



UNIVERSITÉ DE LIÈGE  
FACULTÉS DES SCIENCES ET DES SCIENCES APPLIQUÉES

MASTER EN GÉOGRAPHIE À ORIENTATION  
EN URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

# **SITE DES CASERNES PROJET CŒUR DE VILLE**

**SÉMINAIRE D'ANALYSE DES PROJETS URBAINS**

FAUVEAUX HÉLÈNE - TODARO BENJAMIN  
ANNÉE ACADEMIQUE 2019-2020  
TITULAIRES : JACQUES TELLER & JOËL PRIVOT



# TABLE DES MATIERES

Table des figures .....	4
#1 - Contexte urbain .....	5
1.1. Namur .....	5
1.2. La corbeille .....	6
1.3. Le Quartier des Casernes .....	8
1.4. La dynamique de projets.....	9
#2 - Historique du projet.....	11
#3 - Enjeux à l'échelle de la ville .....	14
3.1. Déclinaison des enjeux et objectifs.....	14
#4 - Cartographie des acteurs .....	16
4.1. Acteurs publics.....	16
4.2. Acteurs externes .....	17
4.3. Acteurs privés.....	17
#5 - Outils urbanistiques .....	18
5.1. Plan de secteur.....	18
5.2. Schéma régional, communal & local.....	18
5.3. Périmètre de remembrement urbain .....	20
5.4. Plan communal de mobilité .....	22
5.5. Appel d'offre et cahier des charges .....	22
5.6. Permis Unique et enquête publique .....	24
#6 - Principales leçons.....	25
#7 – Sources et références.....	26
7.1. Personnes de contact .....	26
7.2. Bibliographie .....	26
ANNEXE 1 – Acteurs .....	28
ANNEXE 2 – Vue 3D du PRU .....	29
ANNEXE 3 – Déroulement des phases d'attribution du marché .....	31
ANNEXE 4 – Classement des offres régulières.....	32

# TABLE DES FIGURES

Figure 1 Évolution de la population entre 2003 et 2007 (ICEDD, 2011, p. 9) .....	5
Figure 2 Relief autour de Namur (ICEDD, 2011, p. 67) .....	6
Figure 3 Indice de qualité du logement (ICEDD, 2011, p. 23) .....	7
Figure 4 La répartition de la population en fonction des revenus (ICEDD, 2011, p. 16) .....	7
Figure 5 Localisation du site des Casernes (Région wallonne, 2019) .....	8
Figure 6 Occupation du site des Casernes et vue 3D (Ville de Namur & Pavillon de l'Aménagement urbain, 2019d) ....	9
Figure 7 Programme du projet Cœur de Ville (Ville de Namur & Pavillon de l'aménagement urbain, 2019d) .....	10
Figure 8 Périmètre de l'étude urbanistique et paysagère du bureau Skope (Ville de Namur & Pavillon de l'aménagement urbain, 2019c).....	11
Figure 9 Extrait du plan de secteur de Namur de 1986 (SPW-DGO4, 2019).....	12
Figure 10 Extrait du PCA dérogatoire « Quartier des Casernes et des Célestines » (Ville de Namur, 1990).....	12
Figure 11 Vue 3D n°2 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP <sup>2</sup> , 2009).....	12
Figure 12 Secteurs à enjeux (ICEDD, 2011, p.97).....	14
Figure 13 Extrait du plan de secteur de Namur de 1986 (à gauche) et de 1990 (à droite) avec l'emplacement du site des Casernes (SPW-DGO4, 1986 et 2019).....	18
Figure 14 Extrait de la carte « Expression cartographiée des mesures d'aménagement » (à gauche) et « Modalités d'exécution » (à droite) avec l'emplacement du site des Casernes (ICEDD, 2012) .....	19
Figure 15 Extrait du PCA dérogatoire « Quartier des Casernes et des Célestines » (Ville de Namur, 1990).....	20
Figure 16 Plan de la répartition des îlots dans le PRU (AdP <sup>2</sup> , 2009) à gauche et plan d'expropriation (Ville de Namur, 2005) à droite.....	22
Figure 17 Phasage des travaux prévus sur les voiries proches du projet (Ville de Namur, 2019) .....	22
Figure 18 Cartographie des acteurs entre le début du concours et la phase d'exécution du projet SA Cœur de Ville (Production personnelle, 2020) .....	28
Figure 18 Vue 3D n°1 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP <sup>2</sup> , 2009).....	29
Figure 19 Vue 3D n°2 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP <sup>2</sup> , 2009).....	29
Figure 20 Vue 3D n°3 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP <sup>2</sup> , 2009).....	30
Figure 21 Vue 3D n°3 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP <sup>2</sup> , 2009).....	30
Figure 22 Déroulement des phases de l'attribution du marché concernant le site des Casernes (Production personnelle sur base de documents produits par la Ville de Namur et de sa Régie foncière (Régie foncière, 2017 & 2018 - Ville de Namur, 2018) .....	31
Figure 23 Classement final des offres régulières (Régie foncière, 2017, p.88).....	32

# #1 - CONTEXTE URBAIN

## 1.1. NAMUR

Namur se situe au cœur de la Wallonie. Cette position centrale et son développement à la confluence de la Sambre et de Meuse fait qu'elle concentre différents nœuds de communication : ferroviaire, fluvial et routier. Capitale de la Région Wallonne, elle centralise plusieurs institutions politiques et administratives (Parlement wallon, cabinets ministériels, administration régionale, ...) (ICEDD, 2011, p. 5).

Les fonctions administratives et de transports sont assez développées en regard de sa population. (ICEDD, 2011, p. 6)

Commune	Namur	Liège	Charleroi	Bruxelles
Nombre d'habitants	110.779	197.853	202.267	181.726

(Service Public Fédéral Belge, 2017)

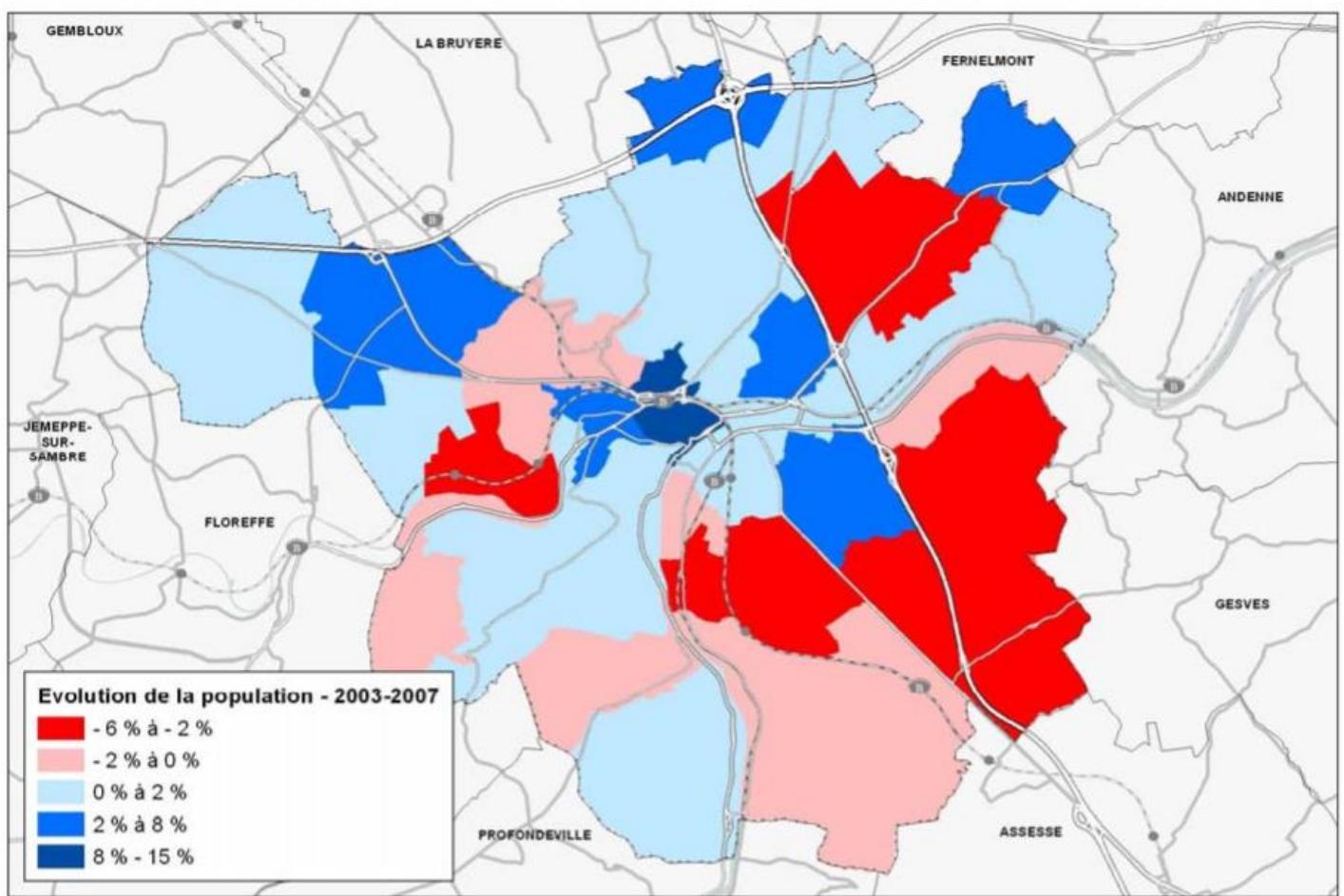


Figure 1 Évolution de la population entre 2003 et 2007 (ICEDD, 2011, p. 9)

Le SSC (ICEDD, 2011, p. 10) note une évolution démographique positive mais avec « une très forte proportion (plus de 30% en 2006) de jeunes adultes (de 19 à 29 ans) dans les quartiers centraux (Namur, Cathédrale) et à l'inverse de plus fortes proportions d'adultes de 30 à 44 ans dans les zones dites rurales (Temploux, Cognelée, Daussoulx, Dave, Naninne, Wierde, Loyers, ...) ». Une part de la population de jeunes adultes est constituée de la population étudiante attirée par l'offre d'enseignement. « Namur est donc une commune attractive pour les jeunes actifs, mais qui n'attire pas les familles. » (ICEDD, 2011, p. 9)

## 1.2. LA CORBEILLE

La Corbeille s'inscrit « au Nord du confluent entre la Sambre et la Meuse, au Nord de la Sambre et au Sud des voies ferrées. La Corbeille est donc délimitée au Nord par les voies ferrées, au Sud par la Sambre, à l'Ouest par le parc Louise Marie et à l'Est par la Meuse. » (ICEDD, 2011, p. 97). Elle est le centre-ville de Namur, mais également son cœur historique. Elle présente donc un intérêt patrimonial culturel et historique, mais aussi paysager grâce aux perspectives qu'elle offre sur la citadelle, les bords de Sambre et de Meuse. (ICEDD, 2011, p. 97)

Elle constitue un pôle urbain, qui « agit sur l'ensemble du territoire namurois et au-delà sur son territoire provincial comme pôle majeur de services, concentrant commerces, administrations et centres d'enseignement. La gare principale de Namur est venue conforter et renforcer ce rôle central en offrant, par son implantation, une accessibilité piétonne à l'ensemble de la Corbeille. » (ICEDD, 2011, p. 34). C'est le centre névralgique de Namur. De plus, la gare est « la deuxième gare la plus importante de Wallonie en termes d'utilisateurs. » (ICEDD, 2011, p. 97)

La mise en relation des données relatives à l'indice de qualité des logements, à la répartition de la population en fonction des revenus et du relief permet de constater que :

- La Corbeille concentre une population à faible revenu et que celle-ci s'installe principalement en fond de vallée.
- Les logements de faible qualité se situent également en fond de vallée et sont occupés par la population à faible revenus.
- Le SSC (ICEDD, 2011, p. 23) pointe également « un développement socio-spatial relativement déséquilibré entre l'ouest et l'est [de la Corbeille]. La partie ouest voit se développer le phénomène de gentrification qui prend principalement appui sur le pôle universitaire et l'attrait du patrimoine architectural tandis que la partie est fait partie des quartiers dits en difficulté. » Ce constat est visible à travers la carte d'indice de qualité du logement où l'on observe un indice de qualité inférieur dans la partie est de la Corbeille.

