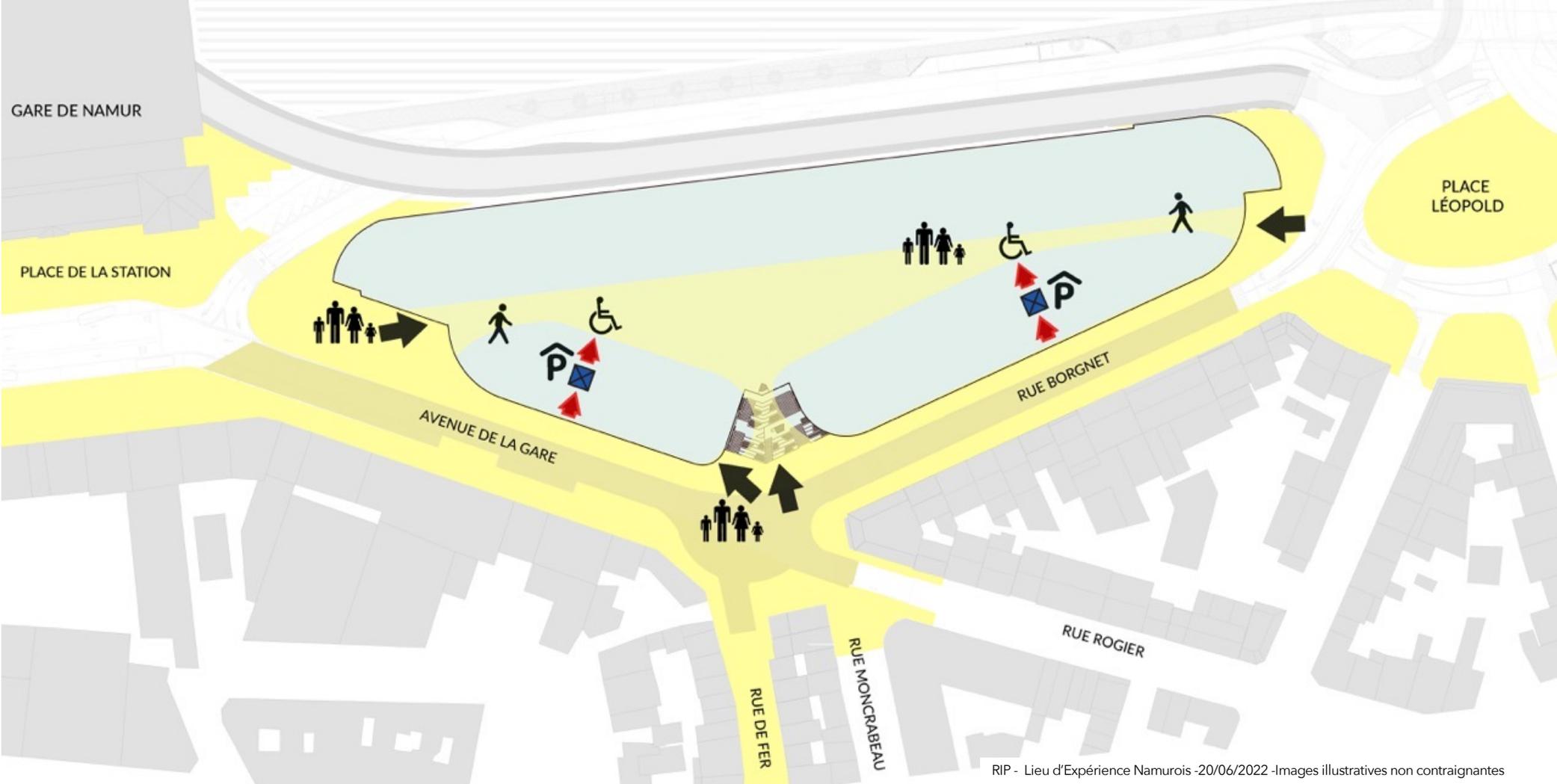
# MOBILITÉ VELOS

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



RIP - Lieu d'Expérience Namurois -20/06/2022 -Images illustratives non contraignantes

