



VILLE DE
NAMUR

Echevinat de l'Aménagement du territoire, de la Régie foncière, de l'Energie et de la Citadelle

Conseil Communal
27/04/2017 – Point 21

Site des Casernes : marché de conception, réalisation et promotion d'un ensemble immobilier et concession d'un parking

CONTEXTE

Historique

Le site pourrait être divisé en deux secteurs historiques importants:

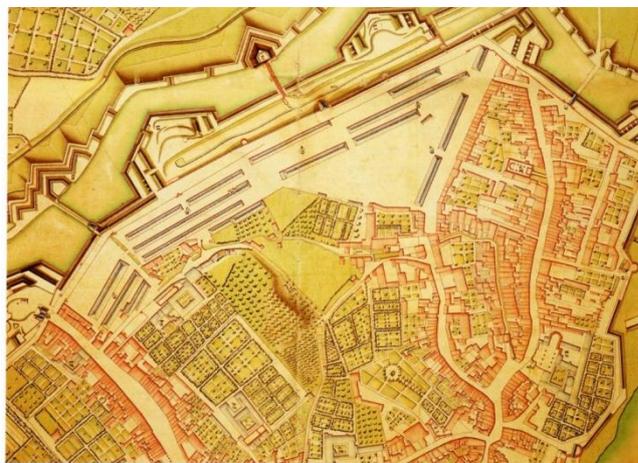
1. Secteur Nord (*partie finances et le long du boulevard Cauchy*):

En limite du Boulevard, un tronçon du rempart de la quatrième enceinte urbaine est attesté sur le site. Ce rempart, mis en projet dès le XIV^e siècle (portes et tours), est achevé au XV^e siècle (murs de courtine). Après la démolition du rempart au XIX^e siècle, le secteur nord accueille une partie de l'ancienne caserne des Lanciers.

2. Secteur Sud

Toute la zone comprise intra-muros, entre la Quatrième Enceinte et le Houyoux (donc sur le site), dénommée « Herbatte », est restée longtemps vierge d'habitat et de constructions. L'espace est réservé à la grande foire annuelle de Namur tout au long du Moyen Âge. Au XVII^e siècle, ce site fut choisi pour y construire les premières casernes de Namur.

L'urbanisation de cette partie de la ville s'est mise en place après la création de l'ancienne caserne Léopold (artillerie) au cours du XIX^e siècle. La caserne occupait l'ensemble de l'îlot délimité par les rue des Bourgeois, premier Lanciers et Général Michel. Aux côtés de l'ancienne boulangerie militaire et du Grand manège, le corps de garde demeure un des éléments forts de ce passé militaire.



A l'est de la rue de Fer et jusqu'aux premières ouvrages de la porte Saint-Nicolas, les casernes et divers bâtiments d'intendance. Le « triangle des Espagnols » respecté par les Français comme par les Hollandais est bien visible ici (plan G). Vincennes, Service historique de l'Armée de Terre (S.L.).

Cabinet d'Arnaud Gavroy – Echevin de l'Aménagement du territoire, de la Régie foncière, de la Citadelle et de l'Energie - Ville de Namur - Tél. +32.81.24.69.10- arnaud.gavroy@ville.namur.be

Aujourd'hui l'îlot est faiblement bâti et est occupé par :

- Un espace constructible où sera érigé le nouveau Palais de Justice.
- Les trois tours de bureaux d'AG real estate du côté de la rue des Bourgeois et le boulevard Cauchy.
- L'ASBL Musée africain dans le corps de garde.
- Un parking qui occupe l'espace derrière le corps de garde.

En 2012, la Régie foncière a acheté à la Régie des bâtiments le terrain du parking pour y lancer une opération de revitalisation urbaine afin de créer un nouveau quartier et de rendre vie à cette partie du centre-ville.