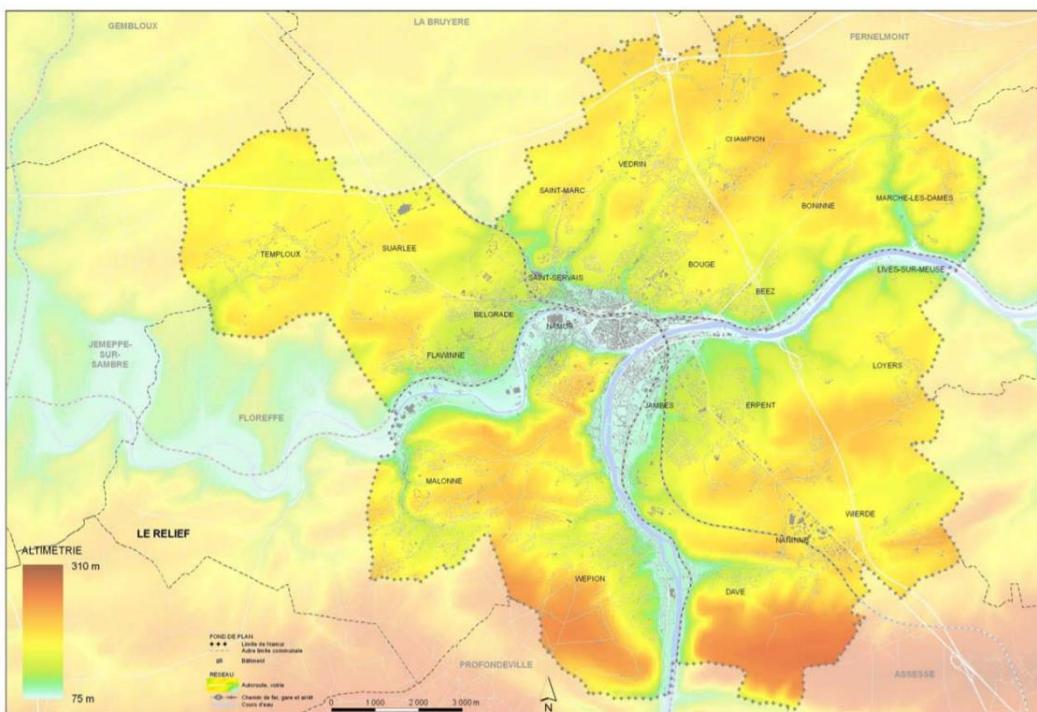


Figure 2 Relief autour de Namur (ICEDD, 2011, p. 67)

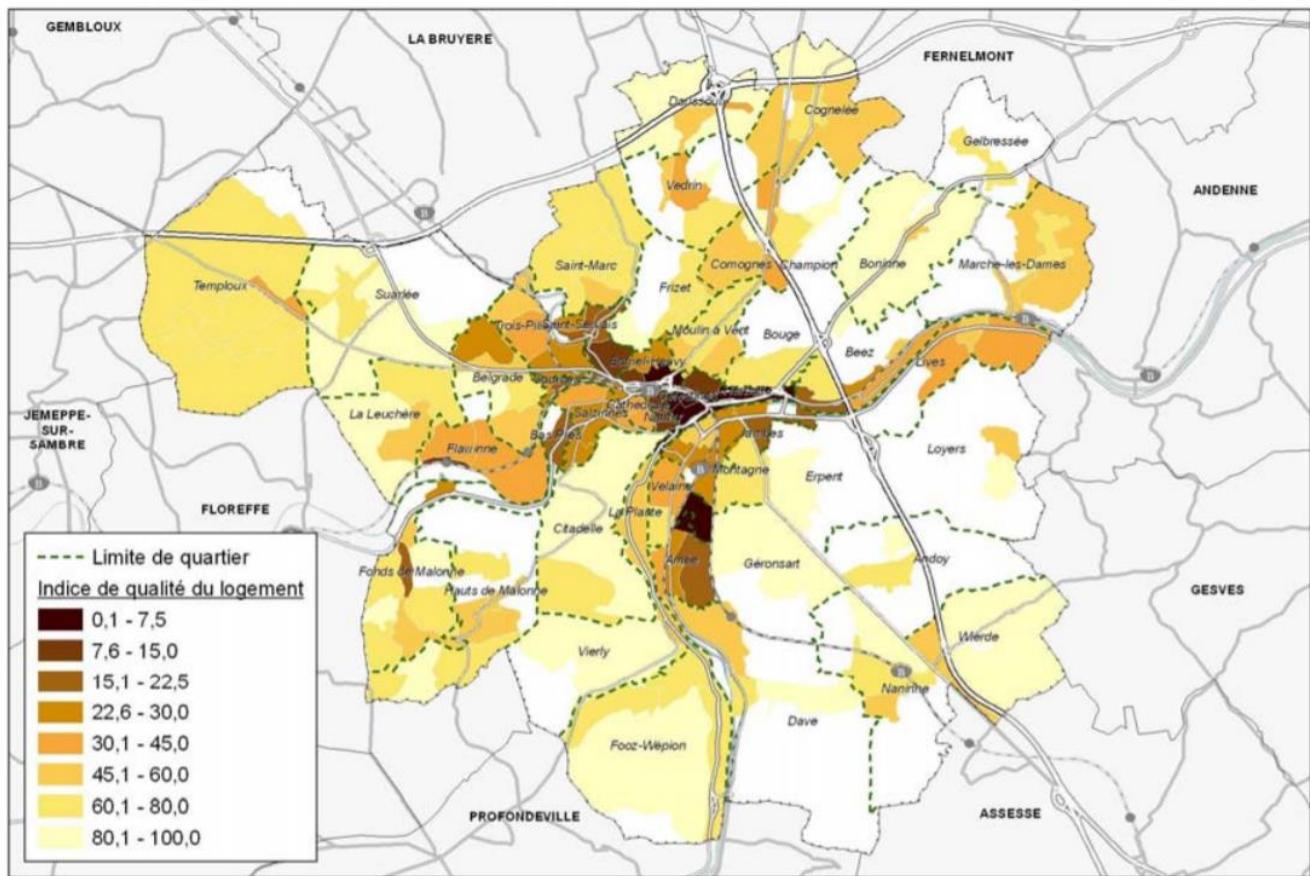


Figure 3 Indice de qualité du logement (ICEDD, 2011, p. 23)

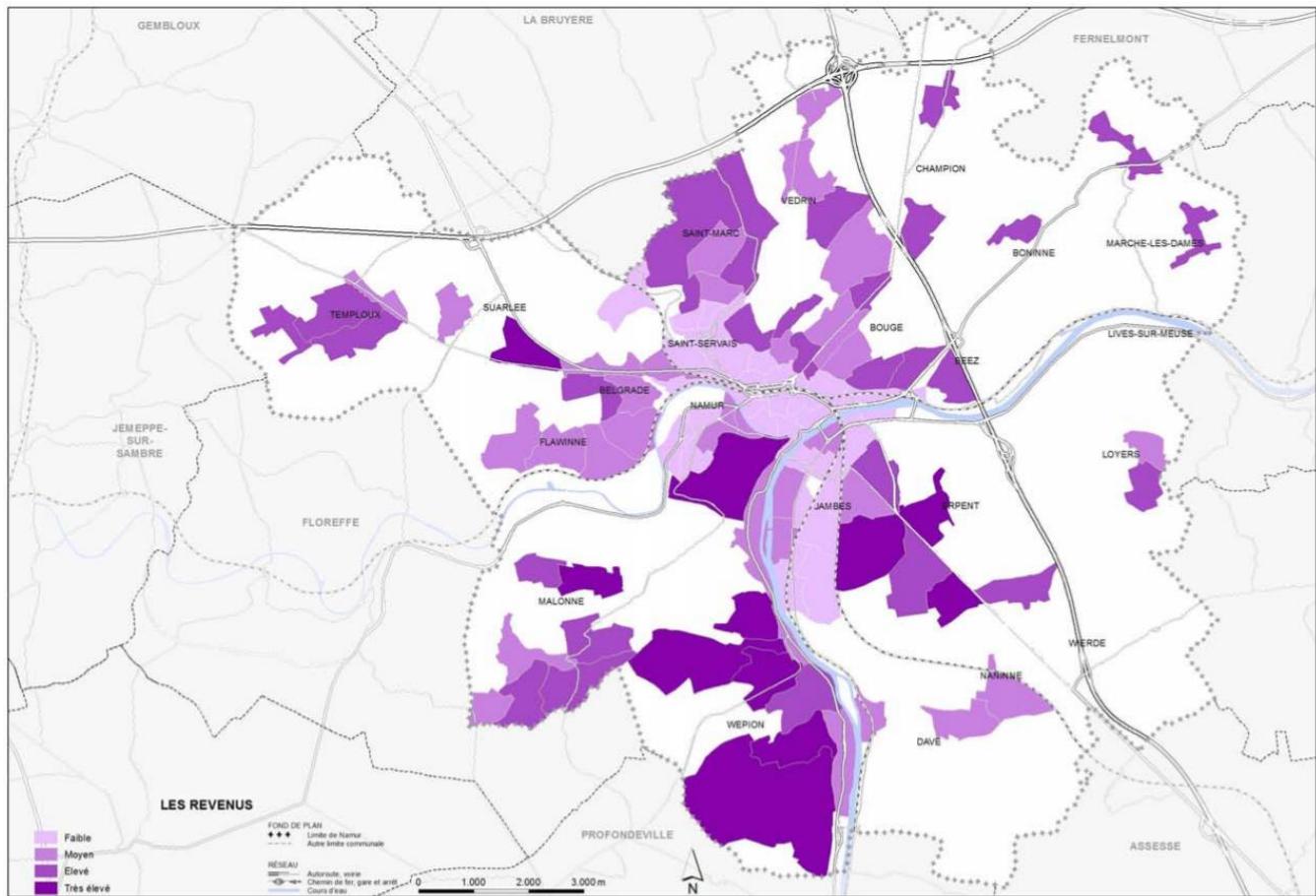


Figure 4 La répartition de la population en fonction des revenus (ICEDD, 2011, p. 16)

# 1.3. LE QUARTIER DES CASERNES

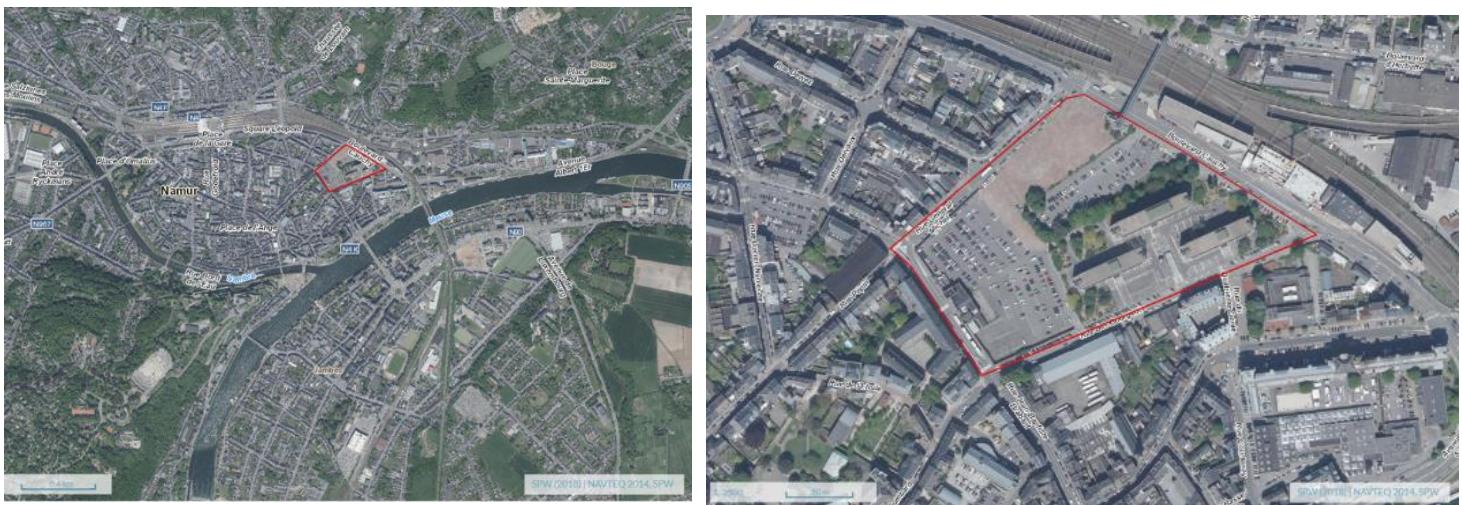


Figure 5 Localisation du site des Casernes (Région wallonne, 2019)

L'îlot du quartier des Casernes est situé dans la partie nord-est de la Corbeille. Il est ceinturé par les rues du Premier Lanciers, des Bourgeois, Général Michel et au nord, par le boulevard Cauchy qui rejoint la gare. Les observations faites lors de la visite de terrain réalisée entre 16 et 17h, ont laissé voir un quartier plutôt populaire accueillant une grande diversité de services. On y relève la présence d'établissements scolaires, d'HoReCa, d'espaces de coworking, de commerces de proximité, des archives de l'Etat, de bureaux d'avocats et d'associations à but social. La présence des écoles participe à l'animation du site des casernes qui est traversé par de nombreux piétons.

