

MAÎTRE D'OUVRAGE :

Ville de Namur

Hôtel de Ville  
5000 - Namur



VILLE DE  
NAMUR

AUTEUR DE PROJET :

Survey &  
Aménagement

Rue de Chenu, 2-4  
7090 - Ronquières  
Tel : 067 / 64 83 42  
Fax : 067 / 64 75 70  
www.survey-amenagement.be



PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE NAMUR

PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT RÉVISIONNEL N°3083

DIT « ILOT SQUARE LÉOPOLD »

OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 20 mars 2014

Par ordonnance



Le Directeur général,  
J.M. VAN BOL

L'échevin de l'aménagement du territoire,  
A.GAVROY

Le Bourgmestre,  
M. PREVOT

Le Collège communal certifie que le présent plan a été soumis à enquête publique

Du 31 mars 2014 au 30 avril 2014

Par le Collège



Le Directeur général,  
J.M. VAN BOL

L'échevin de l'aménagement du territoire,  
A.GAVROY

Le Bourgmestre,  
M. PREVOT

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 26 juin 2014

Par ordonnance



Le Directeur général,  
J.M. VAN BOL

L'échevin de l'aménagement du territoire,  
A.GAVROY

Le Bourgmestre,  
M. PREVOT

Vu pour être annexé à l'arrêté  
ministériel du 18 JUL. 2014

Philippe HENRY  
Ministre de l'Environnement, de  
l'Aménagement du Territoire et de la  
Mobilité

Certifié conforme à l'original  
Magali KUMMERT  
Attachée



## Table des matières

<b>OPTIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>3</b>
<b>I. Options relatives aux économies d'énergie</b>	<b>3</b>
<b>I.1. Constructions</b>	<b>3</b>
<b>I.2. Energies renouvelables</b>	<b>3</b>
<b>II. Options relatives à l'urbanisme &amp; à l'architecture</b>	<b>4</b>
<b>II.1. La zone de construction commerciale</b>	<b>4</b>
II.1.1. Affectations	4
II.1.2. Implantation	5
II.1.3. Volumétrie et gabarits	6
II.1.4. Typologie architecturale générale	7
II.1.5. Façades, baies et ouvertures	7
II.1.6. Toitures	8
II.1.7. Matériaux	8
<b>II.2. La zone d'espace public</b>	<b>8</b>
<b>III. Options relatives aux réseaux techniques</b>	<b>9</b>
<b>III.1. Options générales d'aménagement</b>	<b>9</b>
<b>III.2. Gestion des eaux pluviales</b>	<b>9</b>
<b>III.3. Eclairage</b>	<b>9</b>
<b>IV. Options relatives aux infrastructures &amp; aux transports</b>	<b>10</b>
<b>IV.1. Options d'aménagement relatives aux voiries</b>	<b>10</b>
<b>IV.2. Accessibilité au site</b>	<b>10</b>
<b>IV.3. Sécurité des usagers</b>	<b>10</b>
<b>IV.4. Organisation du stationnement</b>	<b>10</b>
<b>IV.5. Accessibilité et cheminements piétonniers</b>	<b>11</b>
<b>V. Options relatives au paysage</b>	<b>12</b>
<b>V.1. Généralités</b>	<b>12</b>
<b>V.2. Zones et équipements techniques</b>	<b>12</b>
<b>V.3. Enseignes</b>	<b>12</b>
<b>VI. Options relatives aux espaces verts</b>	<b>13</b>

## OPTIONS D'AMENAGEMENT

### I. Options relatives aux économies d'énergie

#### Objectifs généraux

- Favoriser la mise en œuvre de bâtiments « références » en termes de développement durable ;
- Recourir aux énergies renouvelables.

#### I.1. Constructions

Un des objectifs principaux vise à favoriser les constructions durables proposant de bonnes performances énergétiques, en tenant compte des spécificités de chaque construction.

