

**Dossier de presse  
22/08/2018 – 18h  
Salle Hastimoulin**



## **Le nouveau visage du quartier « Asty-Moulin »**

### **Séance publique d'information**



## INTRODUCTION

Le site dit d'Asty-Moulin, véritable carrefour entre Bomel et Saint-Servais, est un quartier peu connu de nombreux Namurois. Il fut, pourtant, à la pointe de la vitalité économique de la Ville de Namur tout au long de son histoire. Les fameuses cartes de Ferraris en mentionnent déjà l'existence afin de souligner la présence de moulins à grains alimentés par le Houyoux. Mais c'est au cours de la révolution industrielle qu'« Hastimoulin » va connaître une croissance sans égale.

L'ancienne plaine a ensuite fait place aux bâtiments industriels au gré des acquisitions foncières de l'usine de produits émaillés qui y installe sa production. Le quartier dit de « La Casserole » voit le jour. Cette industrialisation fut l'un des moteurs de l'important développement urbanistique de Saint-Servais, qui lui donne, encore aujourd'hui, son identité bien spécifique. Il connaît son apogée dans l'entre-deux-guerres avec La *Société Nouvelle des Produits Emaillés et Etamés de Saint-Servais-lez-Namur* », avant de connaître un inexorable déclin suite à la fermeture de l'usine dans les années 50'.

Partitionné ensuite en différentes propriétés, ce site fut occupé par diverses entreprises et autres commerces avant de se vider au profit de zones plus adéquates à ce genre d'activités. En léthargie, ce quartier d'Asty-Moulin n'attendait plus qu'une nouvelle impulsion.

## CONTEXTE DE LA REUNION

### ETAT DES LIEUX

C'est dès 2006 que la Ville de Namur s'intéresse à la redynamisation des quartiers de Bomel et de Saint-Servais (nombreuses partitions de maisons, espaces publics délabrés, logements vétustes, sérieux problèmes de mobilité, etc.). En ce sens, un schéma directeur fut adopté par le Collège communal, en 2009, afin de guider toute revitalisation qu'elle soit privée ou publique.

### PREMIERES CONCRETISATIONS

A l'initiative de la Régie foncière de la Ville de Namur, une première opération fut lancée en 2012 avec la rénovation des abattoirs en un centre culturel et la création de logements neufs à l'emplacement des anciennes annexes dudit bâtiment. Le promoteur/constructeur Thomas & Piron Bâtiment remporta et réalisa le marché lié aux nouvelles habitations qui est en phase avec sa nouvelle stratégie de développement (reconstruire la ville sur la ville).

### PREMIERES DU RENOUVEAU DE L'ANCIEN QUARTIER DE « LA CASSEROLE »

Malgré les impacts positifs de cette première concrétisation, il reste encore fort à faire afin de redynamiser certains axes de l'ancienne commune de Saint-Servais. Ce n'est donc pas un hasard si Thomas & Piron Bâtiment s'intéresse, dès 2010, au triangle formé par les rues de l'Avenir, de l'Industrie et des Fours à Chaux sur près de 3 hectares. Après de longs mois d'études, propriétaires et promoteur s'unissent, courant 2015, afin de jeter les bases d'un nouveau projet ambitieux qui doit permettre de redonner vie à ce pan de ville. Le projet est soumis à l'avis des autorités publiques (Région wallonne et Ville de Namur) et reçoit un avis de principe positif du Collège communal en octobre 2015.

Parallèlement, la Ville de Namur remporte l'appel à projet de la Wallonie « Quartiers en Transition » qui vise notamment à la réfection et à la verdurisation des espaces publics, et des logements des cités Floréal et Germinal.

### UNE PROCEDURE PREALABLE DE « SITE A REAMENAGER » INDISPENSABLE

Une procédure de « Site à Réaménager » (SAR) doit permettre de réhabiliter, notamment en logements, d'anciens bâtiments destinés autrefois à accueillir d'autres fonctions (industrielles, etc.) dont le maintien à cet endroit est contraire à une logique de bon aménagement du territoire. Dans le cas présent, près de deux-tiers du site sont ainsi en zone industrielle au plan de secteur, y introduire un permis pour du logement était donc administrativement impossible en l'état. La procédure est donc officiellement initiée en juin 2015, et le dossier introduit, par le biais du bureau AUPA, en octobre 2016. Un an plus tard, il bénéficie d'un arrêté ministériel définitif adoptant le SAR après enquête publique. Ce temps d'enquête publique – juin 2017 – est d'ailleurs mis à profit afin d'organiser conjointement la réunion publique d'information de la procédure SAR et la réunion d'information préalable de l'étude d'incidences sur l'environnement du projet le 8 juin 2017 au sein des anciens abattoirs de Bomel.

Parallèlement à cette procédure cornaquée par la Ville de Namur, Thomas & Piron Bâtiment s'attèle aux études indispensables et préalables à l'introduction d'une demande de permis apte à concrétiser les intentions de revitalisation du quartier. Pour ce faire, un comité d'accompagnement regroupant services administratifs et politiques de la Ville de Namur, représentants de la DG04, du promoteur et autres auteurs de projet est même constitué afin d'assurer un bon et rapide suivi au dossier. Ce travail – rencontres bimensuelles - est couronné par la validation, sur avis du Fonctionnaire Délégué, des grandes lignes du dossier en « Réunion de Projet » le 20 octobre 2017 et par un second avis de principe positif du Collège communal en mars 2018. La demande de permis unique (procédure fusionnant demandes de permis d'urbanisme et d'environnement) peut donc, désormais, être introduite.