Actuellement l'îlot est occupé par :

- les trois tours de bureaux d'AG Real Estate qui accueillent l'administration SPF Finance ;
- l'ancien corps de garde des casernes investi par l'Asbl Musée Africain ;
- une friche anciennement occupée par les bâtiments de la Régie des Bâtiments,
- et deux parkings (650 places). (Naiken, 2019)





Figure 6 Occupation du site des Casernes et vue 3D (Ville de Namur & Pavillon de l'Aménagement urbain, 2019d)

La typologie du site et des bâtiments qu'il accueille forme une rupture dans le tissu urbain de la Corbeille. Le site est assez dégradé et fait l'objet d'une réappropriation par le street art notamment sur les vestiges des murs d'enceinte. Par ailleurs, la banque de données de l'état des sols met évidence que le site a fait l'objet de démarches de gestion du sol.

## 1.4. LA DYNAMIQUE DE PROJETS

### 1.4.1. L'ÎLOT DES CASERNES

Trois projets indépendants s'implantent sur le site : le projet Cœur de ville, le Palais de justice et le projet d'AG Real Estate de remplacement des tours des finances par des logements, bureaux, un espace public, un espace Horeca (Pavillon Aménagement Urbain, 2019). Les deux premiers ont obtenu leur permis alors qu'AG Real Estate est en cours de procédure. (Halbardier, 2020)

Le projet Cœur de ville répond au programme de la Ville de Namur qui est le suivant :

- « Habitat de qualité ;
- Un grand espace public sous la forme d'un parc ;
- Un jardin au cœur des logements ;
- Une bibliothèque comme élément rayonnant du quartier ;
- Un Musée au cœur du site ;
- Une brasserie, lieu de rencontre ;
- Un commerce de proximité (halle ou magasin aux produits frais et circuit court);
- Des espaces pour les métiers connexes au Palais de Justice ;
- Un parking. » (Pavillon Aménagement Urbain, 2018, p. 2)

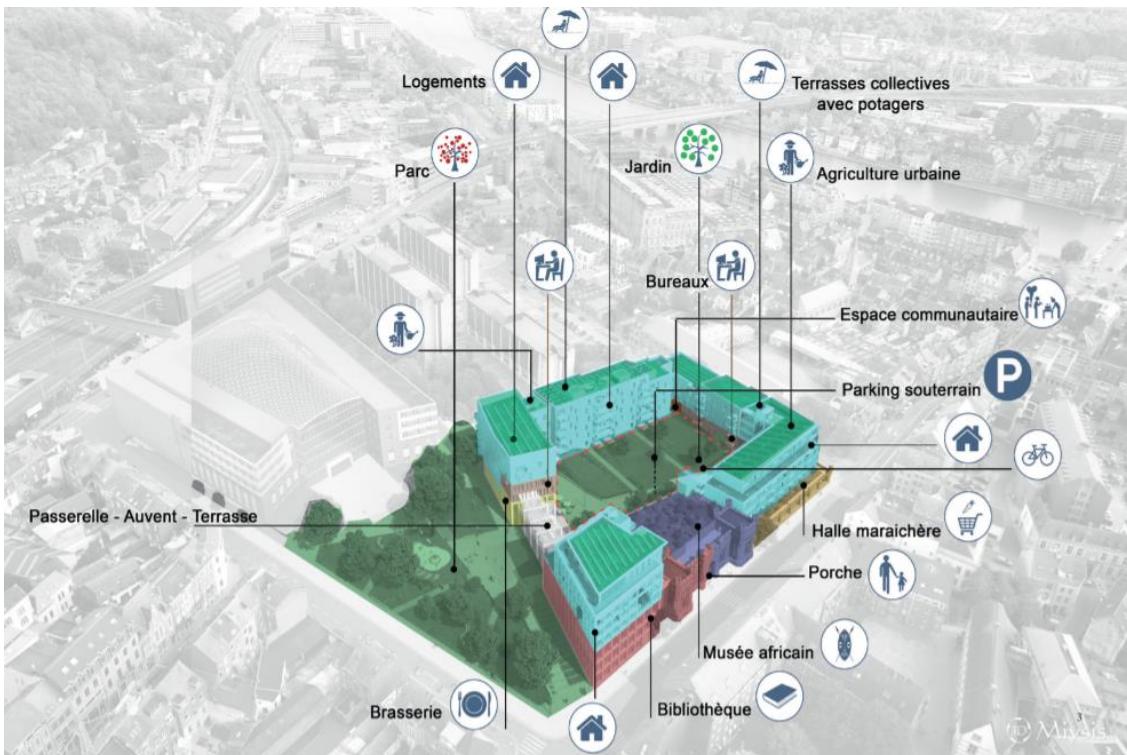


Figure 7 Programme du projet Cœur de Ville (Ville de Namur & Pavillon de l'aménagement urbain, 2019d)

La présence de différents éléments liés à l'ancienne activité des casernes a contribué à l'intégration de l'ancien corps de garde au projet. Ce programme répond aux enjeux identifiés par la Ville de Namur.

Dans la logique de la vaste opération urbanistique qui a lieu sur plusieurs sites du centre-ville namurois, mais considérant également la rupture du tissu urbain provoquée par le quartier des casernes ; le choix de requalifier l'ensemble de l'îlot est évidemment pertinent.

Cela permet à la Ville de Namur de retisser un tissu urbain tout en assurant son intégration dans son contexte. Dans cette optique, ils ont notamment porté attention à la concordance avec les typologies environnantes et travaillé sur la perméabilité de l'îlot afin qu'il ne limite pas la mobilité des usagers doux.

De plus, ayant connaissance des futures fonctions des bâtiments cela lui permet d'assurer la complémentarité et la mixité globale de l'îlot.

#### 1.4.2. NAMUR, VILLE EN CHANTIER

Cette dynamique de projets s'étend à l'ensemble de la ville de Namur et de manière plus importante dans la Corbeille. Un autre projet se développe dans le quartier des Casernes : le projet de l'Espace Rogier. C'est un projet mixte visant à la création de 27 logements sociaux et 53 privés, de bureaux et à la rénovation du Grand Manège afin d'accueillir le Conservatoire (Ville de Namur & Pavillon Aménagement Urbain, 2019a). Par ailleurs, îlot des casernes est connecté au projet de réaménagement des voiries et des espaces publics de la gare et jusqu'aux rives de la Meuse.(Ville de Namur & Pavillon Aménagement Urbain, 2019c)

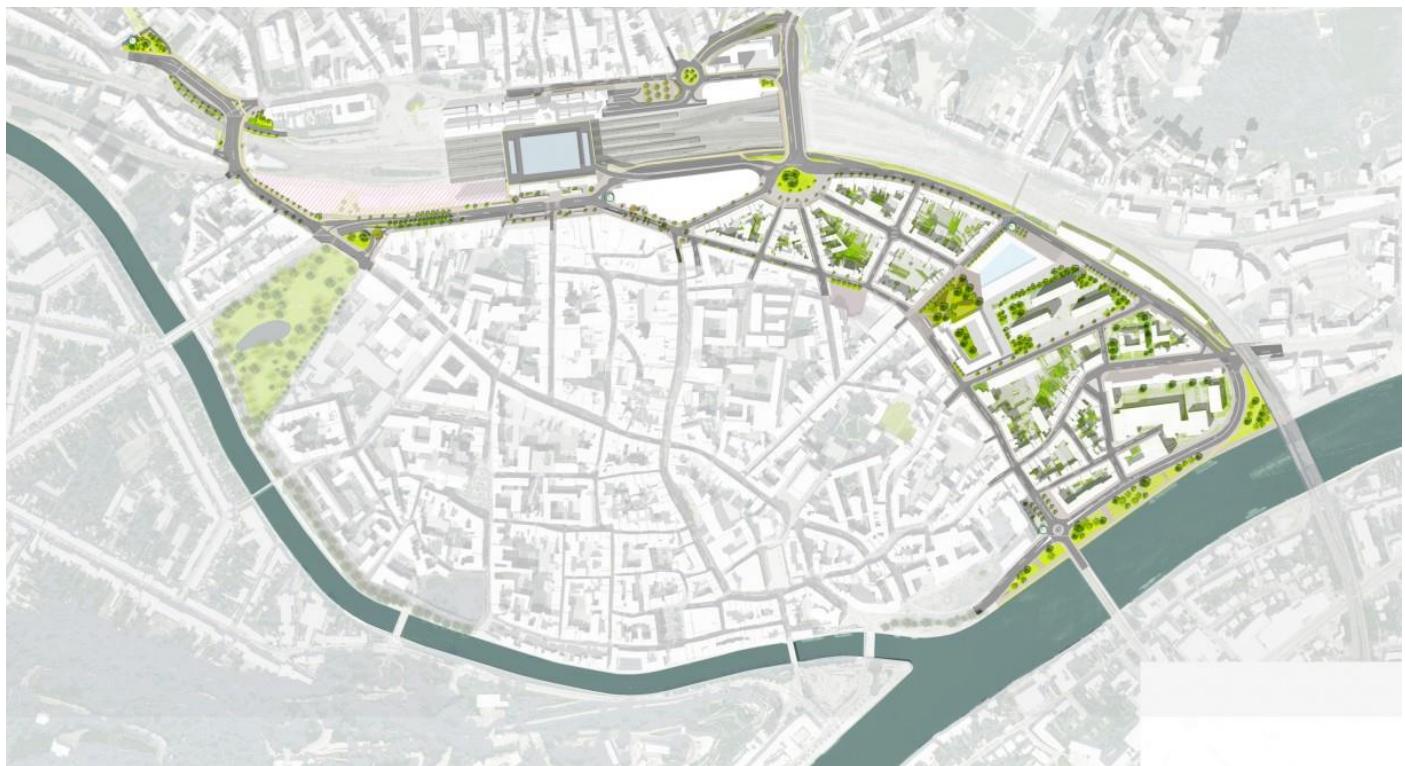


Figure 8 Périmètre de l'étude urbanistique et paysagère du bureau Skope (Ville de Namur & Pavillon de l'aménagement urbain, 2019c)

Une multitude d'autres projets se développent dans le centre-ville de Namur à proximité directe, parmi eux : la gare, le centre commercial en cœur de ville, l'Espace Confluence, le téléphérique, la maison des parlementaires, ... Cette dynamique de projet en vue d'augmenter son attractivité, traduit l'ambition de Namur de se positionner dans le réseau de villes et d'affirmer son rôle de capitale wallonne. Par ailleurs, les projets augmentent l'offre et la qualité du parc de logement du centre-ville contribuant à la volonté d'attirer de nouveaux habitants dans le centre.

## #2 - HISTORIQUE DU PROJET

1885

La construction des casernes conditionne l'urbanisation de cette partie de la ville, notamment avec la construction de la boulangerie militaire rue des bourgeois, du Mess des officiers et du Grand Manège rue Rogier, ... (Espel, 2006, p. 8)

1970

La démilitarisation des casernes va entraîner une réflexion sur le devenir du site. (*ibid.*)

1973

En vue de la construction d'une cité administrative, le terrain est scindé entre la Ville et la Régie des Bâtiments. (*ibid.*)

1973-1979

Plusieurs projets urbanistiques sont imaginés sans aboutir. (*ibid.*)

1980

La démolition des casernes est réalisée et la construction de la cité administrative débute. (*ibid.*)

1986

Le plan de secteur d'origine de Namur, affecte le site à une zone de services publics et d'équipements communautaires.



Figure 9 Extrait du plan de secteur de Namur de 1986 (SPW-DGO4, 2019)

1987

La cité administrative est achevée ; aucun autre projet n'aboutit.

1990

Le plan communal d'aménagement dérogatoire organise l'espace avec l'affectation de services publics et d'équipements communautaire au nord-est et affecte le reste du site en zone d'habitat. Il inscrit également un espace public planté rue Général Michel et reprend le corps de garde comme construction à maintenir. Il précise que la fonction résidentielle doit dominer dans la zone de construction contiguë mais qu'elle peut accueillir d'autres activités visant à assurer la mixité des fonctions (Ville de Namur, 1990, p. 5). Cette orientation donne la vision générale des projets actuels, mais la forme urbanistique a évolué. Ce PCA ne sera jamais mis en œuvre.

