

AVIS

ENV.24.18.AV

Permis intégré visant la création du pôle multifonctionnel " Le Côté verre" au sein de l'îlot Léopold à NAMUR

Avis adopté le 07/02/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Rubrique(s) :* 70.11.0, 52.10.02, 63.21.01.01.03 (classe 1)
- *Demandeur :* Besix Real Estate Development sa
- *Auteur de l'étude :* ARIES Constultants
- *Autorités compétentes :* Fonctionnaire technique, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 19/12/2023
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 17/02/2024 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
 - Opportunité environnementale du projet
- *Réunion préparatoire :* /
- *Audition :* 5/02/2024

Projet :

- *Localisation :* Centre de Namur, à côté de la gare
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte (SOL Square Léopold) principalement, zone d'habitat, zone de services publics et d'équipements communautaires
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise le développement d'un pôle multifonctionnel, situé square Léopold, à côté de la gare de Namur et comprenant :

- un complexe commercial (42 cellules - 13.698 m² net et 19.993 m² GLA – gross leasing area – surface commerciale utile) ;
- de l'HoReCa (2.741 m² bruts) ;
- des services de loisirs (896 m² bruts) ;
- des bureaux (8.421 m² bruts) ;
- 112 logements répartis sur 11.600 m² bruts ;
- un parking souterrain sur 3 niveaux (831 places).

Il vise également l'aménagement d'espaces publics tout autour du complexe et une demande d'ouverture et de modification de voirie.

Il s'inscrit en ZAEM essentiellement (PCAR devenu SOL Square Léopold) et a fait l'objet d'un périmètre de remembrement urbain (PRU).

AVIS

Préambule

Le Pôle Environnement a remis une avis défavorable sur la version précédente de ce projet (Réf :23.51.AV du 15/05/2023). Depuis, la demande a été retirée puis redéposée, accompagnée d'un complément corollaire d'étude d'incidences, avec les modifications suivantes :

- augmentation de la taille de certaines cellules commerciales (réduction de la surface commerciale nette de 558 m² et réduction de 6 cellules commerciales) ;
- réduction du gabarit d'un immeuble de logements et adaptation de la matérialité de la façade ;
- modification de la programmation (réduction de 10 logements) ;
- modification du nombre de places de parking et répartition de celles-ci (831 places voitures et 75 places motos) ;
- modification du nombre d'emplacements pour vélos et vélos spéciaux (1.021 emplacements pour vélos) ;
- adaptation des espaces publics (emplacements vélos, plaine de jeux, matériaux, traversées piétonnes, aménagements PMR, plantations, aménités, etc.) ;
- amélioration de la connexion visuelle et fonctionnelle entre la rue de Fer et le projet (continuités extérieure et intérieure du paterne au sol, augmentation de l'angle de vue vers la rue de Fer depuis le projet.

Le Pôle Environnement considère que ces modifications ne sont pas de nature à répondre aux points d'attention qu'il avait soulignés dans son avis précédent. C'est pourquoi il le reprend ci-dessous avec quelques précisions nouvelles à la suite des modifications du projet.

Avis sur l'opportunité environnementale du projet

Le Pôle Environnement émet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet.

Le Pôle Environnement est favorable à un projet d'urbanisation dans le Quartier Léopold. En effet, un tel projet présentant une mixité de logements, de commerces, d'espaces publics et d'Horeca a du sens à cet endroit, notamment au vu de la grande offre de transports en commun disponible et de la proximité avec le centre-ville. Le Pôle avait d'ailleurs remis un avis favorable sur le projet de PRU dans son avis ENV.21.96.AV.

Dans le projet tel que présenté, le Pôle apprécie particulièrement les éléments suivants : sa grande ambition sur la mobilité douce, la mixité des fonctions, la qualité intrinsèque du projet urbanistique et les efforts pour l'intégrer dans le contexte bâti, particulièrement réussi côté gare, et les production et consommation d'énergie renouvelable sur le site.

Cependant, le Pôle regrette certains aspects majeurs du projet, qui ne peuvent être compensés qu'à la marge y compris avec les recommandations de l'auteur d'étude. Parmi ceux-ci, on citera :

- la suppression d'un espace public végétalisé, accessible à tous et à toute heure et qui rend des services sociaux et écosystémiques importants : infiltration des eaux, îlot de fraîcheur, biodiversité (notamment via les arbres remarquables), zone de repos pour les riverains... ; services peu communs dans la corbeille du centre-ville ;

- la démolition totale du bâtiment du C&A qui représente une perte sur les plans patrimonial et architectural. Le Pôle note que l'EIE recommande la conservation de la façade, ce que le Pôle soutient.

Le Pôle constate en outre :

- que plusieurs éléments mentionnés dans son avis concernant le PRU méritent toujours d'être améliorés, notamment la connexion avec la rue de Fer (intégration de la rue de Fer dans la composition paysagère du site (Urba-08)), la qualité des espaces publics (problèmes de flux de piétons identifiés par l'étude, gradins côté rue de Fer à améliorer), la suppression d'arbres et la non-accessibilité du site en dehors des heures d'ouverture des commerces et services ;
- que le projet vise des fonctions (Horeca, bureaux, commerces) dont le développement est très mouvant en fonction des évolutions rapides de la société actuelle. Les proportions entre les différentes fonctions ont ainsi dû être revues plusieurs fois pour s'adapter aux modes de consommation, impactés par le covid et l'inflation (plus de télétravail, d'e-commerce, de livraisons à domicile). Le Pôle s'interroge dès lors sur l'opportunité d'un acte irréversible de destruction de patrimoine et de nature, plutôt que de construire en basant sur l'existant, pour une fréquentation future qui reste difficile à évaluer ;
- que les agencements végétaux proposés initialement par le demandeur restent très artificiels et ne pourront offrir un bénéfice en matière de services écosystémiques aussi élevé que celui lié au maintien de l'espace vert initial. En cette matière, le Pôle apprécie hautement les recommandations de l'auteur sur le choix des espèces et de leurs modalités et de leurs lieux d'implantation hors sol, et les soutient.