REQUALIFICATION DE L'ÎLOT CASERNES : LE PROJET

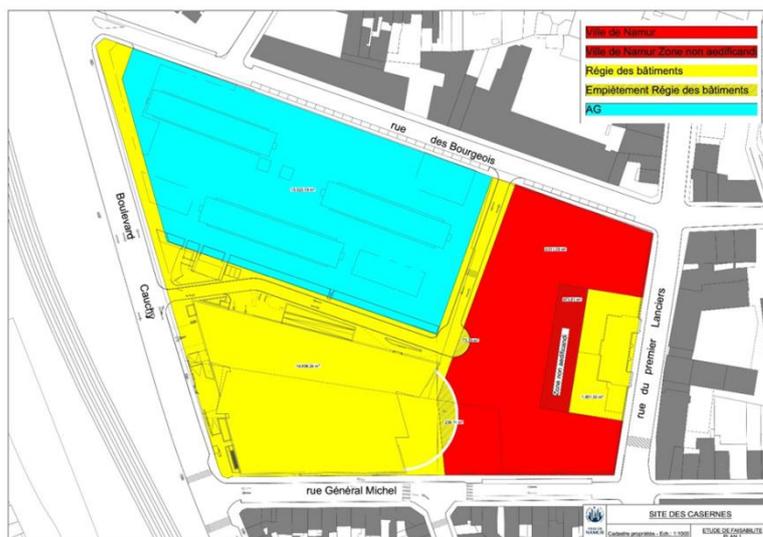
Le périmètre

Sur son terrain, la Régie foncière souhaite retisser une toile urbaine conforme à la typologie du cadre bâti existant et à venir.

Ceinturé par les rues du Premier Lanciers, des Bourgeois et Général Michel, le site de 1,3 ha bénéficie de nombreux atouts en vue d'une reconversion urbaine exemplaire pour **recréer un nouvel îlot à taille de quartier**, composé de logements, de services, d'un commerce alimentaire, d'une bibliothèque communale, d'une brasserie, d'un parc et d'un parking en sous-sol, le tout encadrant l'ancien corps de garde.

Le projet et le périmètre jouissent des *avantages suivants* :

- **Localisation en centre-ville** à la croisée de 4 quartiers (Herbatte, Saint-Nicolas, Célestines/Pépin et axe Rogier/Dewez/Delvaux)
- **La réhabilitation est soutenue par d'autres pouvoirs publics** (Etat fédéral : nouveau Palais de Justice ; Communauté Wallonie-Bruxelles : pôle scolaire avec l'école Albert Jacquard et Ville de Namur : construction d'un conservatoire de musique et d'un grand auditorium de 800 places) ;
- **Proche des gares des bus et des trains**, sur un axe TEC structurant, à deux pas des grands boulevards ceinturant le centre-ville ;
- **Maillon dans un projet plus vaste de redynamisation urbaine** reprenant l'ensemble du pôle nord de la ville (développement défini par l'étude « Pont-Pont » disponible sur www.ville.namur.be.)



Les besoins du quartier

La finalité du projet est de recoudre le tissu urbain par un programme diversifié qui fera de ces lieux aujourd'hui vides, un endroit où il fait bon vivre, travailler et habiter.

✓ *Le quartier a besoin d'habitat de qualité.*

Le premier objectif est **d'offrir un nombre significatif de logements de qualité.**

Il s'agira donc à la fois de la :

- création d'un **ensemble mixte d'appartements** (studio, 1 chambre, 2 chambres et 3 chambres) pour répondre à toutes les situations de vie.
- création de **logements d'un niveau de prix et de finition variés**, afin de favoriser l'accessibilité acquiesitive (il ne s'agit donc pas de logements de standing type « bords de Meuse » réservés à une part restreinte du marché, mais plutôt d'une opération similaire à celle des Abattoirs de Bomel). Une partie du projet est destiné aux primo propriétaires.

Le deuxième objectif est de **réaliser, en centre-ville, des logements très performants en terme de qualité environnementale** (économie d'énergie, recours aux énergies renouvelables, réutilisation de l'eau de pluie, isolation thermique, matériaux durables, et autres dispositifs qui favorisent une gestion ou une utilisation écologique de l'habitat).

Les gabarits sont définis au PCA et PRU.