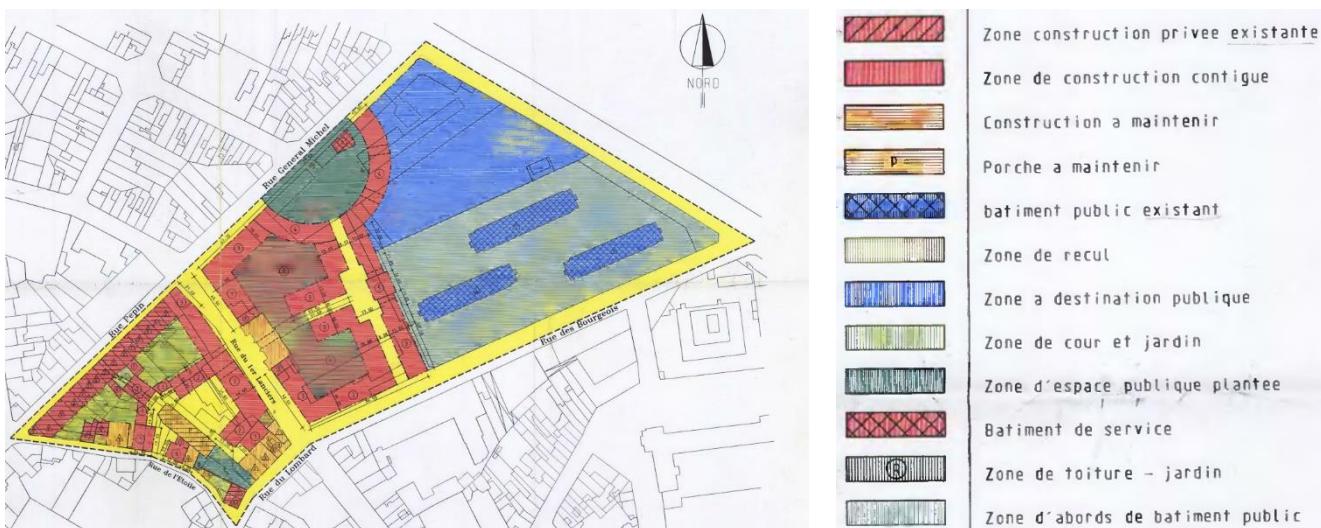


Figure 10 Extrait du PCA dérogatoire « Quartier des Casernes et des Célestines » (Ville de Namur, 1990)

2009

L'adoption du PRU fait suite à la volonté du gouvernement d'implanter sur le site le futur Palais de Justice. Il définit un aménagement plus cohérent et plus proche du projet final car il intègre le projet du Palais de Justice, mais il ne déroge pas pour autant aux affectations définies par le PCA. Les gabarits sont cohérents entre le PCA et le PRU, mais l'alignement prévu par le PCA n'est pas respecté. Dès lors, le permis sera en partie dérogatoire. La présence des tours des finances (R+7) a conditionné les gabarits prévus (R+4) par le PCA et le PRU alors qu'aujourd'hui, le projet d'AG Real Estate est de remplacer les tours par une typologie plus cohérente avec le contexte. Cela permet donc au projet Cœur de ville de



Figure 11 Vue 3D n°2 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP<sup>2</sup>, 2009)

profiter de plus de superficie pour son projet tout en s'écartant des gabarits des quartiers environnants. (Ville de Namur, s. d., p. 19)

Simultanément, une étude de mobilité a été menée autour du site. (Ville de Namur & Pavillon Aménagement Urbain, 2019d, p. 1)

## 2012

La Régie des Bâtiments vend le parking et le corps de garde, où s'implantera le projet Cœur de ville, à la Régie Foncière. (Ville de Namur, s. d., p. 3)

## 2016

Les immeubles et hangars de la Régie des Bâtiments sont démolis afin de conserver le permis pour la construction du Palais de Justice. Parallèlement, la procédure de marché de conception, réalisation et promotion est lancée pour le projet d'un ensemble immobilier sur la partie sud-ouest du site des casernes. (Pavillon Aménagement Urbain, 2018, p. 1)

## MAI 2018

Le marché est attribué au projet Cœur de ville. (Pavillon Aménagement Urbain, 2018, p. 1)

## PRINTEMPS – ÉTÉ 2019

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est réalisée.

## NOVEMBRE 2019

Dépôt demande de permis unique. (Halbardier, 2020)

## DÉCEMBRE 2019

L'enquête publique sur la demande de permis unique pour le projet Cœur de ville est clôturée. (Halbardier, 2020)

# #3 - ENJEUX À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

## 3.1. DÉCLINAISON DES ENJEUX ET OBJECTIFS

Le schéma de structure communal identifie des secteurs à enjeux selon les opportunités et les projets envisagés. « Ces secteurs à enjeux se caractérisent par l'ampleur des questions qu'ils posent et sur le fait que la plupart d'entre eux sont susceptibles de jouer un rôle structurant dans le cadre du développement de Namur. » (ICEDD, 2011, p. 93)

La Corbeille fait partie du centre urbain dont l'enjeu transversal est de renforcer sa polarité. (ICEDD, 2011, p. 30). L'objectif sous-jacent étant de renforcer l'attractivité et le rayonnement de Namur aux échelles régionale et supraregionale et d'affirmer son rôle de capitale de la Wallonie. (ICEDD, 2012, p. 7)

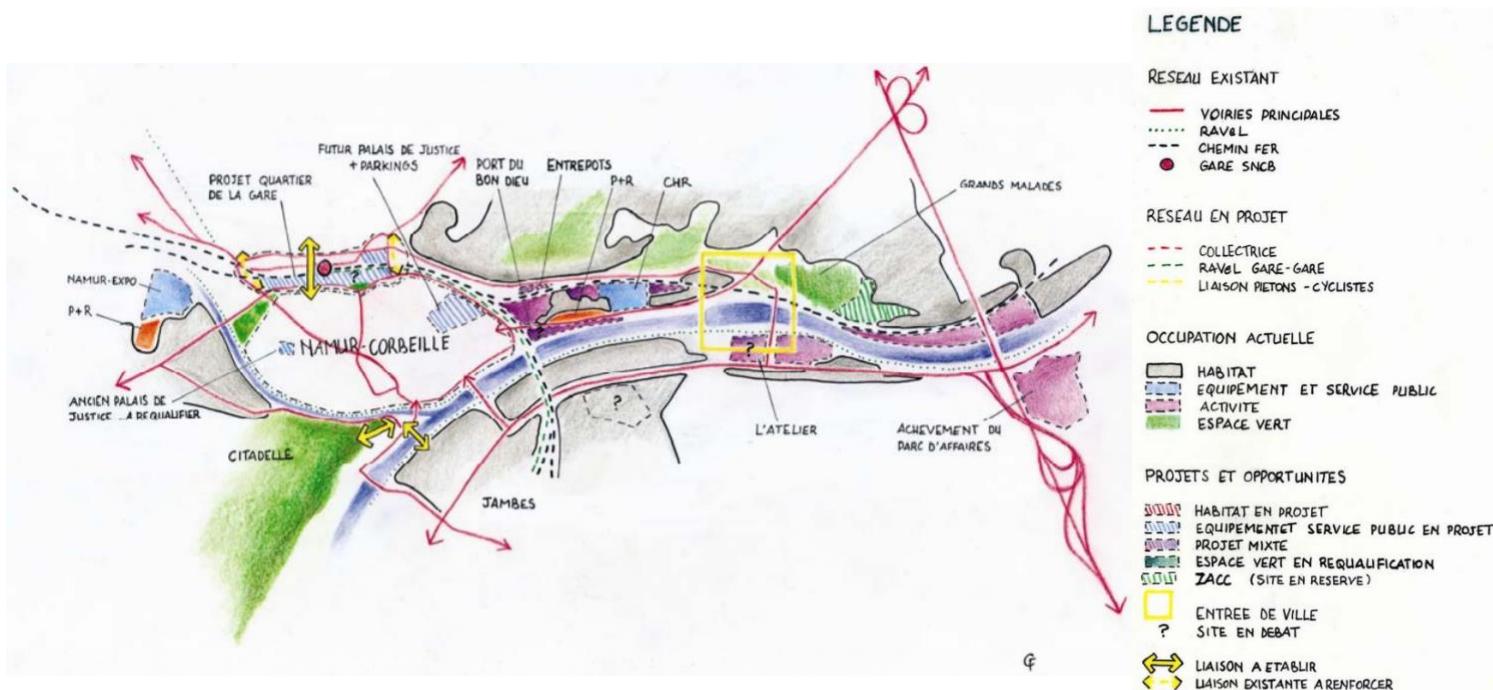


Figure 12 Secteurs à enjeux (ICEDD, 2011, p.97)

Différents objectifs généraux en lien avec le projet Cœur de ville ont été identifiés par le SSC.

Parmi ceux-ci, la volonté de renforcer la centralité, notamment en travaillant sur la cohésion du tissu urbain du centre-ville (le projet des casernes s'inscrit pleinement dans cet objectif) et en favorisant le retour de la fonction résidentielle dans le centre-ville afin d'augmenter la population namuroise et spécifiquement d'attirer les familles. Pour cela le SSC identifie plusieurs pistes d'action (ville humaine, des logements à prix abordable et des espaces publics de qualité) (ICEDD, 2012, p. 8). Cet objectif est traduit dans le cahier spécial des charges via deux demandes : la « création de logements de qualité, mais accessibles » et la « création de logements avec trois chambres également recommandée pour accueillir des ménages. » (Régie Foncière, 2017, p. 10)

Un deuxième enjeu pointé par le SSC est celui de la mixité fonctionnelle décliné en deux objectifs. Le premier vise à « développer [des] services et équipements de proximité dans les quartiers existants afin de limiter les déplacements des habitants ». Le second consiste à « rapprocher l'emploi/les infrastructures scolaires et l'habitat en privilégiant la mixité fonctionnelle (logement, bureau, équipements publics, ...) dans les futurs développements urbains tout en favorisant leur accès par les transports en commun et l'amélioration de l'offre de parkings » (ICEDD, 2012, p. 8-9). Ces objectifs sont clairement transposés dans le cahier spécial des charges qui impose l'intégration d'une bibliothèque, d'une brasserie, du musée, d'un commerce de proximité, de bureaux, de logements, d'un parking et d'un espace vert.

Évidemment, le projet Cœur de ville intègre ces différentes demandes. Le programme mis en œuvre dans le cadre l'enjeu de mixité fonctionnelle répond à d'autres objectif du SSC tels que :

- Préserver offre commerciale en centre-ville
  - Favoriser le développement économique de la ville.
- (ICEDD, 2012, p. 7)

Un troisième enjeu pointé par le SSC est celui de mixité sociale. Il est traduit dans le cahier spécial des charges via la demande de concevoir un parc sans espaces cachés afin de garantir un contrôle social de l'espace. Le projet a intégré cette demande via un travail sur la conception des espaces publics en partenariat avec une ASBL impliquée sur la question l'espace générée. Cela a abouti à la création d'un parc ouvert et la mise à disposition de toilettes dans l'espace public.

De plus, le SSC relève la nécessité « de freiner la ghettoïsation des quartiers paupérisés en y évitant l'implantation de nouvelles habitations à vocation sociale et en y favorisant – par une amélioration du cadre de vie – l'installation d'habitants aux revenus supérieurs... tout en évitant le phénomène de gentrification ; et « de proposer dans les nouveaux développements urbains un large choix de logements et de prix afin d'encourager l'établissement d'habitants de diverses tranches d'âge, d'origines et de revenus. » (SSC partie 2, 2012, pg 9)

Ces objectifs présentent une certaine ambiguïté dans le contexte namurois.

Ils soulignent la volonté de la Ville de Namur d'augmenter sa population appartenant aux classes moyennes et aisées tout en préservant une certaine mixité sociale. Cependant, le Bourgmestre Maxime Prévot identifie que Namur n'atteint pas le quota des 10% de logements publics, mais seulement 6,6% (Ville de Namur, 2019) en 2019 selon la Ville de Namur. « Non pas parce que nous avons moins de logements publics que par le passé. Au contraire, nous en avons beaucoup plus aujourd'hui. Mais comme le rythme de délivrance de permis pour les projets privés est plus rapide, inévitablement chaque année, le taux de logements publics créés par rapport au taux de logements privés nous amène à avoir une proportion qui recule. »(Wachter, 2017) Considérant le nombre de projets récents et à venir cette tendance va s'accentuer.

A l'échelle du projet Cœur de ville, le cahier spécial des charges demandait de « réimplanter du logement de qualité dans la trame urbaine échancree afin d'y faire revenir les ménages, ainsi que les classes moyennes et aisées » (Régie Foncière, 2017, p. 12), mais ne spécifiait rien concernant un nombre de logements accessible aux personnes aux revenus modestes.

Un quatrième enjeu du SSC est de développer l'attractivité touristique via la mise en valeur du patrimoine architectural et naturel (ICEDD, 2012, p. 7). Cet enjeu est rencontré par le projet qui conserve l'ancien corps de garde et ce sans que le cahier spécial des charges n'ait imposé son intégration aux projets soumis. Toutefois ce dernier souligne son importance en l'identifiant comme un « bâtiment emblématique du site depuis 1985 » (Régie Foncière, 2017, p. 12).

Un cinquième l'enjeu environnemental, identifié dans le SSC, transposé dans le cahier spécial des charges et intégré dans le projet (construction durable, performance énergétique, espaces plantés ...), c'est un enjeu qui vu l'enjeu environnemental et climatique est presque systématiquement intégré dans les projets actuels. Outre l'impératif environnemental cet enjeu sert le discours marketing du projet et participe à l'attractivité de la ville.

Enfin, le SSC préconise de favoriser une démarche de concertation et de participation (SSC partie 2, 2012, pg 7). A cette fin la Ville de Namur a mis sur pied le Pavillon de l'Aménagement Urbain un centre d'information, de documentation et d'exposition visant à vulgariser l'aménagement du territoire et l'urbanisme pour le grand public mais surtout de le tenir informer de l'évolution des nombreux chantiers (Ville de Namur & Pavillon Aménagement Urbain, 2019b). Mais hormis les procédures de consultations habituelles, aucun dispositif de concertation supplémentaire n'a été mis en œuvre. C'est donc dans une démarche purement informative (et de marketing) que la participation s'est effectuée. Etant donné que le dossier est actuellement en cours d'instruction, nous n'avons pu avoir accès aux résultats de l'enquête publique.