# MOBILITÉ PIÉTONS

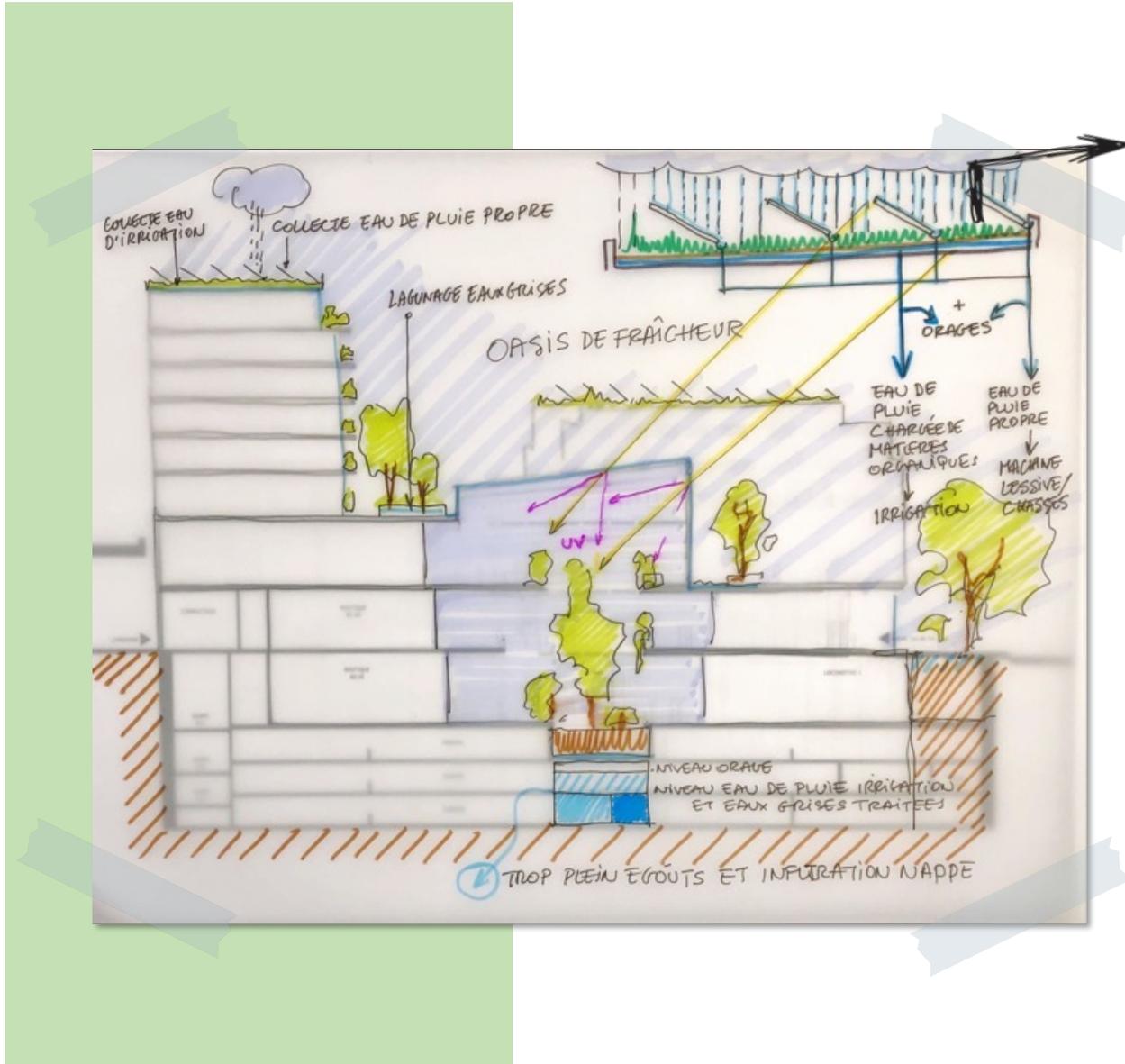


# STEVEN BECKERS

---

ARCHITECTE ET FONDATEUR DE BIGH





## VÉGÉTALISATION DES TOITURES

Réduction de l'effet d'îlots de chaleur



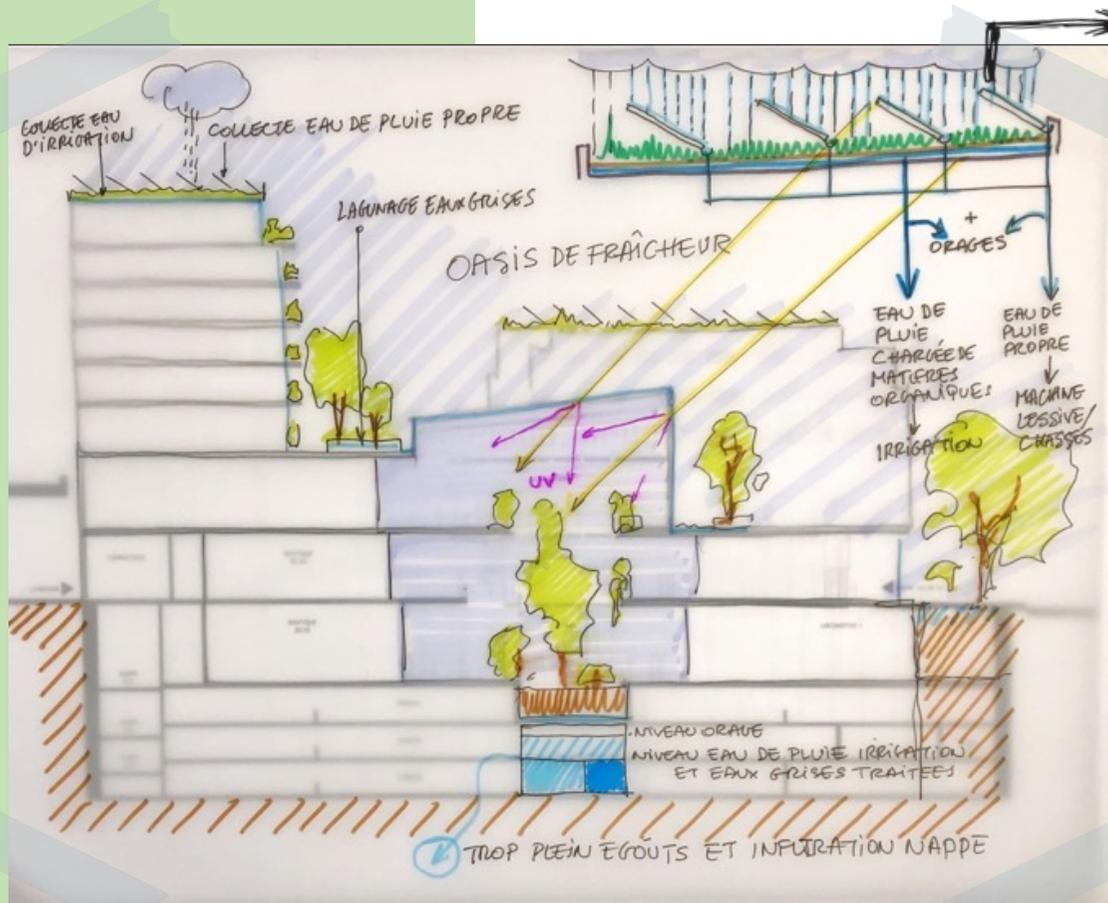
Rétention des eaux de pluies abondantes



Les zones humides contrôlées par le lagunage



Refroidissent les panneaux PV rendus plus efficaces



## INSTALLATION DE PANNEAUX PV

Ombre pour les plantes