✓ *Le quartier a besoin d'un grand espace public sous la forme d'un parc.*

Cette partie de Namur manque à la fois d'un espace public rassembleur, de jardins et de nature en ville. Un beau parc doit pouvoir remplir ces fonctions tout en servant d'espace de liaison piétonne entre les divers équipements et services. Il faut prendre en compte le souhait des habitants de jouir d'un parc dont le contrôle social sera assuré par la proximité de logements et par la conception même de celui-ci sans création d'espaces cachés à la vue de tous. Les habitants des quartiers environnants ont été invités à participer à la conception du parc.

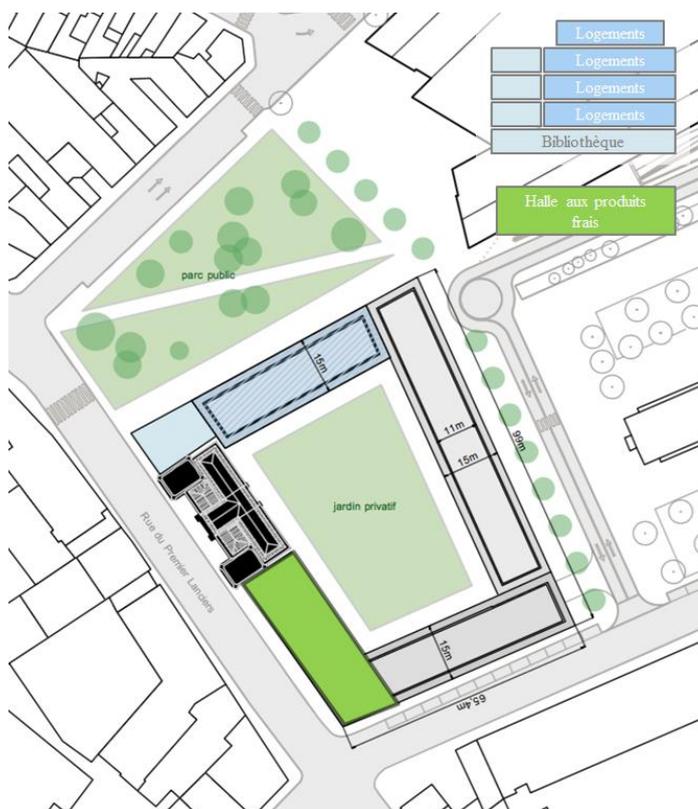
Un parc en pleine terre d'environ 3.500 m² sera donc développé dans cet esprit.

✓ *Un jardin au cœur des logements.*

L'intérieur de l'îlot de logements sera traité en jardin. Il sera réservé aux occupants des nouveaux immeubles.

✓ *Une bibliothèque comme élément rayonnant du quartier.*

Le projet prévoit la construction d'une bibliothèque de +- 2.000 m². La bibliothèque aura une fonction **de liant urbain** avec une identité propre, signe du dynamisme nouveau du quartier. Un soin particulier devra être apporté sur l'architecture du lieu et sa relation au parc. Au-delà d'être un conservatoire des livres, elle est aussi un lieu de savoir, de culture, de connaissance, d'éducation, mais aussi un endroit de communication et d'échange, un espace de lien social.



Copyright : Régie foncière

✓ **Un musée au cœur du site.**

Le musée africain occupe l'ancien corps de garde de la caserne, bâtiment emblématique du site depuis 1985. **Le MAN restera dans les murs puisque la Régie foncière deviendra le propriétaire du bâtiment et passera une convention d'occupation du lieu** pour que le MAN ait un droit réel sur le bâtiment, lui permettant de solliciter des subsides pour sa transformation. L'enveloppe extérieure du corps de garde sera rénovée et le porche d'entrée sera fermé pour agrandir la surface du musée.

✓ **Une brasserie, lieu de rencontre.**

Complémentaire à la bibliothèque, **le programme d'une brasserie de +- 300 m² est inclus coté parc.** Elle devra être un lieu de convivialité et de rencontre, une extension du parc et de la bibliothèque. **Cet espace accueillera également une salle polyvalente** pouvant fonctionner soit pour les besoins de la bibliothèque, soit en collaboration avec le musée ou encore de manière indépendante pour des petites conférences, formations ou ateliers divers. La brasserie sera dotée de toilettes publiques accessibles pour les usagers du parc.