# #4 - CARTOGRAPHIE DES ACTEURS

La figure ci-dessous illustre les interactions entre les intervenants qui sont en lien avec la requalification du site des Casernes et plus particulièrement le projet lauréat du concours : SA Cœur de Ville du promoteur Thomas & Piron. Les acteurs peuvent être répartis en trois catégories : les acteurs publics, les promoteurs privés et les acteurs externes remettant leurs avis à des moments spécifiques lors du processus d'appel d'offre restreint et de la demande de permis unique. L'[annexe 1](#) permet de replacer les acteurs impliqués sur une ligne temporel comprise entre le début du concours et la phase d'exécution du projet étudié.

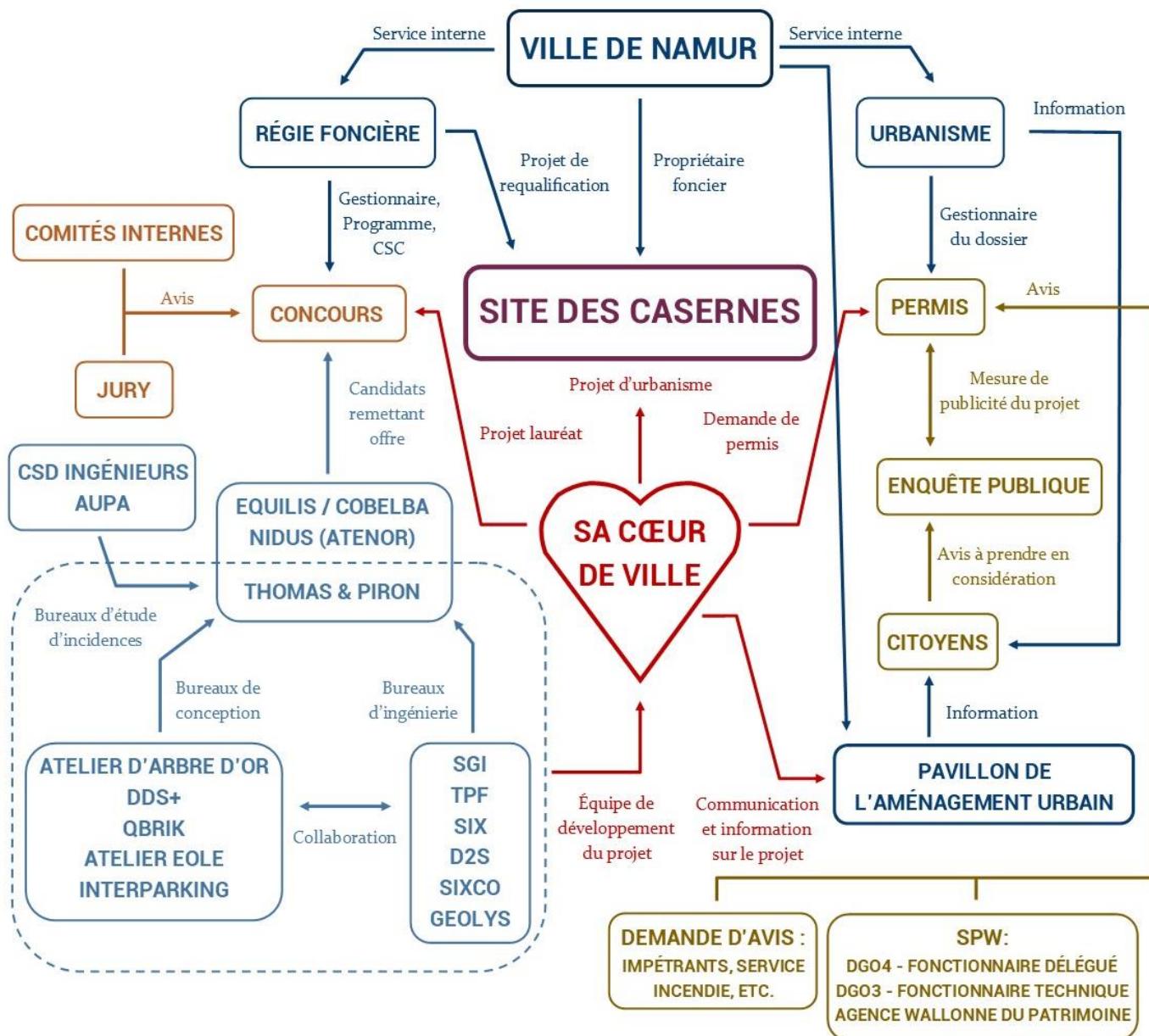


Figure 1 Cartographie des acteurs en lien avec le site des Casernes et le projet SA Cœur de Ville (Production personnelle, 2020)

## 4.1. ACTEURS PUBLICS

La Ville de Namur est la propriétaire foncière du site des Casernes et également le pouvoir adjudicateur de la demande. Elle joue un rôle de chef d'orchestre entre ces services internes et les interlocuteurs externes. Au sein de la Ville, nous trouvons le Département de l'Aménagement Urbain (DAU) qui regroupe entre-autre le service de la régie foncière, de l'urbanisme et le pavillon de l'aménagement urbain.

La régie foncière mène « *des opérations immobilières utiles au développement urbain de Namur, telles que rénovation de patrimoine ancien, revitalisation de quartiers* » (Régie foncière, 2020). La régie est le service gestionnaire du marché public pour la requalification du site des Casernes. Ce sujet sera développé davantage au chapitre 5 « Outils urbanistiques ».

Dans le cadre de ce marché public, la régie a formé « *un jury de trois membres de l'administration communale et deux membres externes pour analyser les offres par rapport aux critères architecturaux des projets des soumissionnaires* ». La régie a aussi créé « *trois comités d'avis chargés de coter et motiver les critères techniques des projets. Ils se sont réunis préalablement au jury afin d'éclairer ce dernier sur les qualités techniques des projets* » (Régie foncière, 2018, p. 8).

Suite à la désignation du projet lauréat Cœur de Ville dans le courant du mois d'avril 2018, le projet a fait l'objet d'une fiche sur la page internet du pavillon de l'aménagement urbain. Cette structure se positionne comme « *un lieu d'information, d'échanges et de réflexion à destination des citoyens, des élus et de l'administration [...]* ».

*Inauguré en mars 2015, le pavillon de l'aménagement urbain propose de nombreuses activités (expositions, conférences, réunions publiques, animations pédagogiques, accueils de délégations, représentations extérieures, ...) et se consacre à la présentation des grands projets publics* » (Pavillon, 2020). La requalification du quartier des Casernes en fait partie.

Le dernier acteur concerné directement par le projet au sein de la Ville de Namur est le service de l'urbanisme. Celui-ci est le gestionnaire de la demande de permis unique. Il a la responsabilité d'informer le citoyen qui souhaiterait davantage d'information lors de l'enquête publique et de recueillir ses réclamations éventuelles.

## 4.2. ACTEURS EXTERNES

Le service de l'urbanisme s'occupe également de demander les avis auprès du service public de Wallonie, notamment celui du Fonctionnaire délégué de la Direction de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), du Fonctionnaire technique de la Direction de l'agriculture, ressources naturelles et environnement (DGO3), de l'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP) qui est rattachée à la DGO4 ainsi que des instances externes comme le service d'incendie, les concessionnaires d'impétrants, ect.

Ces instances publiques ou semi-publiques doivent remettre chacune leur avis au service de l'urbanisme de la Ville de Namur dans le cadre de la procédure de demande de permis unique. L'agent traitant a charge du dossier devra prendre en compte chacun de ces avis lors de la décision finale qui sera actée par le Collège Communal de la Ville de Namur.

## 4.3. ACTEURS PRIVÉS

Du coté des acteurs privés, nous trouvons les promoteurs immobiliers comme Thomas & Piron (T&P), porteur du projet Cœur de Ville. Comme le montre la cartographie, nous pouvons constater que T&P s'est entouré de plusieurs bureaux ayant des compétences spécifiques comme l'Atelier d'Arbre d'Or pour la conception des bâtiments ou encore l'Atelier Eole pour la création du parc urbain devant le palais de justice et le parc en intérieur d'îlot.

A cela, il faut également rajouter les bureaux d'ingénierie qui couvre tous les aspects techniques comme les études de stabilité des bâtiments, thermiques, sanitaires, électricités, etc. afin de veiller à ce que le projet devienne une réalité.

Enfin, il y a les bureaux d'étude d'incidences environnementales qui doivent évaluer les impacts qu'aura un futur projet dans son lieu d'accueil. L'étude peut mettre en évidence d'éventuelles problématiques et doit proposer des solutions sous forme de recommandations ou d'alternatives, ceci afin « d'améliorer » le projet qui sera déposer auprès de l'administration en charge du dossier.

# #5 - OUTILS URBANISTIQUES

Au travers de cette nouvelle partie, il sera question de présenter les outils planologiques et opérationnels qui concernent le site des Casernes de Namur et plus particulièrement, le périmètre du projet « Cœur de Ville ». L'objectif étant de mettre en avant les mécanismes pertinents aux échelons régional, communal et local utiles pour la mise en œuvre d'un tel projet qu'est Cœur de Ville. Il est également opportun de dresser le cheminement qu'a suivi cette requalification urbaine depuis le plan de secteur de Namur originel de 1986 jusqu'à l'attribution du marché en 2018.

## 5.1. PLAN DE SECTEUR

Le plan de secteur d'origine de Namur date du 14 mai 1986. À cette époque, la destination du site est affectée à une zone de services publics et d'équipements communautaires (voir la première figure suivante).

Le 14 décembre 1990, le schéma d'orientation locale (sous l'ancienne forme d'un plan communal d'aménagement dérogatoire) N°3034 dit « Quartier des Casernes et des Célestines » est approuvé et affecte le périmètre de projet Cœur de Ville en zone d'habitat (voir la seconde figure suivante).

Une zone d'habitat, au regard de l'article D.II.24 du Code du Développement du Territoire (CoDT) est « *principalement destinée à la résidence* ». Néanmoins, cette zone peut également inclure des « *activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs* ». L'article indique aussi que « *cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics* » (Service public de Wallonie, 2019).

Le périmètre du projet est aussi repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE).



Figure 13 Extrait du plan de secteur de Namur de 1986 (à gauche) et de 1990 (à droite) avec l'emplacement du site des Casernes (SPW-DGO4, 1986 et 2019)

## 5.2. SCHÉMA RÉGIONAL, COMMUNAL & LOCAL

### 5.2.1. SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (SDT)

Étant donné que le projet Cœur de Ville fait une superficie d'environ 5 ha, le projet de schéma de développement du territoire n'est pas d'application sur base de l'article D.II.16, alinéa 2 du CoDT.

### 5.2.2. SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (SDC)

Le schéma de développement communal (SDC) de la Ville de Namur est entré en vigueur en date du 27 septembre 2012.

La carte « Expression cartographiée des mesures d'aménagement » du SDC reprend le site du projet Cœur de Ville en centre urbain (classe A+) (voir première figure suivante).

« L'orientation urbanistique du développement de la classe A+ (Centre urbain) conduit à promouvoir de manière privilégiée, sans exclure toute autre forme d'occupation, les organisations suivantes :

- Mixité verticale (*superposition de logements et d'activités économiques compatibles avec le logement ou de services publics et d'équipements communautaires*) [...]
- Mixité sociale : *afin de favoriser l'intégration sociale, l'orientation urbanistique du développement de la classe A+ conduit à promouvoir de manière privilégiée les objectifs de diversification de tailles de logement, des prix de location et d'acquisition* » (ICEDD, 2012, p. 31).

Sur la carte « Modalités d'exécution » du SDC, le site des Casernes est concerné par un périmètre de remembrement urbaine (PRU) (voir deuxième figure suivante). Dans le rapport développant les options du SDC, il est indiqué que « *le site des Casernes Léopold est destiné à recevoir le nouveau palais de justice. La ville a approuvé le périmètre de remembrement urbain, en conseil communal, le 28 juin 2010, ce qui permet également d'envisager une requalification en profondeur de ce quartier de la Corbeille. Les objectifs poursuivis sont les suivants* :

- *Établir un schéma directeur assurant :*
  - *La mixité des fonctions (logements, bureaux, commerces, espaces culturels, ...)* ;
  - *Les prescriptions architecturales en accord avec la restructuration globale du quartier permettant l'harmonisation des typologies et gabarits* ;
  - *La réaffectation de la friche urbaine aménagée actuellement en parkings*.
- *Permettre l'implantation du nouveau palais de justice au sein de cet îlot ainsi que la redéfinition des espaces publics par la création du parc urbain (square) et du parvis devant le bâtiment.*
- *Hiérarchiser le réseau des voiries afin de réguler le trafic de transit et intégrer à l'étude toutes les modifications relatives à la mobilité automobile et piétonne du quartier.*
- *Assurer le développement du quartier, sur le plan fonctionnel, en rénovant une friche urbaine dans le centre-ville et en intégrant de nouvelles fonctions telles que des commerces, des bureaux et des logements.* » (ICEDD, 2012, pp. 60-61)

Le SDC reprend également les affectations du plan de secteur mais ne formule pas de recommandation supplémentaire pour ces dernières (ICEDD, 2012, p. 58).