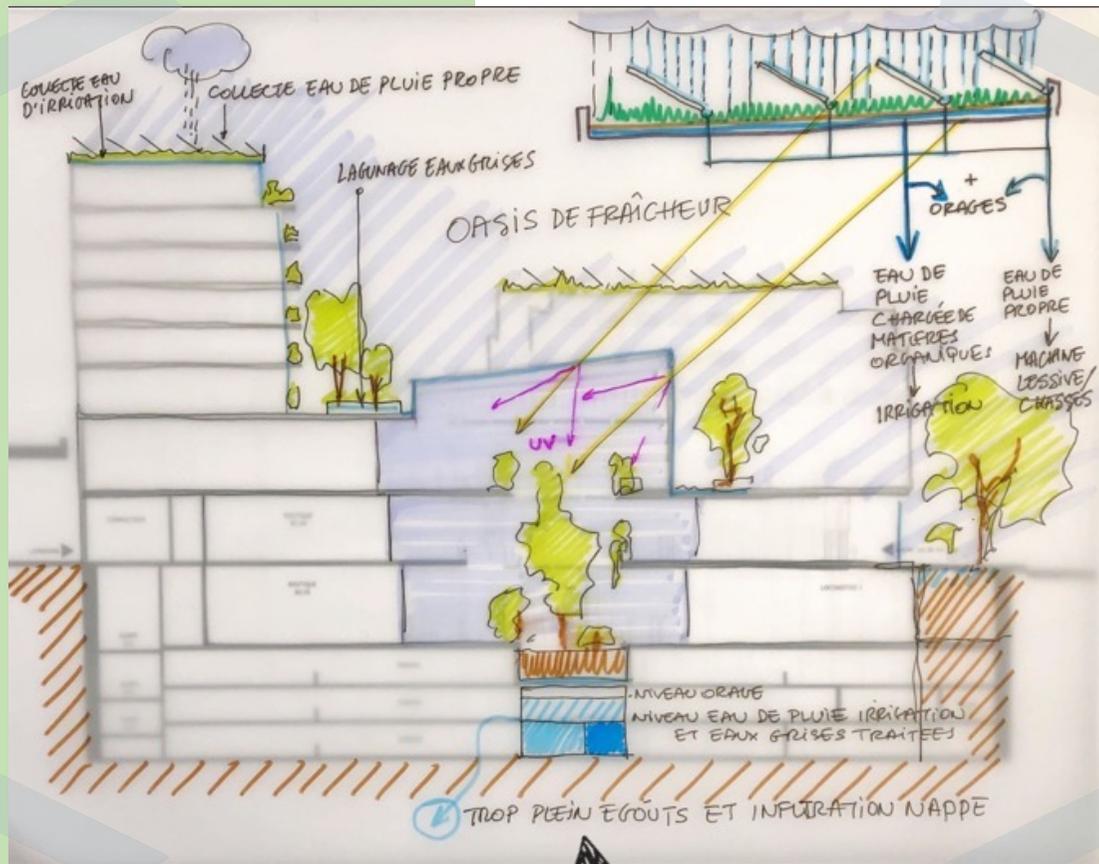


Orientation de panneaux plein sud



Production d'énergie

## GESTION DES EAUX



L'eau de pluie « propre » est récoltée sur l'ensemble des surfaces photovoltaïques et la verrière, et est stockée

Les eaux grises non grasses des logements (douches/lavabos), sont récoltées et traitées par lagunage en toitures terrasses. Elles alimentent les chasses d'eau des toilettes publiques et bureaux, et complètent l'irrigation par les racines des plantes et des arbres du complexe et de l'espace public.

## CRÉATION D'ÎLOTS DE BIODIVERSITÉ EN TOITURE

Nichoirs et abris sont installés en intérieur d'îlot.

L'installation de ruches pour abeilles natives, servant de diffuseur de pollinisation et profitant des plantes mellifères en toitures.



Le relais pour les oiseaux et les insectes avec les arbres et plantations des niveaux inférieurs