### LA DEMANDE DE PERMIS UNIQUE

En date du 17 mai de cette année, une demande de permis unique est déposée par le promoteur-constructeur Thomas & Piron Bâtiment en vue de réaliser un projet ambitieux de redynamisation du site d'Asty-Moulin (pour de plus amples informations, voir l'annexe 1).

Cette revitalisation se base notamment sur :

- le complet assainissement des bâtiments et du sous-sol du site,
- le déplacement et la rénovation du puits du Houyoux sur plus de 100 mètres,
- la sauvegarde des deux bâtiments caractéristiques du passé industriel de Saint-Servais que sont l'ancien magasin Cema et le hall aux 5 pignons de l'asbl Entranam,
- la création de nouveaux espaces publics et verts (places, potagers, fontaine, hôtels à insectes, etc.) de très haute tenue,
- la création de +/- de 36.000 m<sup>2</sup> de logements neufs - avec sous-sols - et de services,
- la création de plus de 340 emplacements vélos couverts et sécurisés,
- la création d'une station de vélos partagés publics « Li Bia Vélo »,

- la création de 2 emplacements publics pour voitures partagées avec possibilité de recharge électrique,
- la création de 18 emplacements privés pour voitures partagées avec possibilité de recharge électrique,
- la possible mutualisation de parkings privés à d'autres personnes que les résidents,
- la promotion des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et thermiques, etc.) et de techniques innovantes (gestion des déchets, consommation énergétique basse, etc.).

Ce dossier est atypique à plus d'un titre. Nous parlons, ainsi, :

- d'un projet de 334 logements – et de 341 places de parking privées couvertes à venir sur le foncier de 7 propriétaires différents,
- d'un projet qui fait la part belle à la valorisation du patrimoine industriel namurois et à une architecture mêlant tout à la fois allusions au passé (formes des toitures, etc.) et le contemporain,
- d'un projet qui s'intègre parfaitement à son environnement bâti et non bâti particuliers (hauts gabarits et ancienne carrière voisine),
- d'un projet qui promeut une mobilité avant tout une mobilité piétonne et des alternatives innovantes et responsables,
- d'un projet qui favorise et soutien la faune et la flore au sein des espaces publics et privés en cœur de ville,
- d'un projet avant tout pensé en termes urbanistiques en vue de tisser de nouveaux liens entre quartiers dans une partie de la Ville qui en a grandement besoin,
- d'un projet sans égal sur la place namuroise qui souhaite revitaliser non une place, non un quartier mais tout un pan de ville comme Namur ne l'a plus vu depuis la rénovation de la rue des Brasseurs dans les années 80' - soit près de 40 ans ! – en implantant du logement en cœur de ville,
- d'un projet qui sera, sans aucun doute, un des plus importants que la Région wallonne ait vu ces dernières années.

## OBJECTIFS DE LA SEANCE PUBLIQUE D'INFORMATION

La séance d'information de ce 22 août est une initiative conjointe du demandeur Thomas & Piron Bâtiment et de la Ville de Namur hors de toute procédure classique et à destination du public. Il ne s'agit en effet pas d'une modalité légalement obligatoire applicable à pareille demande. Toutefois, la Ville de Namur a souhaité que le projet puisse être présenté à la population dès l'entame du délai d'enquête publique afin de, notamment, :

Présenter le projet de demande de permis unique et annoncer publiquement le démarrage de l'enquête publique relative à ladite demande de permis unique. Le projet urbanistique est l'œuvre des bureaux d'architecture « Atelier de l'Arbre d'Or » et « Qbrik ». L'étude des incidences sur l'environnement, quant à elle, est celle du bureau d'ingénieurs « CSD Ingénieurs ».

Etape des plus importantes pour la revitalisation de cette partie de ville, cette rencontre citoyenne doit permettre, ainsi, au public de :

1. de se renseigner sur le projet ;
2. de se renseigner sur la procédure.

Toute personne peut dans un délai compris entre le 20 août et le 18 septembre 11h (pour de plus amples informations voir l'annexe 2) :

- a. obtenir des explications techniques auprès de la Cellule Permis d'environnement de la Ville de Namur,
- b. exprimer, oralement ou par écrit, ses observations et réclamations auprès de la Cellule Permis d'environnement de la Ville de Namur.

## ANNEXES

Annexe 1 : quelques images de synthèse du projet,

Annexe 2 : note de présentation du projet de Thomas & Piron Bâtiment,

Annexe 3 : avis d'enquête publique de la demande de permis unique.

Différents éléments du dossier sont consultables à l'adresse suivante : [www.namur.be](http://www.namur.be), Onglet : "Je trouve – Enquêtes publiques".

Le projet peut-être visualisé sur le modèle 3D de la Ville de Namur à l'adresse suivante : [www.namur.be](http://www.namur.be), Onglet : "Je trouve – Cartographie – Modèle 3D".