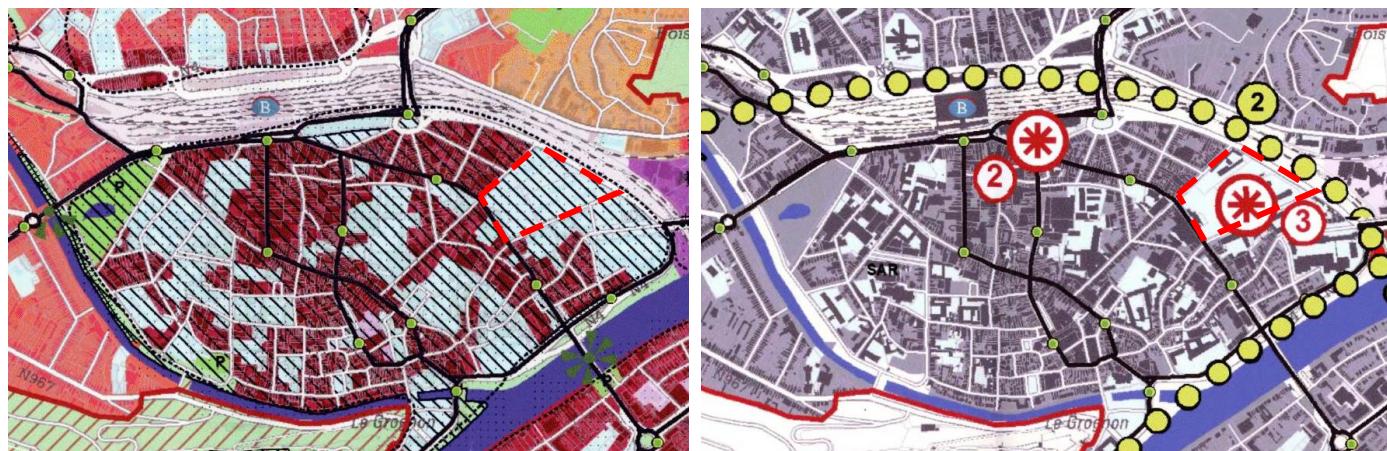


Figure 14 Extrait de la carte « Expression cartographiée des mesures d'aménagement » (à gauche) et « Modalités d'exécution » (à droite) avec l'emplacement du site des Casernes (ICEDD, 2012)

### 5.2.3. SCHÉMA D'ORIENTATION LOCALE (SOL)

Le périmètre du projet reprend un ancien plan communal d'aménagement dérogatoire (PCA) dénommé « Quartier des Casernes et des Célestines ». Ce dernier a été approuvé en date du 14 décembre 1990 et affecte une partie de son périmètre d'intervention en zone d'habitat au plan de secteur.

Au plan de destination du PCA (voir figure suivante), le périmètre de projet est repris en zone de construction contiguë et le porche de la caserne est repris comme construction à maintenir.

La zone de construction contiguë est destinée « *prioritairement à la fonction résidentielle. Sont autorisés commerces, bureaux et activités ne nuisant pas à la qualité de la vie des habitants. La répartition entre les fonctions doit assurer*

*une mixité des affectations. Le commerce pourra s'installer dans les rez de chaussée. Dans les étages, le logement sera la fonction majoritaire. Les constructions seront en ordre continu obligatoire » (Ville de Namur, 1990, p. 5).*

*Les constructions existantes à préserver, dont fait parti le corps de garde de l'ancienne caserne, « peuvent être transformés dans le respect de leurs caractères architecturaux. Cette transformation doit servir à l'amélioration. Elle respectera la situation originelle soit l'emprise au sol, les gabarits, l'esthétique et les matériaux. [...] L'ancien corps de garde peut être intégré dans le nouvel ensemble bâti. Pour sa réutilisation et sa valorisation, l'arrière pourra être retraité. La perspective découverte au travers du proche ne sera pas réduire par des constructions située à un niveau inférieur à celui de sa clef de voûte. » (Ville de Namur, 1990, pp. 3-4)*



Figure 15 Extrait du PCA dérogatoire « Quartier des Casernes et des Célestines » (Ville de Namur, 1990)

## 5.3. PÉRIMÈTRE DE REMEMBREMENT URBAIN

Le site est concerné par un périmètre de remembrement urbain (PRU) dit « Site des Casernes Léopold » adopté en date du 22 mai 2012. Le CoDT définit cet outil urbanistique comme suit :

*« Le périmètre de remembrement urbain vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics (Art. D.V.9 alinéa 1 du CoDT, Service public de Wallonie, 2019). »*

Les informations ci-après sont issues du texte présentant les options du PRU réalisé par la société momentanée AdP<sup>2</sup> en charge du projet du palais de justice de Namur (AdP<sup>2</sup>, 2009). Des vues 3D de la situation projetée telle que prévue par le PRU sont visibles en [annexe 2](#).

### 5.3.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

- **Établir un schéma directeur assurant :**
  - *La mixité des fonctions (logements bureaux, commerces, espaces culturels, ...)*
  - *Les prescriptions architecturales en accord avec la restructuration globale du quartier permettant l'harmonisation des typologies et gabarits.*
  - *La réaffectation de la friche urbaine aménagée actuellement en parkings.*
- **Hiérarchiser le réseau des voiries** afin de réguler le trafic en transit et intégrer à l'étude toutes les modifications relatives à la mobilité automobile et piétonne du quartier. L'objectif est de permettre une circulation fluide autour du nouveau site proposé ainsi que d'étendre la toile piétonne existante.
- **Permettre l'implantation du nouveau palais de justice** au sein de cet îlot ainsi que la redéfinition des espaces publics par la création du parc urbain (square) et du parvis devant le bâtiment. [...]
- **Créer le développement du quartier**, sur le plan fonctionnel, en rénovant une friche urbaine dans le centre-ville et en intégrant de nouvelles fonctions telles que des commerces, des bureaux et des logements.

### 5.3.2. PROGRAMMATION

Au niveau du site d'implantation du projet Cœur de Ville, le PRU a défini différentes fonctions qui se répartissent comme suit :

- *Concernant l'ancien corps de garde, les bureaux administratifs de la régie des bâtiments seront intégrés au bâtiment existant ou greffés autour du bâtiment existant, dans un projet d'extension. L'asbl Musée africain qui occupe actuellement les lieux gardera certains locaux dans le bâtiment ou sera déplacée sur un autre site.*
- *A propos du complexe de bureaux et logements, ces nouvelles constructions accueilleront des logements et commerces. Le type de logements à réaliser devra encore être défini en fonction des besoins du quartier. Un espace semi-public ainsi qu'une zone de cours et jardins seront également réalisés. Enfin, des parkings privés pour les logements ainsi qu'un parking public desservant les commerces seront implantés en sous-sol.*

Au niveau des espaces publics et privés, le rapport d'AdP<sup>2</sup> indique :

- *Pour le parc urbain du palais de justice, il se trouve à la jonction piétonne entre deux axes principaux du quartier, à savoir Herbatte / centre historique et gare de Namur / école des cadets. Sa fonction première est donc de faciliter et d'encourager le transit piéton au sein de la zone d'étude. Une étude approfondie de l'éclairage de l'espace public et des bâtiments alentours devra être réalisée afin d'assurer la sécurité et la convivialité des lieux. Notons également l'implantation d'un parking public sous le parc urbain.*
- *Enfin, pour le parvis du palais de justice, il est entièrement intégré à l'implantation proposée pour le nouveau palais de justice. L'étude de la mise en lumière sera réalisée dans le cadre de l'étude du bâtiment.*

### 5.3.3. OPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

*L'établissement d'un périmètre de remembrement urbain a pour objectif principal de proposer et d'assurer la cohérence urbanistique globale d'un quartier autour d'un projet architectural. Il a pour but de présenter un cadre ouvert permettant une créativité urbanistique et une architecture contemporaine de haute qualité environnementale.*

*Sur base du plan des options urbanistiques et architecturales, le projet Cœur de Ville se trouve à cheval entre l'îlot n°1 et 2 (voir première figure suivante). Le rapport d'AdP<sup>2</sup> indique pour ces deux zones :*

- *L'îlot 1 intégré la construction du nouveau palais de justice et son parvis, ainsi que le parc urbain situé dans l'axe du bâtiment, comme le prolongement de l'espace intra-îlot. La création d'un parc urbain au sein de la zone étudiée a été motivée par l'absence d'espaces verts ou autre parc urbain dans la partie Est de la Corbeille. En effet, la plupart des espaces non bâties sont rassemblés dans le quartier des facultés et la place principale de Namur, la Place d'Armes, est située dans le centre historique de la ville. Afin de ne pas concurrencer la place principale de Namur, un traitement particulier par des éléments végétaux sera consacré au parc urbain du palais de justice, lui donnant ainsi une identité singulière au sein de la Corbeille. Il devient un point stratégique piétonnier à un endroit de la ville où les flux piétons sont importants.*
- *L'îlot 2 présente la configuration type de l'îlot namurois, redéfinissant également des limites dans la zone du PRU. Un espace semi-public sera défini en son centre. Cet îlot intègre également l'ancien corps de garde, donc l'architecture devra être conservée.*

Le 05 novembre 2018, le Conseil communal de la Ville de Namur approuve un plan d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquérir le corps de garde de la Caserne Léopold (voir deuxième figure suivante). L'objectif de ce plan est de conserver le Musée africain et de pouvoir y installer une bibliothèque communale (Di Antonio, 2012).



Figure 16 Plan de la répartition des îlots dans le PRU (AdP<sup>2</sup>, 2009) à gauche et plan d'expropriation (Ville de Namur, 2005) à droite

## 5.4. PLAN COMMUNAL DE MOBILITÉ

Un plan communal de mobilité (PCM) a été réalisé sur la Corbeille de Namur en 2002. Celui-ci est en cours d'actualisation. Uniquement les informations suivantes ont été transmises lors d'une réunion publique tenue le 23 avril 2019 (CSD Ingénieurs, 2019).

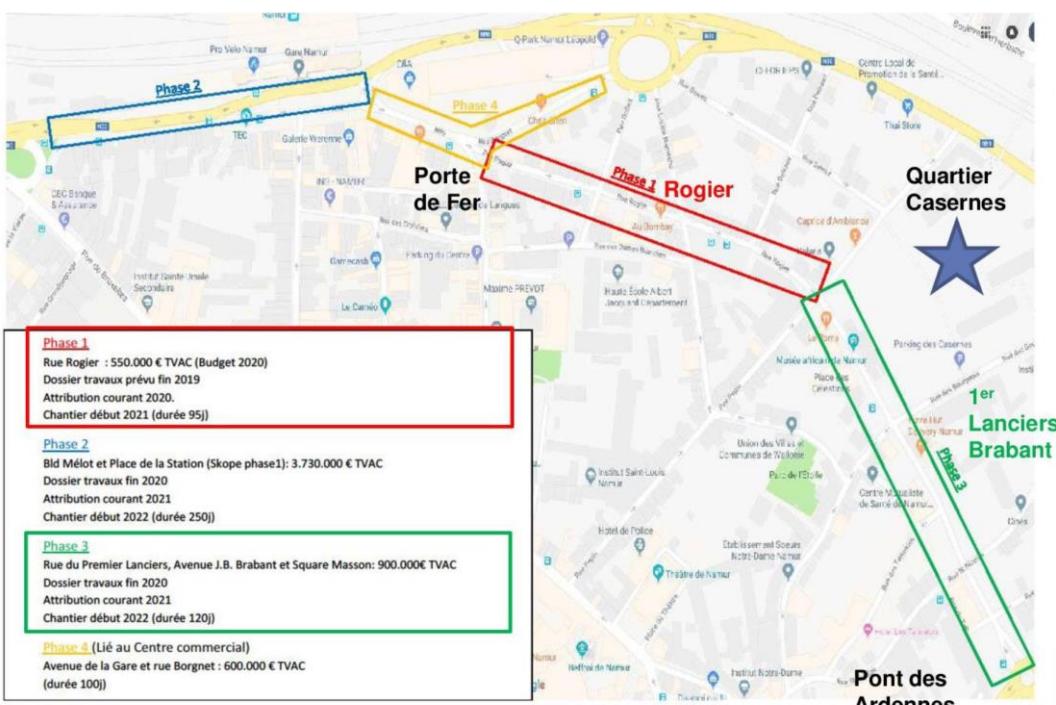


Figure 17 Phasage des travaux prévus sur les voiries proches du projet (Ville de Namur, 2019)

## 5.5. APPEL D'OFFRE ET CAHIER DES CHARGES

L'étape suivante abordée dans cette analyse concernant la requalification du quartier des Casernes est l'appel d'offre restreint émit par la Ville de Namur via le service de la régie foncière à destination de promoteurs privés. Afin d'en apprendre davantage sur le sujet, il faut se tourner vers le cahier spécial des charges qu'a réalisée la régie foncière (2017, pp. 14-53).