Celles-ci doivent bien évidemment au minimum se conformer aux normes en vigueur et l'on veillera à ce que les permis relatifs aux futurs bâtiments intègrent les dernières exigences en termes de critères énergétiques et d'enveloppe. Néanmoins, l'un des objectifs consiste à aller au-delà. Le futur complexe doit en effet faire office de référence en la matière. Il y a dès lors lieu de concevoir le nouveau complexe commercial en intégrant des critères développement durable reconnus par les grands labels internationaux (émission de CO<sub>2</sub>, mobilité, énergie grise, déchets, gestion de l'eau, etc.)

Par la conception même des bâtiments et l'apport d'énergies renouvelables, le recours aux énergies fossiles sera limité au maximum.

#### I.2. Energies renouvelables

L'utilisation et le développement des énergies renouvelables apparaissent bien évidemment comme un enjeu majeur dans le cadre de la mise en œuvre du site. A ce titre, il y a lieu de recourir aux énergies renouvelables que ce soit, comme signalé ci-avant, de manière passive (par exemple éclairage naturel) ou active avec la production d'énergie via l'installation de panneaux solaires.

## II. Options relatives à l'urbanisme & à l'architecture

### Objectifs généraux

- Mettre en œuvre un outil d'aménagement permettant de soutenir et de renforcer l'activité commerciale de la ville ;
- Mettre en œuvre un développement urbanistique durable et respectueux de l'environnement ;
- Créer une transition cohérente et fonctionnelle entre le bâti et les fonctions existantes et projetées ;
- Créer des espaces publics conviviaux et de qualité ;
- Garantir une cohérence et une qualité architecturale élevée dans l'ensemble du site et plus particulièrement au niveau des vues depuis l'espace public et depuis les grands axes de transport ;
- Promouvoir une architecture durable et respectueuse de l'environnement (matériaux locaux, prise en compte de l'énergie grise,...) ;
- Développer un projet d'inspiration architecturale résolument contemporaine et dynamique en accord avec la localisation stratégique qu'occupe le site et avec les projets envisagés dans l'ensemble de la zone.

L'ensemble de la zone est affectée en zone d'activité économique mixte au plan de secteur.

### II.1. La zone de construction commerciale

#### II.1.1. Affectations

La zone de construction commerciale est destinée à accueillir :

- le bâtiment commercial existant (cadastré n°195A 16 comme figuré dans le rapport de situation existante) ;
- un nouveau complexe commercial. Ce dernier présentera une taille moyenne (comprise entre 20.000 et 23.000m<sup>2</sup> de surface commerciale GLA<sup>1</sup>). En outre il devra proposer une offre complémentaire (tant en termes de mix commercial que de niveau de gamme) à l'offre existante dans les rues voisines et le centre-ville en vue d'en renforcer l'attractivité. La complémentarité sera également réalisée en proposant des cellules commerciales de taille plus importante que celle existantes dans le centre-ville. Le complexe présentera dès lors entre 50% et 60%<sup>2</sup> de cellules de grande et de moyenne tailles (comprises entre 400 et 5.000 m<sup>2</sup> GLA) ;
- une zone de stationnement souterraine. Cette dernière est réalisée sur plusieurs niveaux. Elle devra proposer une offre de stationnement minimale de 800 places (voir point IV.4. ci-dessous).
- diverses zones d'espaces publics (placette, cheminements piétons, etc.).

<sup>1</sup> GLA : Gross Leasable Area - La surface commerciale utile, abrégée par les sigles SCU ou GLA (pour l'anglais gross leasable area), est, dans le monde du commerce, la surface destinée à la vente de produits et/ou de services. Ainsi, dans un centre commercial, elle n'inclut pas les espaces dont les commerçants bénéficient collectivement tels que les parkings, les allées ou encore les locaux qui accueillent les services techniques ou administratifs impliqués dans le fonctionnement des bâtiments. On la distingue de la surface de vente en ce sens que cette dernière n'inclut pas certains espaces que la surface commerciale utile englobe.