## VOLUME TEMPÉRÉ ALLIANT LES AVANTAGES D'UNE RUE OUVERTE ET D'UN ATRIUM



Parapluie et parasol

Isolation et ventilation naturelle

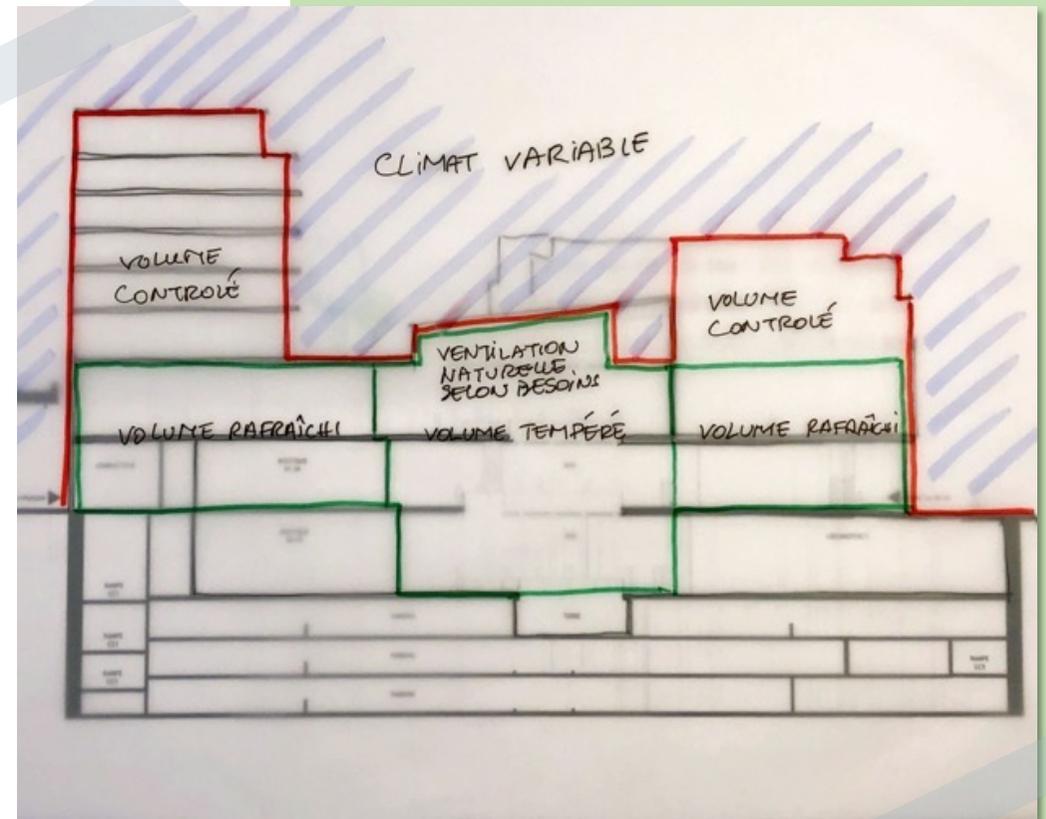
Protège les résidents des nuisances acoustiques

Propose un oasis de fraîcheur végétalisé en cas de canicule et un refuge tempéré en hiver



Améliore la compacité du projet et économise l'énergie de l'ensemble

Multiplie les usages du lieu en toute heure et toute saison.





## LA RUE COUVERTE VÉGÉTALISÉE

Verrière avec parties ouvrantes  
pour une ventilation naturelle

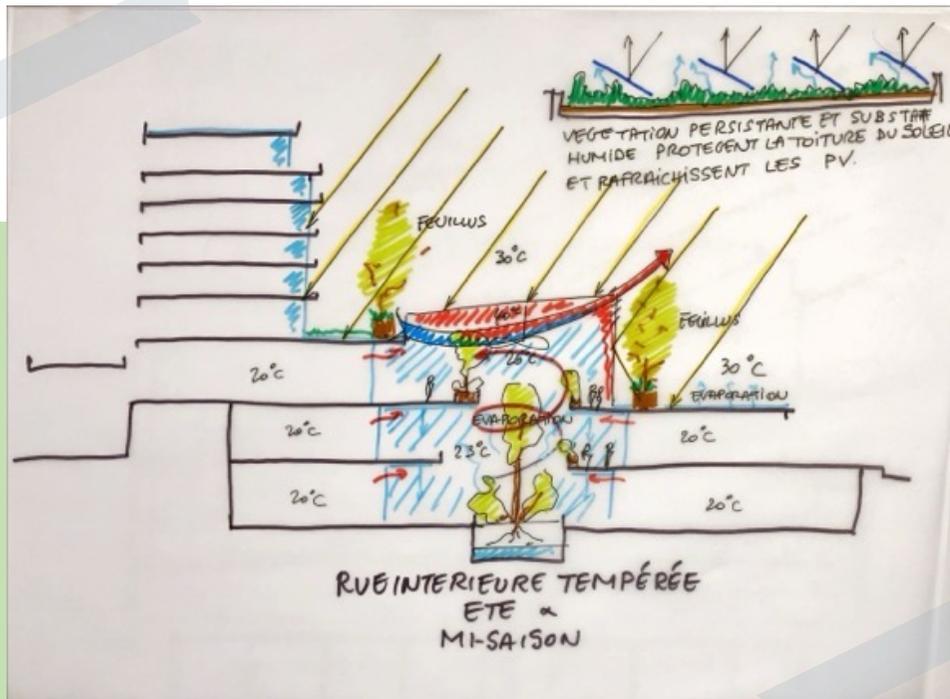
Brumisation avec de l'eau de pluie  
propre après filtration UV