À la lecture du document, nous trouvons une description du marché, l'identité du pouvoir adjudicateur, le mode de passation et d'autres dispositions administratives et contractuelles dont un point important : les critères d'attribution du marché qui seront abordés ci-après.

## 5.5.1. DESCRIPTION DU MARCHÉ

Dans le texte, il est spécifié *stricto sensu* que l'adjudicataire du marché :

*« devra assurer la conception au sens large et la construction complète d'un ensemble de logements, bureaux, bibliothèque, Espace horeca et espace commercial, d'un parking souterrain avec toiture-jardins en intra îlots, d'un parc traité en parc ombragé ouvert au public ainsi que des infrastructures et abords nécessaires.*

*Il assurera la promotion des bureaux, commerces et logements. Les parkings, excepté ceux dédiés aux logements, feront l'objet d'une concession d'une durée de 30 ans.*

*L'adjudicataire dépolluera le site mais n'en assumera pas la charge financière »* (Régie foncière, 2017, p.14).

A travers de ces lignes, nous pouvons voir la volonté de la ville de Namur d'avoir un projet aux multiples fonctions en lieu et en place de l'actuel espace de stationnement sur une partie du site des Casernes.

Plus en aval dans le cahier spécial des charges (CSC), la Ville de Namur est identifiée comme étant le pouvoir adjudicateur, mais le service gestionnaire du dossier est bien la régie foncière. Cette dernière est incluse dans le Département de l'Aménagement Urbain (DAU) de la Ville (Régie foncière, 2017, p.15).

Au niveau du mode de passation du marché, il s'est fait via un appel d'offres restreint. Le CSC indique qu' « *au regard des droits d'accès, des causes d'exclusion et des critères de sélection, 5 candidatures ont été retenues* » (Régie foncière, 2017, p.15). Parmi les candidatures, nous trouvons les bureaux suivants :

- Equilis S.A. et Cobelba S.A. ;
- Nidus (Atenor) ;
- Eiffage Development ;
- SA Cœur de Ville ;
- Matexi Projects S.A..

Parmi ces candidatures, seul 3 entreprises ont remis une offre auprès de la Ville de Namur :

- Equilis S.A. et Cobelba S.A. ;
- Nidus (Atenor) ;
- SA Cœur de Ville.

L'**annexe 3** présente les étapes successives de l'appel d'offre, à commencer par la délibération du Conseil Communal choisissant le type de marché qui a eu lieu le 26 mai 2016 jusqu'à l'attribution du marché à la Cœur de Ville le 18 avril 2018. Il aura donc fallu presque 2 ans pour transformer le programme prévisionnel de la Ville en un projet qui sera mis en œuvre.

## 5.5.2. CRITÈRES D'ATTRIBUTION

La suite logique de la procédure est de départager les candidats entre autres. Pour le faire de manière la plus impartiale possible, la régie foncière a établi une liste de critères d'attribution. Ceux-ci sont répartis autour de 4 thèmes de « *qualité* » qui sont : financier, architectural, environnemental, et enfin, technique. Le cahier des charges du marché définit chacun des critères et surtout la méthode d'évaluation (Régie foncière, 2017).

L'**annexe 4** reprend le classement des scores des deux offres retenues par la Ville de Namur. Nous pouvons voir que le projet Cœur de Ville a obtenu 67,75 points sur 100 contre 54,05 pour l'offre d'Equilis s.a. et Cobelba s.a. L'offre de Nidus (Atenor) ayant été écartée par l'administration pour non-respect du programme de la bibliothèque et pour l'impossibilité de déterminer le calcul du coût global des logements.

Après consultation rapport d'examen des offres transmis par la régie foncière (2017), nous pouvons dire que ces critères d'attribution forment une réelle grille d'analyse objective applicable pour des projets urbanistiques d'ampleur. Elle permet à l'administration d'être claire et transparente concernant l'interprétation de chacun des postes et pour le promoteur, il connaît en quelque sorte les « règles du jeu » de l'appel d'offre.

## 5.6. PERMIS UNIQUE ET ENQUÊTE PUBLIQUE

Suite à la phase de concours, le promoteur doit réaliser des plans plus aboutis de l'ensemble de son projet et introduire une demande de permis unique auprès du service de l'urbanisme de la Ville de Namur. De plus, il faut rajouter à cela les procédures de créations de voiries communales (Lesire, 2020).

*In fine*, les décrets et règlements principaux concernant cette demande sont :

- Le Code du Développement Territorial (CoDT) ;
- Le Code de l'Environnement ;
- Le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- Le décret du 06 février 2014 relatif à la création de voirie communale ;
- Le décret du 05 décembre 2008 relatif à la Gestion des Sols.

L'autorité compétente pour statuer sur cette demande et qui délivre le permis unique est la Région. Les Fonctionnaires technique (DGO3) et délégué (DGO4) sont conjointement compétents dans le cadre de cette demande de permis (SPW-DGARNE, 2019).

Étant donné qu'il y a la création d'espaces publics (parcs urbains et jardins privatifs *intra-muros*) et des voiries dédiées au mode doux, les procédures relatives à la voirie communale sont d'application et donc une enquête de 30 jours est obligatoire, ainsi qu'un passage devant le Conseil communal de la Ville de Namur.

La décision du Conseil sera portée à la connaissance du public par voie d'affichage et sera notifié par courrier aux propriétaires qui ont des biens dans un rayon de 50 mètres autour du périmètre d'implantation du projet Cœur de Ville.

Après le passage au Collège et le passage au Conseil, l'ensemble des pièces (avis des services, résultats de l'enquête, décision Collège et Conseil) retourne au Fonctionnaire délégué et technique de la Région wallonne, leurs permettant ainsi de finaliser leurs décisions.

Quand la décision de la Région sera prise, celle-ci sera portée à la connaissance du public par voie d'affichage. A partir de ce moment, toute personne à le droit de déposer un recours contre la décision dans les 20 jours à dater de l'affichage.

Monsieur Lesire travaillant à la cellule « Permis d'environnement » nous indique que le dossier étant actuellement à l'instruction, ils ne peuvent communiquer une copie des réclamations introduire lors de l'enquête publique.

# #6 - PRINCIPALES LEÇONS

La dynamique de projet namuroise s'insère dans une volonté politique d'affirmer la position de Namur dans le réseau de villes. Dès lors, l'ensemble des projets participent à l'image et donc à l'attractivité de la ville pour les entreprises, mais également les familles. L'objectif d'augmentation de la population, même si la ville de Namur a un discours de mixité sociale, met en danger l'accès au logement pour les populations plus défavorisées. Ces dernières risquent de souffrir du phénomène de relégation vers des terrains périphériques moins sujet à la pression foncière entraînée par cette grande opération de rénovation urbaine.

Au travers des outils urbanistiques, nous avons pu voir le parcours qu'a suivi ce projet de revitalisation du quartier des Casernes ; en commençant en 1990 avec l'approbation d'un Plan Communal d'Aménagement qui a permis de modifier l'affectation du Plan de secteur originel, pour afin aboutir à une demande de permis unique qui sera logiquement délivré par les autorités publiques dans le courant de l'année 2020. Cela représente un « pèlerinage » de 30 ans juste pour le volet « planologique ». Il faut rajouter à cela la phase chantier qui devrait se terminer d'ici 2027.

Ce constat amène à se demander pourquoi il aura fallu trois décennies pour concrétiser la revitalisation de cet îlot urbain.

Une des causes identifiables est certainement due aux acteurs présents sur le site ; entre la Ville de Namur qui gère l'actuel parking de Casernes, la régie des bâtiments de l'État Fédéral pour le palais de justice, les AG Insurances pour la gestion des trois tours qui sont louées par le SPW Finance, les mesures d'expropriation pour cause d'utilité publique du corps de garde de la Caserne.

La seconde cause envisagée est la définition des enjeux et du programme auquel doit pouvoir répondre cette requalification urbaine à l'échelle du quartier où elle s'inscrit, mais aussi en prenant en considération les autres projets à une échelle plus globale ; celle de la Ville de Namur et de la Région wallonne.

La définition des enjeux socio-urbanistiques et de la vision future du site des Casernes ne sont pas des choses aisées car elles se situent au croisement entre les priorités du politique, les attentes des citoyens, l'attractivité du site pour les promoteurs privés et l'expertise des professionnels en aménagement du territoire et en environnement.

L'analyse de ce projet a montré également la faible présence de participation citoyenne durant toute la durée du processus. En effet, durant la phase de l'appel d'offre, seuls des professionnels du secteur de l'immobilier ont pu répondre. Aucune trace d'atelier de conception urbaine ou d'échange d'idée n'a été mis en place avec la population en amont à cet appel.

Le Pavillon de l'Aménagement urbain a bien un rôle de communication et d'information du public ; cette structure a même organisé une réunion dans le but de présenter les projets concernant le quartier des Casernes en avril 2019 (Pavillon, 2019), mais n'a pas été plus loin dans la participation citoyenne.

Il reste donc seulement comme canaux de communication pour les namurois la période d'enquête publique prévue dans le cadre de la demande de permis unique et la procédure de recours auprès de la Région wallonne.

# #7 – SOURCES ET RÉFÉRENCES

## 7.1. PERSONNES DE CONTACT

Dimitri Bouchat, chef de service, régie foncière - Ville de Namur

Sylvie Vandenbroeck, chargée de missions, pavillon de l'aménagement urbain - Ville de Namur

Geneviève Migeot, cellule permis d'environnement – Ville de Namur

Alain Lesire, cellule permis d'environnement – Ville de Namur

Renaud Naiken, Thomas & Piron

Laurent Hemelaers, Development Manager, AG Real Estate

Mélanie Harzé, cheffe de projet, CSD Ingénieurs Conseils SA

## 7.2. BIBLIOGRAPHIE

AdP<sup>2</sup>. (2009). *Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) – Secteur de la cité administrative*. Repéré à [http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/RMBMT\\_URB/Namur/92094-RMU-0001-01-OPTL-01-01.pdf](http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/RMBMT_URB/Namur/92094-RMU-0001-01-OPTL-01-01.pdf)

Di Antonio, C. (2012). *Arrêté ministériel autorisant, pour cause d'utilité publique, l'expropriation de biens immeubles situés dans le périmètre de remembrement urbain dit « Casernes Léopold » de la Ville de Namur*. Repéré à [http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/RMBMT\\_URB/Namur/92094-RMU-0001-02-ARRT-01-01.pdf](http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/RMBMT_URB/Namur/92094-RMU-0001-02-ARRT-01-01.pdf)

Espel, G. (2006). Le patrimoine militaire belge de la fin du XIXe siècle : Le cas de l'ancienne caserne Léopold à Namur. *Les Amis de la Citadelle de Namur*, 102, 4-10.

Halbardier, C. (2020, janvier 13). *De gros projets immobiliers sont attendus sur le site des Casernes, à Namur : Deux des trois chantiers pourraient débuter en même temps*. <https://www.sudinfo.be/id161323/article/2020-01-13/de-gros-projets-immobiliers-sont-attendus-sur-le-site-des-casernes-namur-deux>

ICEDD. (2011). *Schéma de développement communal de la ville de Namur : Analyse de la situation existante de fait et de droit*. <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/developpement-territorial/outils-de-planification/schema-de-developpement-communal>

ICEDD. (2012). *Schéma de développement communal de la ville de Namur : Options*. <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/developpement-territorial/outils-de-planification/schema-de-developpement-communal>

Institut de Conseil et d'Études en Développement Durable (ICEDD) a.s.b.l. (2012). *Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur – Partie II : Options (Version finale 3 avril 2012)*. Repéré à <http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/SSC/Namur/92094-SSC-0001-01-PRES-01-01.pdf>

Naiken, R. (2019, octobre 9). *Casernes Namur*.