<sup>2</sup> Ce pourcentage porte sur le nombre total de cellules du futur complexe.

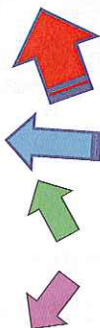
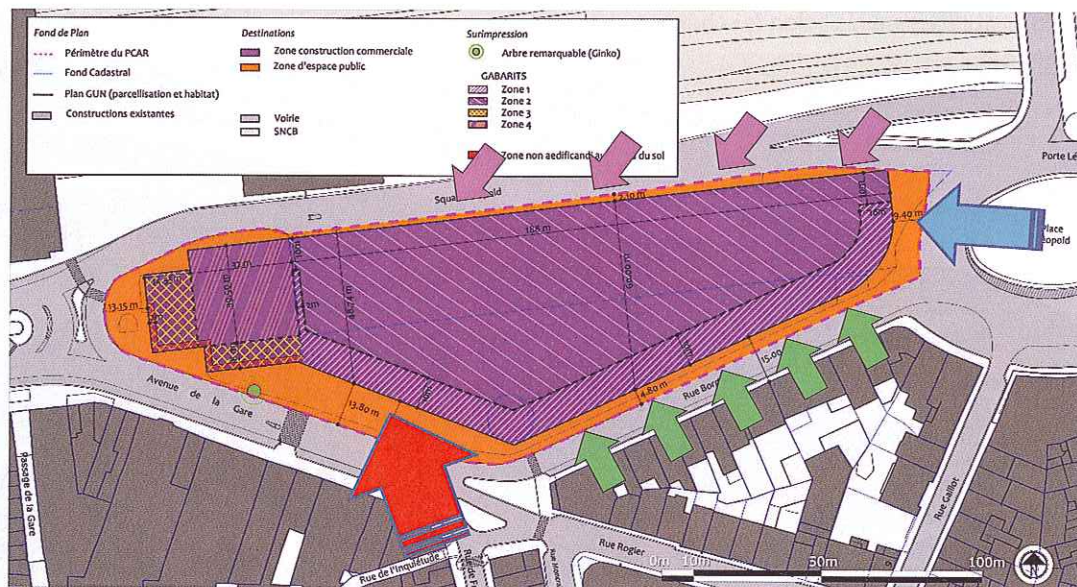
La zone pourra en outre accueillir à titre subsidiaire des fonctions de bureaux et/ou de services.

Afin, de conserver et de garantir les espaces de circulation piétons existants sous les porte-à-faux du bâtiment cadastré n°195 A 16 (comme figuré dans le rapport de situation existante), la zone de construction commerciale est couverte à cet endroit par une zone non aedificandi démarrant au niveau du sol jusqu'au porte-à-faux.

### II.1.2. Implantation

Le plan de destination affecte la majeure partie du périmètre à la construction d'un centre commercial. Les points suivants sont respectés lors de la conception du complexe :

- l'entrée principale du complexe est située dans l'axe rue de Fer/rue de l'Ange ;
- une seconde entrée (entrée secondaire) est située côté rond-point Léopold ;
- une entrée destinée au public au niveau de la rue Borgnet est imposée pour les commerces situés le long de cette dernière (cf. options relatives aux infrastructures et aux transports) ;
- les zones de livraisons sont rassemblées en bordure nord du périmètre



Localisation de l'entrée principale du complexe

Localisation de l'entrée secondaire du complexe

Accessibilité piétonne aux commerces depuis la rue Borgnet

Localisation de la zone de livraison

Schéma des options en matière d'implantation © S&A – 2013



dans le rapport de situation existante) situé au bas de la rue Borgnet). Cette fourchette de gabarits s'applique sur une profondeur de minimum 10 mètres.