Équilibre probiotique et phyto  
épuration pour la qualité de l'air

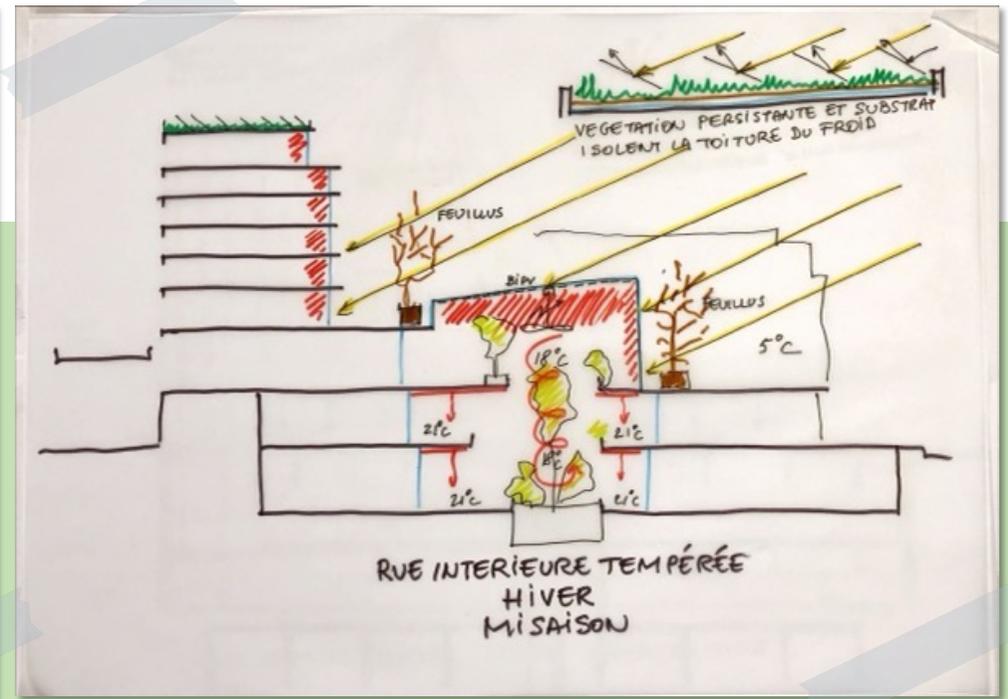
→ Création de continuité végétale  
et oasis tempérée