## CONTACTS UTILES POUR DES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

**Sandrine ANTHEUNIS** – Chargée de communication 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](mailto:sandrine.antheunis@ville.namur.be)

**Alain LESIRE** – Responsable de la Cellule Permis d'environnement de la Ville de Namur – 081/24.65.38 – [permis.environnement@ville.namur.be](mailto:permis.environnement@ville.namur.be)

**François-Xavier JORDENS** – Project Manager du projet pour compte de Thomas & Piron Bâtiment – 0476/44.60.80 – [fx.jordens@auxilians.be](mailto:fx.jordens@auxilians.be)

## **AUTEURS DE PROJET**

### **ETUDE D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

**CSD INGENIEURS** – Société chargée de l'étude d'incidences sur l'environnement pour le compte de Thomas & Piron Bâtiment – Namur Office Park – Avenue du Dessus de Lives, 2 à 5101 Namur.

### **ARCHITECTES**

**ATELIER DE L'ARBRE D'OR** – Atelier d'architecture du projet pour le compte de Thomas & Piron Bâtiment – Rue du Lombard, 65 à 5000 Namur.

**QBRIK** – Atelier d'architecture du projet pour le compte de Thomas & Piron Bâtiment – Rue Jean Sonnet, 23/4 à 5032 Gembloux.



## ANNEXE 1









## ANNEXE 2

### **1. Préambule**

La présente note a pour objet la délicate mission de résumer les traits saillants de la demande de permis unique pour le site dit d'« Asty-Moulin ».

### **2. Nature de la demande de permis**

La demande de permis vise une procédure de permis unique de classe 2 en vue du développement d'un nouveau projet sur le site dit d'« Asty-Moulin » sis à Saint-Servais (5002).

Au titre de l'article 81, §2, al 3 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (demande de permis unique visée à l'article 64 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols), et de l'article D.IV.22, al. 1er, 5° (SAR), le Fonctionnaire Délégué et le Fonctionnaire Technique sont l'autorité compétente pour traiter cette demande. A noter que certaines parcelles de terrain ne sont pas reprises dans le périmètre du SAR NA/158 dit « Fabrique des produits émaillés et étamés » du 14/12/2017, mais bien dans celui référencé NA25 dit « Carrière d'Asty-Moulin » du 15/07/2014.

Le projet implique par ailleurs la modification du cours d'eau « Houyoux », classé en première catégorie. Une autorisation est donc sollicitée de manière concomitante auprès du Ministre conformément à la loi du 28 décembre 1967 relative aux cours d'eau non navigables.

### **3. Qualité du demandeur**

Le demandeur est la Société Anonyme THOMAS & PIRON BATIMENT, ayant son siège social à 5100 WIERDE, rue du Fort d'Andoy, 5, inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0848.805.725.

Le promoteur-constructeur n'est pas propriétaire des différentes parcelles de terrains reprises pour le projet de permis unique, mais dispose de conventions – reprises au sein Volet I, partie A, note I.A.21 – lui permettant d'introduire la présente demande de permis.

Les architectes du projet sont les bureaux de l'Atelier de l'Arbre d'Or et Qbrik, sis respectivement à 5000 NAMUR, rue du Lombard 65, et 5032 LES ISNES, rue Jean Sonnet 23/4.

Le géomètre est le bureau C2 Project sis à 1380 LASNE, Chemin de la Maison du Roi 30D.

### **4. Localisation du projet**

Le site où le projet pourrait voir le jour se situe à Saint-Servais (5002), rue de l'Avenir, rue des Emaillés, des Fours-à-Chaux, du Houyoux, de l'Industrie et rue du Moulin-Lavigne, sur les parcelles cadastrées Namur 11ème Division Saint-Servais, Section B, numéros 181P6, 181N6, 181X6, 211P, 211A/2, 211R, 211S, 216/2, 216B4, 216K6, 216L6, 216M6, 216P4, 216P6, 216R3, 216R4, 216R6, 216S5, 216S6, 216T5, 216T6, 216V3, 216V6, 216W5, 16X5, 216X6, 216Y5, et 216Z3.



## 5. Objectifs de la demande de permis

La demande de permis unique est introduite en vue de réaliser un projet ambitieux de revitalisation du site d' « Asty-Moulin » qui comporte notamment :

- le complet assainissement des bâtiments et du sous-sol du site (voir Volet II),
- la déviation d'une partie du pertuis du Houyoux sur plus de 100 mètres (voir Volet IV),
- la sauvegarde des deux bâtiments caractéristiques du passé industriel de Saint-Servais que sont l'ancien magasin Cema et les façades du hall aux cinq pignons de l'ASBL Entranam (voir Volet I & V),
- la création de nouveaux espaces publics (minéraux et verts) de qualité (voir Volet I & III),
- la création d'approximativement 36.000 mètres carrés de logements neufs - avec 341 places de parking couverts ou en sous-sols - et de services (voir Volet I),
- la promotion des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et thermiques, etc.) et de techniques innovantes (gestion des déchets, consommation énergétique basse, etc.) (voir Volet I),
- la promotion de la mobilité douce et alternative (voitures partagées, voitures électriques, vélos partagés et privés, ...)

## 6. Caractéristiques de la demande de permis

### Situation physique

Il peut paraître étonnant, de prime abord, d'évoquer la situation physique d'un dossier comme une de ses caractéristiques intrinsèques. Mais à première vue seulement. Comme le mentionnent les différents outils administratifs et urbanistiques de la Ville de Namur, le site fait partie intégrante du centre-ville et de la première couronne des quartiers urbains du Schéma de Structure Communal sise à deux pas de la gare multimodale de Namur. Or, pour une ville comme Namur, il est rarissime de voir un dossier comme celui dit d' « Asty-Moulin » s'implanter à la lisière de son cœur historique, et donc de son centre-ville.