- Zone 2 : La partie centrale de la zone de construction commerciale pourra quant à elle accepter des volumes présentant un gabarit plus important pour limiter l'effet monolithique du futur bâtiment. Dans cette zone, les volumes ne pourront néanmoins en aucun cas présenter une hauteur de façade supérieure à 6 m de la hauteur de façade maximale autorisée dans la zone 1, soit 24 mètres.
- Zone 3 : Cette zone correspond aux extrémités ouest et nord du bâtiment commercial existant (cadastré n° 195 A 16 comme figuré dans le rapport de situation existante). Dans celle-ci, les gabarits des volumes existants sont conservés et ne pourront être modifiés.
- Zone 4 : Cette zone correspond à la partie centrale du bâtiment commercial existant (cadastré n° 195 A 16 comme figuré dans le rapport de situation existante). Les hauteurs de façades y sont limitées à 18 m.

Les différentes hauteurs sont mesurées à partir du trottoir.

Un élément d'appel, lié à la création d'un nouvel itinéraire commercial et à la nécessité d'apporter de la lumière naturelle pourra être créé. Ce dernier pourra présenter un gabarit supérieur au reste de la zone de construction commerciale.

#### **II.1.4. Typologie architecturale générale**

L'objectif est de proposer une composition architecturale de très haute qualité, résolument contemporaine. Le style architectural doit contribuer à conférer au site une image forte et dynamique en adéquation avec sa position stratégique. En effet, rappelons que le nouveau complexe est situé sur l'une des principales entrées de la ville de Namur (Corbeille), sa composition et sa qualité architecturale revêtent donc une importance capitale pour l'image de la ville.

Le nouveau complexe doit constituer un ensemble coordonné et homogène tant par ses caractéristiques architecturales, volumétriques ou chromatiques. Il en est de même en ce qui concerne les bâtiments jointifs côté ouest (bâtiment commercial existant cadastré n°195 A 16 comme figuré dans le rapport de situation existante). Afin de garantir cette homogénéité, on ne multipliera pas le type de toitures, le nombre de matériaux et de coloris.

#### **II.1.5. Façades, baies et ouvertures**

Le traitement de l'ensemble des façades est soigné et animé. Chaque façade est considérée et conçue comme une façade avant :

- la composition des façades respecte un jeu équilibré de vides et de pleins en fonction des contraintes techniques auxquelles est soumis le bâtiment ;
- le long des bordures Sud et Est, les rez-de-chaussée aveugles ne sont pas autorisés. Les vitrines de la rue Borgnet ne peuvent pas être occultées, même partiellement ;
- En bordure nord, des éléments transparents sont réalisés en partie supérieure sur une portion significative de la longueur de façade. Et ce, afin d'exprimer les fonctions commerciales, de bureaux et de services et de faire profiter les futurs utilisateurs du complexe du « spectacle urbain » (voies de chemin de fer, réseaux routiers, etc.) existant.
- Les caractéristiques architecturales des façades sud et ouest du bâtiment cadastré n°195 A 16 comme figuré dans le rapport de situation existante seront conservées.

La lumière zénithale est quant à elle également mise à profit (verrières, puits de lumière, etc.). Dès lors, les baies en toitures sont autorisées.

#### **II.1.6. Toitures**

Le type de toiture est principalement la toiture plate. Néanmoins, afin de permettre une interprétation architecturale plus contemporaine et d'éviter l'aspect monolithique de l'ensemble, les volumes et/ou éléments de liaison peuvent quant à eux présenter des formes différentes telles que des courbes ou des versants d'un ou plusieurs pans.

#### **II.1.7. Matériaux**

Les matériaux sont choisis de façon à former un ensemble bâti cohérent, harmonieux et sobre. A ce titre, il y a lieu de ne pas multiplier leurs types et leurs tonalités. En outre, ils sont choisis pour leur bonne résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématuré, en favorisant au maximum, et en fonction de leur utilisation finale, leur caractère « durable » (utilisation de matériaux locaux, recyclés ou recyclables, labellisés, etc.).

Des éléments végétaux peuvent compléter les matériaux principaux (cf. options relatives au paysage et aux espaces verts).