# LA VERRIÈRE

Saison d'été



Saison d'hiver



## ECHANGES THERMIQUES GRÂCE À LA MIXITÉ D'OCCUPATION

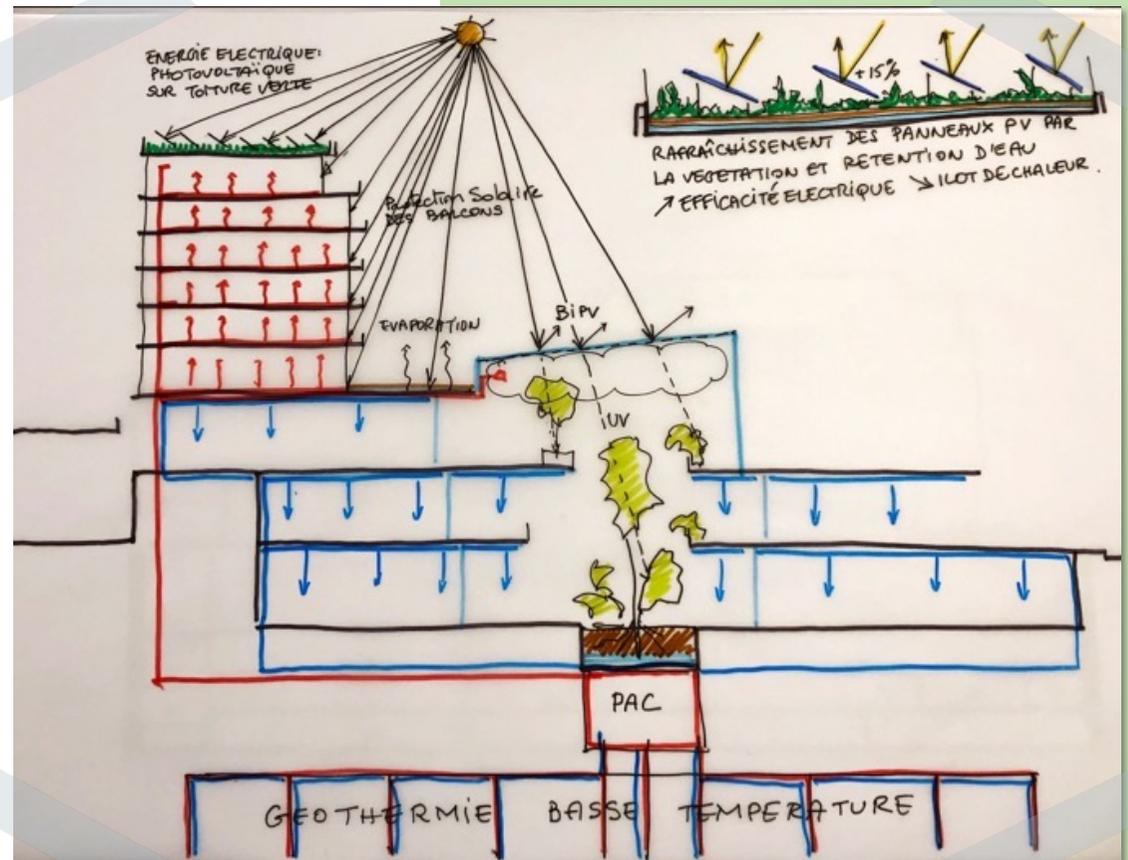
Réponse aux besoins de chaud et de froid sans  
perte d'énergie, à tout moment, avec stockage  
saisonnier



« Grid Ready »

Connexion ultérieure avec un éventuel réseau  
urbain d'échanges thermiques local

La boucle tiède permet d'optimiser les  
échanges et stockage thermique entre  
toutes les fonctions

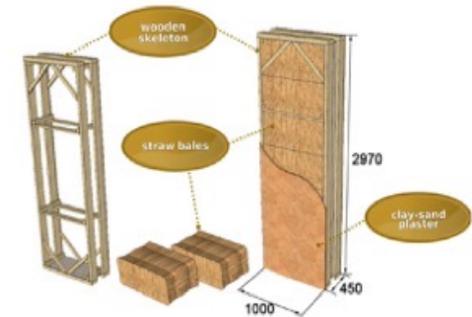


## LA RÉVERSIBILITÉ ET AGILITÉ DE L'IMMEUBLE

Le choix de matériaux  
circulaires et/ou  
biosourcés assurant  
la construction et  
l'évolution sans  
déchets



L'accessibilité des  
équipements techniques pour  
le contrôle, l'entretien et  
l'actualisation par  
démantèlement aisé.