Par ailleurs, le Pôle estime intéressants les apports des nouveaux plans introduits, qui rencontrent en partie les remarques de son avis précédent, tout comme il estimait intéressante l'Alternative 1 analysée dans l'EIE. Elle proposait plusieurs éléments qui répondent aux points d'attention du Pôle et à de nombreuses recommandations de l'auteur d'étude ; notamment, le maintien et le réaménagement du parc existant (avec ses avantages en matière de biodiversité, de gestion des eaux pluviales et d'ilot de fraîcheur), la création d'un espace public ombragé en dehors du périmètre privé du centre commercial et donc accessible sans limite d'horaire, une connexion améliorée entre la rue de Fer et les zones d'espace public du projet, le maintien de la valeur patrimoniale du bâtiment C&A et un vis-à-vis plus doux depuis la rue du Borgnet. L'alternative offre également d'autres opportunités comme celle de réduire le volume de terres excavées (et d'ainsi ne pas atteindre le socle rocheux, limitant de la sorte les risques géotechniques soulevés dans le projet), de réduire les flux automobiles identifiés comme problématiques dans l'étude, d'apporter des fonctions complémentaires aux fonctions présentes aux alentours du site (notamment accueil de la petite enfance), tout en conservant des bilans en matière de mixité et d'incidences socio-économiques similaires au projet initial.

Pourtant, bien que l'EIE initiale estimât que l'alternative présentait « *des qualités urbanistiques et paysagères [...]* » et « *apporte une plus-value par rapport au projet, à l'échelle du site et du quartier* », « *un meilleur équilibre entre les fonctions* », elle se contentait d'en pointer les manquements pour finalement la rejeter. Or le Pôle regrette que cette alternative n'ait pas été une opportunité, pour l'auteur d'étude et in fine le demandeur, d'améliorer davantage le projet.

Ainsi, le Pôle estime que le projet doit être revu en prenant en compte les éléments pertinents soulevés par l'EIE dans l'Alternative 1.

LE PÔLE ENVIRONNEMENT

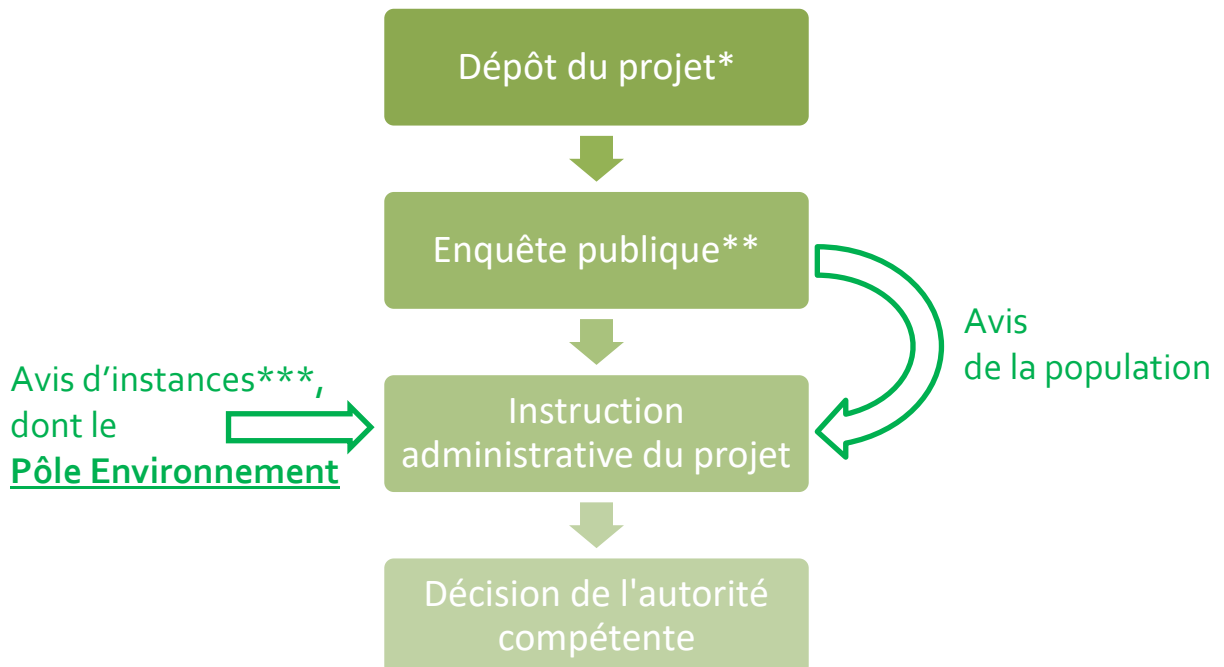
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?



* Demande de permis ou projet de plan ou programme

** Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

*** Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.