### **II.2. La zone d'espace public**

La zone d'espace public est destinée à accueillir :

- des espaces de circulation automobile et cyclable (voirie) ;
- des espaces piétonniers ainsi que des espaces publics de rencontre et de convivialité (placettes) ;
- les plantations, les dispositifs de signalisation, équipements techniques divers et l'intégration de mobilier urbain ;

- en sous-sol, la zone de stationnement souterraine et les accès à cette dernière.

Pour rappel, l'ensemble des voiries jouxtant le périmètre sont des voiries régionales.

### III. Options relatives aux réseaux techniques

#### Objectifs généraux

- Assurer la sécurité des usagers du complexe commercial et des zones voisines ;
- Réduire l'impact sur l'environnement et protéger le milieu et les ressources naturelles ;
- Veiller à la bonne intégration des différents réseaux techniques et à leur capacité à répondre aux besoins du complexe commercial ;
- Assurer une gestion adéquate des eaux de ruissellement (placement de citernes à eau de pluie, création de bassin-tampon) et des eaux usées.

#### III.1. Options générales d'aménagement

A l'heure actuelle, le site est déjà desservi par les principaux réseaux d'équipements (impétrants : gaz, électricité, téléphonie, télécommunication, eau, égouttage, etc.). L'implantation du nouveau complexe commercial implique une adaptation, voire une modification de l'un ou plusieurs de ces réseaux.

Dans tous les cas, les nouveaux équipements créés ainsi que les raccordements sont souterrains.

#### III.2. Gestion des eaux pluviales

Des solutions permettant la percolation naturelle des eaux de surface vers le sol sont mises en place au niveau des zones de circulation et d'espaces publics.

En outre, il est mis en place un système efficace de récupération de l'eau de pluie en provenance des toitures du futur complexe et ce, notamment en vue de leur réutilisation au sein du complexe (usage sanitaire, d'entretien, etc.). A ce titre, l'installation de citernes d'eau de pluie est rendue obligatoire. Leur capacité de stockage est calculée en fonction des capacités de récolte des toitures et des besoins propres au complexe pour l'eau sanitaire et d'entretien.

#### III.3. Eclairage

L'éclairage du site concourt à l'amélioration d'une part, de la sécurité des voiries et des espaces publics adjacents aux futures constructions et d'autre part, à l'amélioration de l'ambiance générale dans la zone.

L'éclairage des bâtiments et des plantations est autorisé. Néanmoins, ces sources lumineuses ne peuvent en aucun cas entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques.

## IV. Options relatives aux infrastructures & aux transports

### Objectifs généraux

- Assurer la sécurité de tous les usagers au sein du site ;
- Assurer une accessibilité aisée au site à tous les usagers ;
- Assurer la lisibilité des différentes voies de communication et des accès pour chaque type d'utilisateur sur l'ensemble du site ;
- Assurer une capacité de stationnement suffisante ;
- Limiter les connexions avec le réseau régional ;
- Créer un centre commercial « ouvert » en connexion avec la Ville.

### IV.1. Options d'aménagement relatives aux voiries

L'aménagement du site ne prévoit pas la création de nouvelles voiries mais une attention particulière est accordée aux raccords avec le réseau viaire et les différentes infrastructures existantes.

### IV.2. Accessibilité au site

On évite de démultiplier le nombre de points d'accès automobiles au site depuis le réseau régional.

- l'accessibilité piétonne et cycliste se fera par les voiries adjacentes au site ;
- l'accessibilité des véhicules motorisés au parking souterrain ne pourra en aucun cas être réalisée en surface depuis l'Avenue de la Gare et la Rue Borgnet ;
- l'accessibilité pour les livraisons se fera exclusivement en bordure nord.