Le projet dit d' « Asty-Moulin » est l'un des premiers à proposer le retour de l'habitat en centre-ville au moyen d'une requalification urbaine de tout un pan de ville proposant tout à la fois logements neufs – et notamment des maisons de ville -, équipements collectifs et services. Il s'agit non seulement d'un défi mais surtout d'une véritable réponse concrète au problème de l'étalement urbain.

Le projet mêle ainsi centralité et densité afin de répondre aux défis écologiques, économiques, logistiques et sociologiques de demain, tout en recréant du lien social en centre urbain. Il s'inscrit en cela pleinement dans les orientations des différents schémas de développement qui balisent aujourd'hui l'avenir de la région.

En somme, le projet n'est rien d'autre qu'un levier permettant de redonner vie à ce quartier de centre-ville trop longtemps abandonné au profit d'une périphérie, toujours vorace en terres arables et en moyens de communication coûteux et polluants, mais aujourd'hui en perte de vitesse.

### Architecture

Les auteurs de projet ont envisagé un projet résolument intégré à son environnement et notamment à travers l'architecture et ses aspects connexes.

### Morphologie & gabarit

Comme le démontre une simple lecture du plan masse, le projet est découpé en différents ilots aux tailles variées. Ce découpage permet notamment une circulation aisée et rassurante sur le site. La taille de ces ilots étant similaire à différents quartiers existants du centre-ville, ils permettent de cette manière au futur quartier de s'intégrer dans son environnement. Ils ont par ailleurs été implantés sur le site de sorte à pouvoir offrir un maximum d'ensoleillement aux nouveaux logements tout en préservant l'ensoleillement du reste du quartier.

De la même manière, cette implantation permet de préserver des points de fuites, des vues dégagées sur le site et ses abords. Ce type d'implantation donne priorité aux relations entre l'humain et son environnement davantage qu'au systématisme d'une construction dictée par les enjeux économiques.



C'est d'ailleurs la même ligne de conduite qui a guidé le choix des gabarits du projet. Situé en fond de vallée avec un dénivelé de l'ordre de 10 mètres et jouxtant une cité sociale présentant des bâtiments de près de 10 étages, le projet s'inscrit dans les lignes du paysage voisin. Avec des bâtiments dont les gabarits varient entre rez-de-chaussée + 2 étages et ponctuellement rez-de-chaussée + 5 étages, ceci afin de hiérarchiser l'espace public ou de marquer un angle, le projet répond aux enjeux altimétriques du site.

Dernier point, la morphologie des toitures. Le contexte historique du site et le maintien de deux bâtiments phares du quartier, dont nous reparlerons, influencent l'architecture et imposent de facto un mixte de toitures plates contemporaines et de toitures à versants témoignant du passé industriel. Ces jeux de toitures vont participer à la création de l'identité du site.

### Matériaux

Le principe de la prédominance de la brique en parement de façades est un de ces aspects d'intégration. Ce matériau permet de lier le nouveau projet au bâti plus ancien, en rappelant la prédominance de la terre cuite dans cette partie de Namur, anciennement industrielle. Le promeneur attentif ne pourra que constater que le nord de la Ville est ainsi caractérisé par la brique de ton brun-rouge, a contrario du sud, où la pierre domine. Cette teinte permet, en sus, d'unifier l'ensemble du projet ; bien que de légères variations y soient apportées afin de créer des nuances de couleurs, de textures ou de relief.

Des balcons en béton architectonique de teinte claire viennent s'accrocher de manière ponctuelle aux façades et sont pourvus de garde-corps en verre afin de donner une touche contemporaine au projet. Ils créent du rythme et procurent une certaine dynamique aux façades. Pour les façades en intérieur des îlots et pour les derniers étages en retrait, il est prévu un enduit blanc. Cet enduit se veut en contraste avec la brique brune-rouge, d'une part pour pouvoir identifier clairement les espaces et leurs fonctions mais surtout pour que ces espaces privatifs soient les plus lumineux possible, mais aussi agréables à vivre pour favoriser les échanges et les rencontres entre les occupants.

Il convient également d'épingler l'ardoise des toitures à versants et de certains pignons qui ajoutent un autre lien physique avec les quartiers historiques de Bomel et de Saint-Servais.

### Assainissement

Hormis pour rappeler l'important impact économique que l'assainissement implique, relever cet aspect peut être étonnant dans le cadre d'un projet immobilier. Mais ne pas s'y arrêter serait faire fi de l'immense impact du projet sur son environnement local. Le dossier tel que présenté permet, ainsi, l'assainissement partiel d'un site de près de trois hectares, tant en termes d'amiante présente au sein des différents entrepôts que de pollution de sol suite au passé industriel lourd du site.

Cet aspect n'est pas à prendre à la légère au vu de la situation même où sont projetés les nouveaux logements et autres services. Il serait, nous semble-t-il, des plus dommageables de ne pas traiter un site sis en cœur de ville tant pour la faune et la flore, que pour l'homme. Pour rappel, nous sommes en centre-ville, à deux pas des cités et des quartiers urbains à forte densité. Qui plus est, le site est traversé de part en part par un cours d'eau se rejetant dans le fleuve qui irrigue une grande partie de la Wallonie,

jouste une des plus grandes réserves de la Ville de Namur, soit la zone Natura 2000 dit des « Carrières d'Asty-Moulin ».

Le projet est donc la parfaite occasion de régler la question épineuse de la pollution qui caractérise aujourd'hui toute ancienne région industrielle comme la Wallonie.