✓ **Un commerce de proximité (Une halle ou un magasin aux produits frais et circuit court).**

Le développement d'un commerce de proximité de +- 800 m² porteur de valeurs sociétales fortes, notamment humaines et environnementales devra être intégré au projet le long de la rue du premier Lanciers. **Il s'inscrira dans le concept global de développement durable en favorisant les circuits courts** La halle aux produits frais et circuit court a en effet pour ambition de permettre l'accès en centre-ville aux produits de producteurs agricoles et artisans transformateurs de la région. La halle sera également un lieu animé alternatif qui pourra accueillir des ateliers, conférences débats, ... Elle **favorisera également les échanges sociaux du quartier.**

✓ *Des espaces pour les métiers connexes au Palais de Justice.*

Il est vraisemblable que la venue du Palais de Justice nécessite des espaces dédiés aux services liés à son activité (bureaux d'avocats, etc.). Ceux-ci pourront être adéquatement accueillis en rez-de-chaussée du nouvel îlot à construire.

✓ *Un parking.*

Le parking en centre-ville est une contrainte majeure, il faut au minimum fournir assez de place pour les logements et les services qui seront créés. Ce besoin sera rencontré par la **création d'un parking souterrain de 2 niveaux**, en excluant totalement la partie parc qui devra permettre les plantations en pleine terre de grands sujets. Il pourrait offrir un maximum de 430 places.

Des toilettes publiques seront mises à disposition des usagers du parking, également accessibles à tout citoyen de passage pendant les périodes d'ouverture du parking.

L'étude de programmation :

A titre informatif, l'étude de programmation prévoit les surfaces brutes suivantes:

- Entre 120 et 140 appartements ou équivalents services ;
- Entre 215 et 430 places de parking ;
- Parking: 12.000 m²;
- Parc : 3.500 m² ;
- Corps de garde : 416 m² ;
- Bibliothèque : 2.038 m² ;
- Taverne: 355 m² ;
- Halle ou magasin de produits alimentaires de circuit court : 800 m² ;
- Bureaux, services ou autres commerces : 1.500 m² ;
- Logements : 14.000 m² ;
- Local vélos : 282 m² ;

Total brut: +/- 35.000 m²

Autres enjeux du projet

✓ *Une vision genrée de la ville*

Le cahier des charges prévoit l'obligation pour les promoteurs de consulter une ASBL compétente dans l'aménagement genré des espaces publics pour **garantir un projet qui rencontre les aspirations des femmes.**

✓ *La requalification de la rue des Bourgeois*

Parallèlement à la création de ce nouvel ensemble urbain, une **opération de revitalisation urbaine sera menée pour la rue des Bourgeois** : trottoirs, espaces sécurisés pour accéder au futur pôle scolaire, bulles à verre et bulles de tri enterrées, bornes de rechargement pour voitures électriques, etc.

✓ *Partager l'espace public en faveur des modes doux : arrêts de bus confortables sur une ligne structurante (gare de Namur-gare de Jambes) côté sud-ouest du parc sur l'axe Rogier-Brabant.*

LE BUDGET

La conception, réalisation et promotion sur le site des Casernes d'un ensemble de logements et bureaux / commerces, d'un parc, d'une bibliothèque et d'une concession de parking est estimé à 48.400.000 € TVAC.

LES PROCHAINES ETAPES

Présentation du CSC au conseil communal	27 avril 2017
Remise des offres	Novembre 2017
Attribution	Février 2018
Ouverture du chantier	Fin 2018 – 1 ^{er} semestre 2019

CONTACTS UTILES POUR DES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Arnaud Gavroy – Echevin de l'Aménagement du territoire, de la Régie foncière, de l'Energie et de la Citadelle– 081/24.69.12 –arnaud.gavroy@ville.namur.be

Sandrine Antheunis – Attachée au cabinet de l'échevin de l'Aménagement du territoire, de la Régie foncière, de l'Energie et de la Citadelle– 081/24.69.14- 0485/68.16.85 –
sandrine.antheunis@ville.namur.be