### IV.3. Sécurité des usagers

Dans l'aménagement et le traitement au sol des voiries, la sécurité de tous les usagers est prise en compte. Les aménagements sont conçus de façon à distinguer les différents espaces publics selon leur fonction et leurs usages. A ce titre, il est tenu compte des PMR dans l'aménagement des voiries, des trottoirs et de manière générale à l'accès des bâtiments. Exception faite de la bordure Nord, les espaces et trottoirs présentent un cheminement piéton permanent et libre de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,5 mètre.

### IV.4. Organisation du stationnement

Une nouvelle zone de stationnement est prévue au niveau du site. Il s'agit d'un parking souterrain réparti sur plusieurs niveaux. L'offre en stationnement du nouveau complexe répond à deux conditions : elle doit permettre d'assurer à la fois les besoins en stationnement du futur complexe commercial et d'assurer une offre complémentaire au stationnement existant au sein de la Corbeille. Pour ce faire, elle devra présenter une capacité de minimum 800 places.

Ce parking devra permettre aux personnes désireuses de se rendre dans la Corbeille de ne pas passer obligatoirement par le complexe commercial. Deux sorties piétonnes directes vers le domaine public sont obligatoirement prévues : la première à proximité du rond-point Léopold et de la rue Borgnet, la seconde au niveau de l'espace public prévu dans l'axe de la rue de Fer.

#### IV.5. Accessibilité et cheminements piétonniers

L'un des points de mire des réflexions menées au niveau du quartier de la gare vise à améliorer la qualité des cheminements piétonniers. Ainsi, plusieurs voiries verront leurs trottoirs élargis, c'est notamment le cas de la place Léopold, de l'Avenue de la Gare et de la Rue Borgnet.

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil commercial complémentaire à l'offre existante au niveau de la Ville, le futur complexe ne peut pas fonctionner en vase clos. On veille donc à créer un nouvel itinéraire commercial ouvert sur les deux extrémités de l'îlot (éventuellement sous la forme d'une rue intérieure). Tout effet « baïonnette », destiné à capter le flux de piétons au sein du complexe est proscrit. Enfin, rappelons que cette obligation est doublée de l'imposition pour les magasins situés au rez-de-chaussée de la rue Borgnet d'avoir une entrée depuis cette rue.