A noter que lors de ces travaux, la partie la plus ancienne du pertuis du Houyoux – la seule encore à rénover – sera déviée et entièrement reconstruite à neuf au sein du tracé actuel de la rue Moulin-Lavigne.

### Energies et gestion des déchets

A l'heure des avancées technologiques en tout genre, les questionnements sur les besoins en logements rentables en termes énergétiques restent toujours croissants. Voilà pourquoi le promoteur-constructeur a étudié le projet sous l'angle de la réduction de la consommation énergétique et sous l'angle des énergies renouvelables.

L'idée même du recours aux énergies renouvelables est bien évidemment un point capital dans l'avenir énergétique global. Mais il faut aussi pouvoir mettre en avant le premier enjeu qui est la réduction de la consommation d'énergie avant même de penser à compenser une surconsommation. Le promoteur-constructeur a donc tablé l'essentiel des efforts sur l'enveloppe renforcée du bâtiment combinée à des installations techniques performantes. Pour ce faire, Thomas & Piron Bâtiment a misé tout à la fois sur l'architecture que sur la composition technique des parois et la méthode des nœuds constructifs.

L'implantation même des îlots et l'optimisation de la forme de ces derniers et des bâtiments permettent d'atteindre une compacité élevée, favorable à l'obtention de performances énergétiques élevées. En sus, chaque paroi, qu'elle se situe en façade, en toiture ou plancher, est extrêmement isolée afin d'atteindre ou de dépasser les normes de base. Il en va de même pour les fenêtres auxquelles une attention toute particulière est portée quant à l'isolation acoustique. La « méthode des nœuds PEB conformes » est adoptée, c'est-à-dire qu'un maximum de nœuds doit être traité suivant les règles de base de la PEB. En outre, une attention particulière a été accordée à la totalité des détails de façon à ce que qu'aucun risque de condensation surfacique ou intrinsèque des nœuds constructifs n'existe.

Ce travail porte ses fruits vu que pour l'ensemble des bâtiments du projet, bon nombre de logements sont en classe A, le reste étant en classe B. Ceci concerne aussi les autres affectations. Néanmoins, il n'est pas exclu que l'une ou l'autre unité rénovée se voit revêtir une classe C ou D. Pour cette dernière, il convient de parler de bâtiment existant. Au regard du parc immobilier actuel (rénové ou pas), cela reste une réelle performance, tout en respectant la législation en vigueur.

Autre vecteur de réduction énergétique, les énergies renouvelables. Le promoteur-constructeur n'a pas lésiné sur les moyens vu que chaque bâtiment multi-résidentiel est équipé de panneaux solaires thermiques qui viennent renforcer les chaudières gaz collectives des copropriétés et que chaque maison/duplex dispose de ses propres panneaux photovoltaïques. Pour les immeubles, le solaire thermique permettra d'une part de bénéficier de plus de 50% de couverture en eau chaude sanitaire en période estivale mais aussi de contrer les effets indésirables de la boucle d'eau chaude forcée. Pour le photovoltaïque, l'installation permet d'économiser de l'ordre de 2000 à 2500 kWh/an mais également d'en profiter au niveau de la classe PEB de ces maisons. En somme, des gains énergétiques, tant en

termes écologique qu'économique, non négligeables qu'il convient de mettre en exergue tant ils sont rares dans les projets neufs de logements collectifs.

A noter, enfin, que chaque logement disposera d'une centrale de ventilation double flux avec récupération de chaleur par logement. Dispositif encore trop rare dans les promotions en cours aujourd'hui en Wallonie.

En ce qui concerne la gestion des déchets, le projet a été retenu comme un projet pilote par la Ville de Namur. Il est le premier nouveau projet à intégrer des conteneurs enterrés au sein de l'espace public. Ces conteneurs récolteront les ordures ménagères, carton, PMC, verre, ..., ces déchets ne seront pas stockés dans des locaux collectifs - souvent mal utilisés et entretenus –et pourront quitter le logement en tout temps et à toutes heures vers lesdits conteneurs. L'accès à ces derniers étant assuré et sécurisé via des badges électroniques nominatifs . Ce système novateur compte bien ainsi diminuer voire stopper les dépôts clandestins. A noter que le système prévient automatiquement les services du BEP lorsque les conteneurs sont saturés afin que la collecte puisse s'opérer dans la foulée, ce qui permet d'éviter tout dépôt voisin et de gérer au mieux les circulations des camions ad hoc du BEP.

### Espaces publics

Le projet fait la part belle aux espaces publics de qualité, avec en ligne de mire un leitmotiv clairement affiché : ces derniers doivent être appropriés non seulement par les nouveaux habitants du quartier mais également par les riverains. Ils doivent donc répondre aux souhaits du plus grand nombre.

Pour ce faire, la première étape consiste à libérer l'espace public des automobiles. L'ensemble du réseau viaire existant ainsi que la nouvelle voirie créée sont en zone douce – réservée uniquement aux piétons et vélos -, ou en espace partagé avec une vitesse limitée à 20 kilomètres par heure. L'ensemble des accès aux parkings sous-sol ou couverts – à l'exception d'un – sont d'ailleurs situés sur les voiries périphériques. Le projet constitue donc la seule autre aire piétonne en dehors du « vieux Namur ». Est-ce à dire que la voiture est complètement bannie du site ? Non bien évidemment, vu que des plots démontables peuvent être enlevés au besoin pour accéder à certaines rues - notamment pour les déménagements des futurs résidents du quartier. La création de deux escaliers publics au départ de la rue des Emailés et de la rue de l'Industrie vers la rue Moulin-Lavigne épouse d'ailleurs cette idée. A noter qu'un îlot crée une venelle privée à jouissance publique, dont le seul précédent est la place des Célestines.