Un mode de  
construction poteau  
poutres et  
cloisonnement agiles,  
façade selon une trame  
régulière

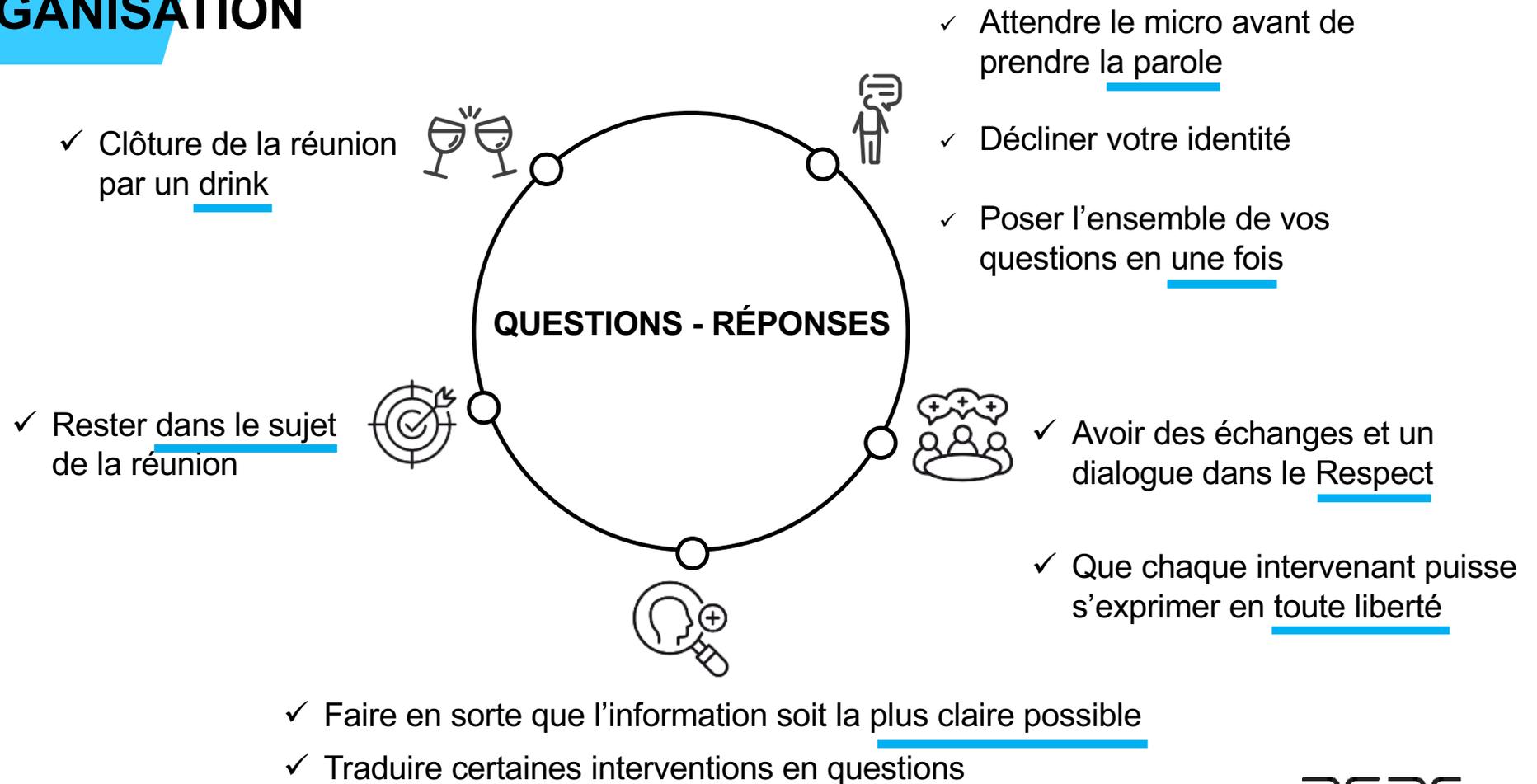


La préfabrication (locale)  
diminuant l'impact et la durée  
du chantier



# SÉANCE DE QUESTIONS - RÉPONSES

# ORGANISATION





**MERCI DE VOTRE ATTENTION**