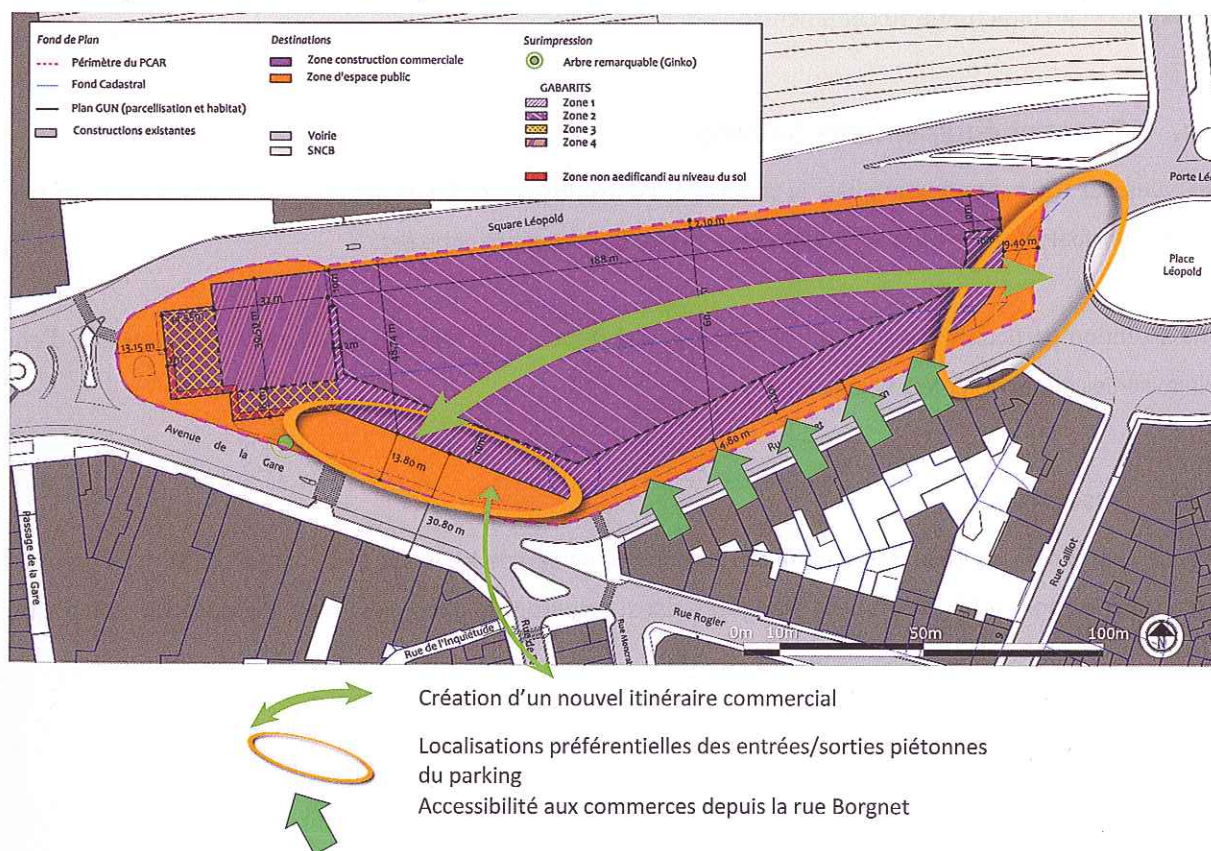


Schéma des options en matière d'accessibilité et cheminements piétonniers © S&A – 2013

## V. Options relatives au paysage

### Objectifs généraux

- Créer un ensemble bâti de référence à haute qualité paysagère ;
- Respecter, structurer et recomposer les lignes de force du paysage bâti.

### V.1. Généralités

La majeure partie du site étant destinée à la construction d'un nouveau centre commercial, la qualité paysagère de celui-ci sera essentiellement fonction de sa qualité architecturale, de la qualité de ses abords et des espaces publics avoisinants. L'objectif principal en termes de paysage sera de créer au droit du site un ensemble bâti « référence » à haute qualité paysagère pour la ville de Namur.

Une attention toute particulière est dès lors portée à l'ensemble des constructions afin de présenter un front bâti structuré et de qualité, et ce, plus particulièrement en ce qui concerne les bâtiments dont les façades jouxteront les limites visibles de l'extérieur du site ou/et de l'espace public.

De même, les aménagements et plantations sont étudiés de façon à procurer une qualité d'intégration paysagère et architecturale aux bâtiments.

### V.2. Zones et équipements techniques

Les vues sur les zones techniques, le stockage, l'entreposage et les installations techniques depuis les voiries principales et des espaces publics et semi-publics, seront minimisées.

Une attention particulière sera en outre apportée aux installations techniques situées en toitures afin d'en minimiser les impacts sur le paysage.

### V.3. Enseignes

Afin de garantir la qualité architecturale des façades au niveau de l'Avenue de la Gare et de la rue Borgnet, les enseignes sont obligatoirement intégrées dans les vitrines, exception faite du nom du complexe commercial.

## VI. Options relatives aux espaces verts

### Objectifs généraux

- Maintenir l'arbre classé ;
- Créer des espaces publics conviviaux et de haute qualité paysagère.

L'intégration de la végétation au sein du complexe doit prendre des formes multiples comme par exemple :

- Murs végétaux comme éléments de façade ;
- Toitures vertes ;
- Plantations au sein de la zone de construction commerciale ;
- Plantations aux abords ;
- Végétalisation des terrasses ;
- Etc.

Le plan d'affectation fixe une zone d'espaces publics. Son aménagement doit être accompagné de plantations d'essences indigènes.

Rappelons enfin que le plan d'affectation permet le maintien de l'arbre remarquable (Ginkgo biloba) existant au sein du périmètre.