La seconde étape a pour vocation de dimensionner correctement lesdits espaces afin de les rendre vivables et agréables. Leurs dimensions varient en fonction des temps d'arrêt proposés, des espaces qu'ils desservent et des perspectives qu'ils orientent, sans jamais être en-deçà de 8 mètres pour des raisons de sécurité incendie. Pour les Namurois, un bref comparatif entre les nouveaux espaces publics et ceux de la Corbeille namuroise fait directement apparaître de belles similitudes avec les places de l'Ange, de l'Illon, du Théâtre ou encore du Marché aux Légumes. Les nouveaux espaces publics promettent donc d'offrir les mêmes conditions qui font le charme de Namur auprès des Namurois et des visiteurs aux futurs résidents du quartier dit d'« Asty-Moulin ».



Nous en venons donc tout naturellement au troisième stade qu'est l'ornement des espaces publics. Ils sont constitués de pavés béton de belle facture, agrémentés d'arbres en pleine terre et de verdure sur les façades des bâtiments ainsi que de mobilier urbain apte à retenir le passant. La nouvelle place du Houyoux - prénommée comme telle par le promoteur dans l'attente d'un nom officiel - bénéficie d'une attention toute particulière. Elle a les mêmes dimensions que la place Marché aux Légumes est se présente comme le pendant local de cette même place bien connue avec un espace tout à la fois clos en arrière fond et ouvert sur la zone Natura 2000 des anciennes carrières. Les lieux sont ornés, ci et là, de bancs, d'arbres en pleine terre ou en bacs, de potagers communs publics, de panneaux didactiques relatifs à la préservation de la faune et de la flore ainsi que de nichoirs pour les oiseaux. Le tout animé par l'ambiance créée par la nouvelle fontaine publique spécialement étudiée avec la Ville de Namur afin de répondre à des normes de longévité trop souvent minimisées.

Dernier aspect, la sécurisation des lieux. Ces nouveaux espaces seront mis sous surveillance caméra en liaison directe avec la police locale de Namur. Quant aux abords et voiries immédiats du projet, ils seront sécurisés d'un éventuel trafic automobile à vitesse excessive au moyen d'un plateau surélevé sis sur la rue des Fours-à-Chaux juste en face de la nouvelle place du Houyoux, et via les sorties de parkings privés le long de ce même axe.

### Mobilité

Le site dit d'Asty-Moulin fait partie intégrante du centre-ville de Namur. A ce titre, le site bénéficie, très logiquement, d'une très bonne accessibilité aux transports en commun – il est d'ailleurs en classe A au Plan Communal de Mobilité et à quelques centaines de mètres de la zone AA de la corbeille. Mais, revers de la médaille, il se trouve proche de la zone du centre-ville qui peut se retrouver quelque peu engorgée aux heures de pointe en terme de trafic automobile. Le promoteur-constructeur a donc veillé à apporter des alternatives concrètes au « tout à la voiture personnelle ».

Le projet se situe à 700 mètres de la gare SNCB de Namur et est donc à une distance optimale pour les piétons – 9 minutes – et les cyclistes – 3 minutes -. De plus, le site est à 900 mètres du pôle TEC multimodal de la gare et à 600 mètres d'un des axes TEC structurants (N4). La N4 est un axe prioritaire dans le projet NAM'IN MOVE avec notamment un P+R en haut de la Chaussée de Waterloo. Mais il bénéficie également du réseau TEC de proximité avec un arrêt sis juste, intitulé d'ailleurs « arrêt Saint-Servais – ets Marcq-Gérard », soit l'ancien nom du magasin Dema.

Malgré cet état de fait « physique » intéressant, le projet offre d'autres possibilités que la voiture à ses résidents et aux riverains. Il renforce ainsi la volonté de se mouvoir au moyen de modes doux – à pied et à vélo – au travers de l'aménagement même de son tracé viaire. Comme explicité plus haut, la mise en zone partagée ou en zone modes doux des voiries internes au projet, la création d'escaliers publics au départ des points hauts des rues des Emailés et de l'Industrie vers le site et la construction d'un passage piéton surélevé sur la rue des Fours-à-Chaux ne peuvent que renforcer l'utilisation de la marche à pied ou du vélo pour se mouvoir.

En ce sens toujours, il est prévu un emplacement vélo par logement au sein d'abris couverts sécurisés – en sous-sol ou au sein d'abris couverts spécifiques en intérieur d'îlot ayant un accès direct aux voiries publiques. Mieux, une station publique de vélos partagés « Li Bia vélo » vient compléter le panel en

offrant à tout un chacun la possibilité de rejoindre la gare, le centre historique ou le RAVeL au moyen d'un vélo entretenu et sécurisé.

Mais là où innove encore bien davantage le projet, c'est dans le cadre de voitures partagées et la mutualisation des parkings privés, seules possibilités de réduire le nombre de voitures à usage personnel lorsque l'usage de la voiture se voit indispensable.

Bien que le site soit à 450 mètres de la station pour voitures partagées Cambio de la gare de Namur, le promoteur a décidé d'implanter deux emplacements pour voitures partagées sur le site en domaine public. Ils pourront ainsi profiter tant aux nouveaux habitants du projet qu'aux riverains du quartier. A noter que ces deux emplacements permettront la recharge électrique et qu'une nouvelle station Cambio devrait voir le jour près du hall Octave Henry. Hormis l'autopartage institutionnel, le promoteur a également voulu prendre la mesure du développement de l'autopartage entre particuliers – voir annexe à la présente –. En plein essor, cette nouvelle pratique de mobilité se décline via maints acteurs virtuels sur pc et autres smartphones. Ne voulant pas être en reste, le projet réserve plusieurs places de parking privé au système des voitures partagées. Ces dernières ne sont pas au nombre d'une place par parking comme le préconise l'étude d'incidences sur l'environnement mais totalisent 18 emplacements en domaine privé.

Dernière mesure, enfin, et non des moindres car totalement novatrice sur Namur, la mutualisation du stationnement en domaine privé, soit au sein des parkings couverts et en sous-sols. Il s'agit du partage d'emplacements de stationnement entre plusieurs catégories d'usagers qui en ont besoin à des moments différents de la journée et/ou de la semaine. Les demandes de stationnement entre les commerces, les entreprises, les bureaux ou encore les riverains n'ont pas lieu au même moment de la journée, de la semaine, et/ou de l'année. En jouant sur la complémentarité des besoins, il est possible d'optimiser l'espace dévolu au parking et d'éviter des dépenses importantes liées à la construction de nouvelles infrastructures. Dans notre cas précis, il s'agit, sur base volontaire d'un propriétaire d'une place de parking privée, de partager contre rémunération ou non son emplacement de stationnement avec une tierce personne lors de ses absences. Cette mutualisation peut s'opérer par le seul biais du propriétaire, ou via une startup et plateformes virtuelles privées tels que BePark et Myflexipark. Quoiqu'il en soit, cette pratique rentre pleinement dans le domaine du carsharing et sera facilitée par une gestion des ouvertures des portes sectionnelles des parkings privés au moyen de badges et/ou de codes afin d'en faciliter l'accès.

A noter que le projet prévoit 341 places de parkings couvertes ou enterrées, permettant la recharge électrique, pour répondre à la demande des voitures privées des futurs résidents et que chaque acquéreur de logement disposant d'un véhicule aura l'obligation d'acheter un parking. Cette obligation sera renforcée par l'élargissement de la zone bleue à tout le quartier. Chose nouvelle également pour des projets privés.

### Patrimoine

Un projet quel qu'il soit est fils de son environnement et de son histoire. Il n'est donc pas étonnant que les auteurs de projet et le promoteur-constructeur soient attentifs au patrimoine industriel bâti du site, caractéristique de ce passé industriel du XIXe siècle. Si beaucoup de bâtiments avaient été

irrémédiablement transformés à la suite des années 60', ou se trouvent dans un état irrécupérable, deux figures phares du quartier se devaient d'être sauvegardées en tout ou en partie. C'est chose faite avec le projet.

Ce dernier conserve et rénove entièrement le bâtiment CEMA 4./II.B afin de lui permettre d'accueillir des fonctions de services au rez-de-chaussée et les classes de l'école ITN à l'étage. Pour les futures fonctions du rez-de-chaussée, il s'agit là du complément essentiel à tout quartier résidentiel afin de ne pas virer en cité dortoir. Le bâtiment Entranam 2/I.B. aux 5 halls, de son côté, sera évidé afin d'accueillir des maisons unifamiliales à 4 chambres mais conservera sa façade typique.

Ces lieux sont des repères sur le site et dans le quartier. De par leur identité et leur volumétrie propres, ils sont à la base de l'architecture et de la morphologie du projet.

### Verdurisation

Maints projets urbanistiques mettent en avant leur « caractère vert » qui, et nous ne nous voilons pas la face, est aujourd'hui à la mode. Or, malheureusement et bien souvent, il s'agit d'un argumentaire de façade. Pas de tout cela en ce qui concerne ledit projet. D'un site totalement minéralisé, le quartier se voit entièrement végétalisé comme pas un projet sur Namur n'existe aujourd'hui.

L'aspect incurvé et intimiste des voiries est renforcé par de nombreux arbres ou arbustes en pleine terre ou en bacs. Les places sont agrémentées de diverses plantations qui se retrouvent le plus souvent également en pleine terre. Les essences sont choisies - de concert avec la Ville de Namur - en fonction de leur origine indigène, de leur qualité mellifère, et de la proximité de la zone Natura 2000 des anciennes carrières. En somme, là aussi, l'environnement existant guide le choix des essences. Sélection qui sous-tend la défense de certaines espèces d'insectes et d'oiseaux par la pose de nombreux hôtels à insectes, de nids à hirondelles – en chute libre en milieu urbain à l'heure actuelle - et la pose de panneaux didactiques relatifs à la protection de la faune et de la flore.

Autre aspect de la verdurisation, et qui constitue une totale première sur le territoire de la Ville de Namur, des plantes grimpantes animeront les façades de différents bâtiments. A l'instar de ce qui se pratique dans les pays nordiques et germaniques, les façades seront végétalisées afin de renforcer l'identité du projet et le bien-être du quartier. Au pied de certains immeubles des filins métalliques supporteront une nappe verte de plantes qui donne, sans conteste possible, un aspect de quiétude sans pareil à un quartier urbain de centre-ville.

### La demande de permis en bref

- Un site de près de 3 hectares,
- 6 propriétaires fonciers différents,
- 6 ans de négociations foncières,
  - 14 mois de constitution de dossier en collaboration avec la Région wallonne et la Ville de Namur,



- un projet ambitieux de redynamisation d'un quartier de centre-urbain qui mise notamment sur :
  - la création de 334 logements dont 9 duplex et 13 maisons pour un total de 33.920 mètres carrés,
  - la création et la rénovation de 2.412 mètres carrés de services et fonctions complémentaires,
  - la création de 341 places de parkings couverts ou en sous-sol avec possibilité de recharge électrique,
  - la création de plus de 340 emplacements à vélos couverts et sécurisés,
  - la création d'une station de vélos partagés publiques « Li Bia Vélo »,
  - la création de 2 emplacements publics pour voitures partagées avec possibilité de recharge électrique,
  - la création de 18 emplacements privés pour voitures partagées avec possibilité de recharge électrique,
  - la placement de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur l'ensemble des ilots,
  - la possible mutualisation de parkings privés à d'autres personnes que les résidents,
  - le déplacement et la rénovation de plus de 100 mètres du pertuis du Houyoux,
  - la sauvegarde et la rénovation de deux bâtiments représentatifs du passé industriel de Saint-Servais,
- un permis à obtenir pour 2019,
- une première pierre estimée à fin 2019, début 2020,
- une finalisation complète du dossier pour 2030.

## ANNEXE 3

VILLE DE NAMUR  
ANNEXE X  
Dossier 358(PU)

# Enquête publique

## ETABLISSEMENT CONTENANT DES INSTALLATIONS OU ACTIVITES CLASSEES EN VERTU DU DECRET DU 11 MARS 1999 RELATIF AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT.

Concerne la demande de permis unique de la sa. Thomas & Piron Bâtiment, rue du Fort d'Andoy n°5, 5100 Namur (Wierde) relative à un projet d'urbanisation de +/- 36.000 m<sup>2</sup> (principalement destiné au logement et auquel s'ajoutent des services) avec parkings en sous-sols, sur le site « Asty-Moulin », localisé rue de l'Avenir, rue des Fours à Chaux, rue du Houyoux, rue de l'Industrie et rue Moulin Lavigne à 5002 Namur (Saint-Servais).

Le projet implique une modification de voirie au sens du décret du 6 février 2014, la modification du tracé du cours d'eau « le Houyoux », classé en première catégorie et est accompagné d'une étude d'incidence sur l'environnement (Projet de catégorie B) et d'un projet d'assainissement.

Une séance d'information à destination du public sera organisée le mercredi 22 août 2018 à 18H00 heures (hors procédure) – Lieu : Salle communale Hastimoulin (Espace HastiMoulin), rue de l'Industrie n°145 à à 5000 Namur (Saint-Servais).

Des éléments du dossier sont consultables à l'adresse suivante : [www.namur.be](http://www.namur.be),  
Onglet : "Je trouve – Enquêtes publiques"

Afin que toute personne puisse obtenir des explications sur le projet, celle-ci peut contacter :	
<b>Le demandeur :</b>	Thomas & Piron Bâtiment rue Fort d'Andoy, 5 à 5100 Namur (Wierde) – Tél : 081/32.24.24
<b>Le Fonctionnaire technique :</b>	Monsieur Vanderwegen Daniel Avenue Reine Astrid, 39 à 5000 Namur Tél : 081/715.300 – Réf : 39.127
<b>Le Fonctionnaire délégué :</b>	Monsieur Tournay Marc Place Léopold, 3 à 5000 Namur Tél : 081/24.61.11 – Réf : 4PU3/2018/61-62
<b>L'Administration communale :</b>	Cellule Permis d'Environnement – Tél : 081.246.505

Date d'affichage de la demande	Date d'ouverture de l'enquête	Lieu, date et heure de clôture de l'enquête	Les observations écrites peuvent être adressées à :
14 août 2018	20 août 2018	Lieu : Hôtel de Ville Salle EDEN 02 Rue des Dames Blanches 5000 Namur Date : 18 septembre 2018 Heure : 11H00	Collège communal Cellule Permis d'environnement Hôtel de Ville de et à 5000 Namur <a href="mailto:permis.environnement@ville.namur.be">permis.environnement@ville.namur.be</a>

**Le Bourgmestre, porte à la connaissance de la population qu'une enquête publique est ouverte, relative à la demande susmentionnée.**

**Les Fonctionnaires technique et délégué sont conjointement compétents pour connaître de la présente demande de permis unique.**

**Le dossier de demande de permis unique peut être consulté durant la période d'enquête :**

- **du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 (fermé le vendredi), à la Cellule Permis d'environnement – Hôtel de Ville, 2<sup>me</sup> étage (Aile A).**
- **en soirée, le mardi de 16h00 à 20h00, exclusivement sur rendez-vous (24 heures avant – tél : 081/246.505), à la cellule Permis d'environnement, Hôtel de Ville à Namur.**

**Tout intéressé peut formuler ses observations écrites ou orales auprès de l'Administration communale dans le délai mentionné ci-dessus, jusqu'à la clôture de l'enquête.**

**A Namur, le 6 août 2018**

**Pour la Directrice générale,  
Par délégation,**

**Isabelle Dauvin**

**Le Bourgmestre ou son délégué,  
Echevin de l'Aménagement du Territoire**

**(s) Arnaud Gavroy**