Pavillon. (2019). *Réunion d'information publique – Projets Quartier des Casernes*. Repéré à <https://www.pavillon-namur.be/agenda/reunion-dinformation-publique-projets-quartier-des-casernes>

- Pavillon. (2020). *Comprendre, vivre et penser la ville*. Repéré à <https://www.namur.be/fr/mairie/amenagement-du-territoire/pavillon-de-lamenagement-urbain/a-la-une-pavillon-urbain/un-espace-pour-comprendre-vivre-et-penser-la-ville>
- Pavillon Aménagement Urbain. (2018). *Projet Coeur de Ville : Un nouveau quartier sur le site des Casernes*. [www.pavillon-namur.be](http://www.pavillon-namur.be)
- Pavillon Aménagement Urbain. (2019). *Réunion d'information publique – Projets Quartier des Casernes*. <https://www.pavillon-namur.be/agenda/reunion-dinformation-publique-projets-quartier-des-casernes>
- Régie Foncière. (2017). *Marché de travaux – Site des Casernes à Namur – CSC n°2017/6-1-01-025/2083/2/bis*. Namur, Belgique : Ville de Namur.
- Régie foncière. (2018). *Rapport d'examen des offres – Marché public : Conception, réalisation et promotion d'un ensemble de logements et bureaux/commerces, d'un par cet d'une bibliothèque et concession de parking sur le site des Casernes*. Namur, Belgique : Ville de Namur.
- Régie Foncière. (2020). *Régie foncière*. Repéré à <https://www.namur.be/fr/mairie/administration/services-communaux/regie-fonciere>
- Région wallonne. (2019). *WalOnMap*. Géoportail de la Wallonie. <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>
- Service Public Fédéral Belge. (2017). *Statbel : La Belgique en chiffres*. <https://statbel.fgov.be/fr/>
- Service public de Wallonie – Direction Générale de l'Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement (SPW-DGARNE). (2019). *Recommandé avec accusé de réception – Références DGATLP : 4/PU3/2019/80*. Namur, Belgique : Département des Permis et Autorisations – Direction de Namur-Luxembourg.
- Service public de Wallonie (SPW). (2019). *Code du Développement Territorial – Coordination officieuse – Mise à jour 14 novembre 2019*. Repéré à [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CodT\\_Fr.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CodT_Fr.pdf)
- Ville de Namur. (s. d.). *Fiche projet : Requalification de l'îlot Casernes*.
- Ville de Namur. (1990). *Opération de réaménagement du quartier des Célestines et des Casernes – Rapport final*. Repéré à <http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/PCA/Namur/92094-PCA-0064-01-PRES-01-01.pdf>
- Ville de Namur. (2018). *Ville de Namur – Extrait du procès-verbal de la séance du Collège Communal du 19 avril 2018*. Namur, Belgique : Ville de Namur.
- Ville de Namur. (2019, novembre). *Plan logement*. <https://www.namur.be/fr/grands-dossiers/plan-logement-2019>
- Ville de Namur, & Pavillon Aménagement Urbain. (2019a). *Espace Rogier*. <https://www.pavillon-namur.be/les-projets/espace-rogier>
- Ville de Namur, & Pavillon Aménagement Urbain. (2019b). *Le Pavillon*. <https://www.pavillon-namur.be/le-pavillon>
- Ville de Namur, & Pavillon Aménagement Urbain. (2019c). *Mobilité dans les quartiers Gare-Casernes*. <https://www.pavillon-namur.be/les-projets/espace-rogier>
- Ville de Namur, & Pavillon Aménagement Urbain. (2019d). *Un nouveau quartier aux Casernes*. <https://www.pavillon-namur.be/3d>
- Wachter, M. (2017, novembre 14). *Namur est passée sous les 10 pour cent de logements sociaux : Une perte de 900.000 euros*.

# ANNEXE 1 – ACTEURS

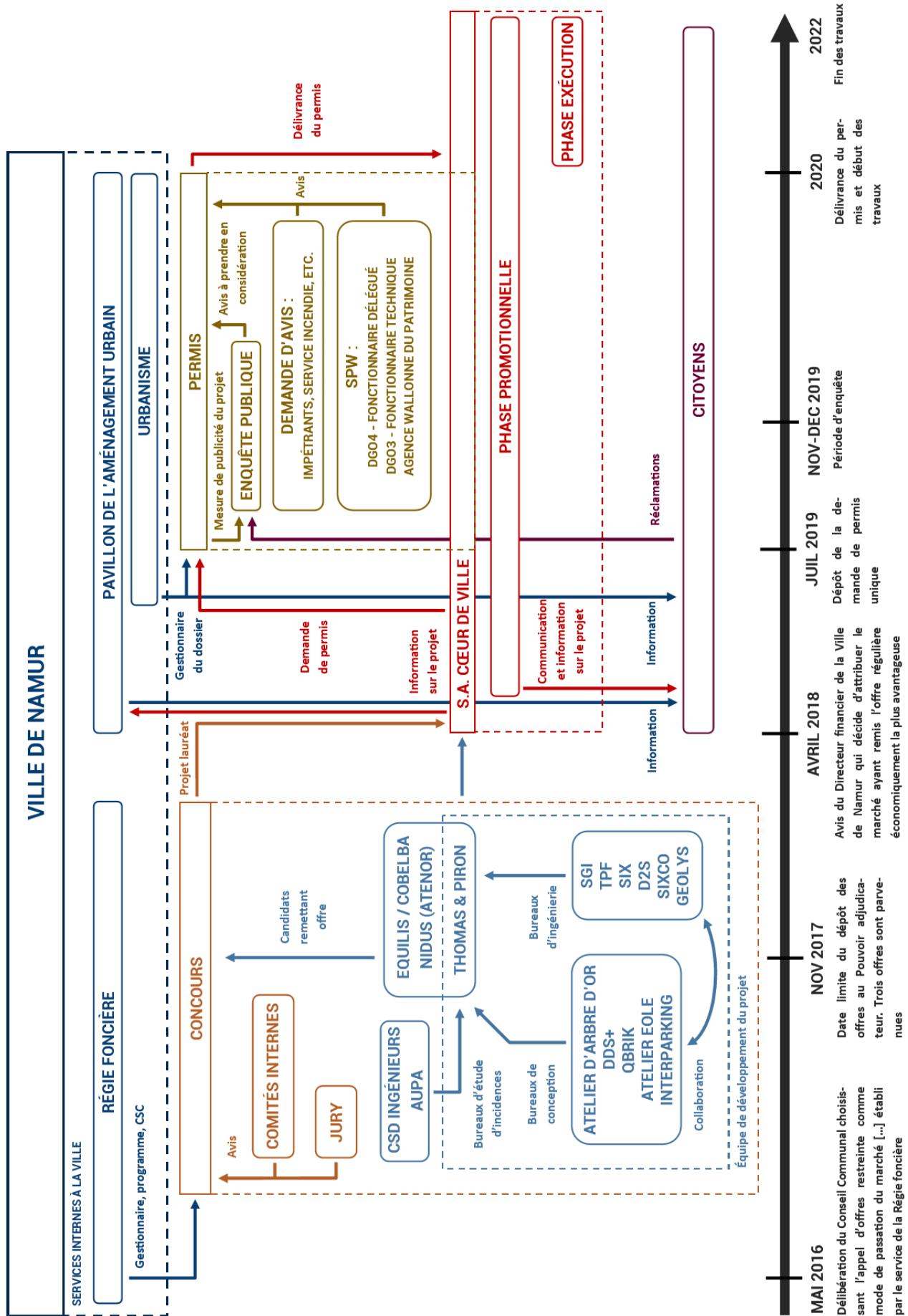


Figure 18 Cartographie des acteurs entre le début du concours et la phase d'exécution du projet SA Cœur de Ville (Production personnelle, 2020)

# ANNEXE 2 – VUE 3D DU PRU

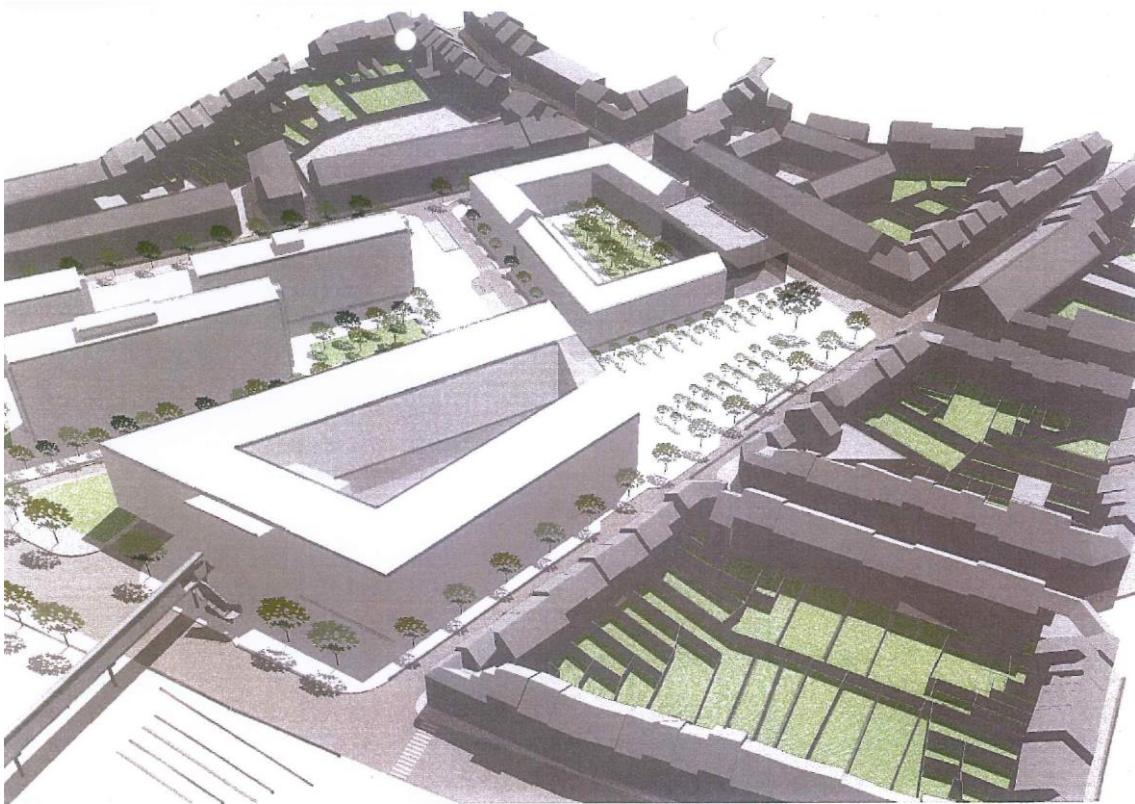


Figure 19 Vue 3D n°1 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP<sup>2</sup>, 2009)

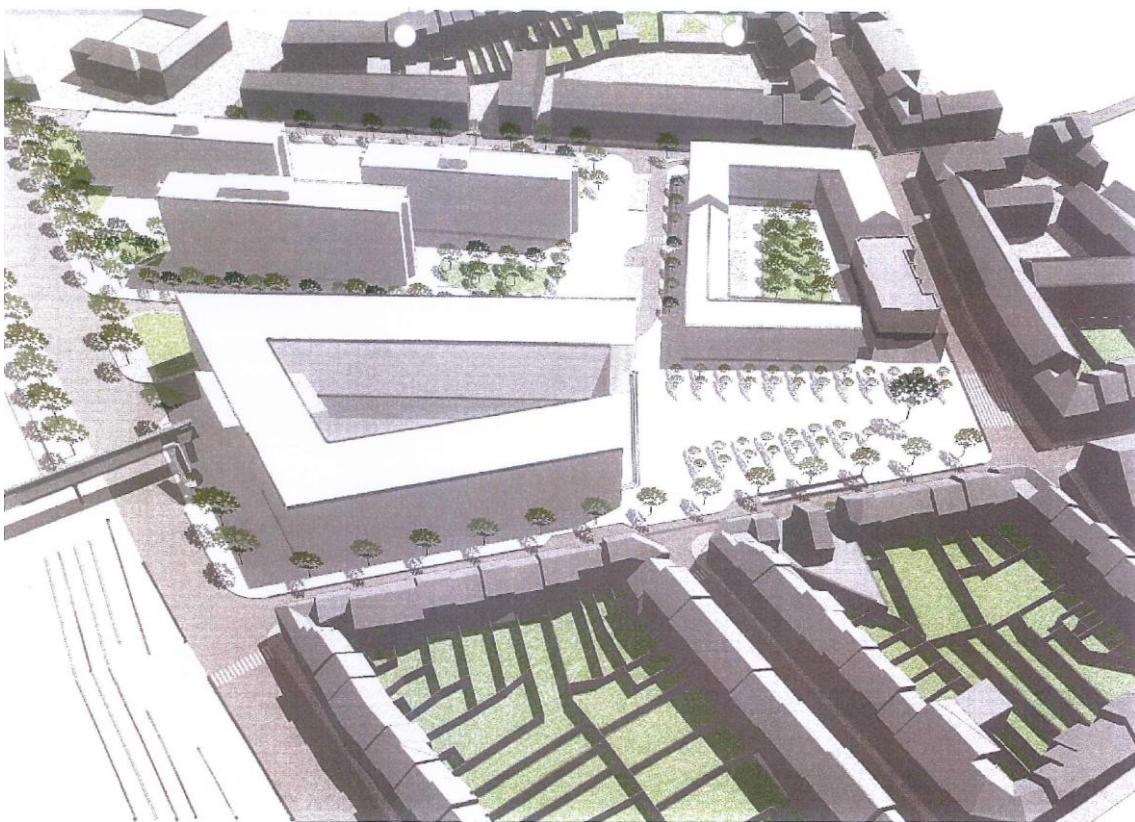


Figure 20 Vue 3D n°2 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP<sup>2</sup>, 2009)



Figure 21 Vue 3D n°3 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP<sup>2</sup>, 2009)

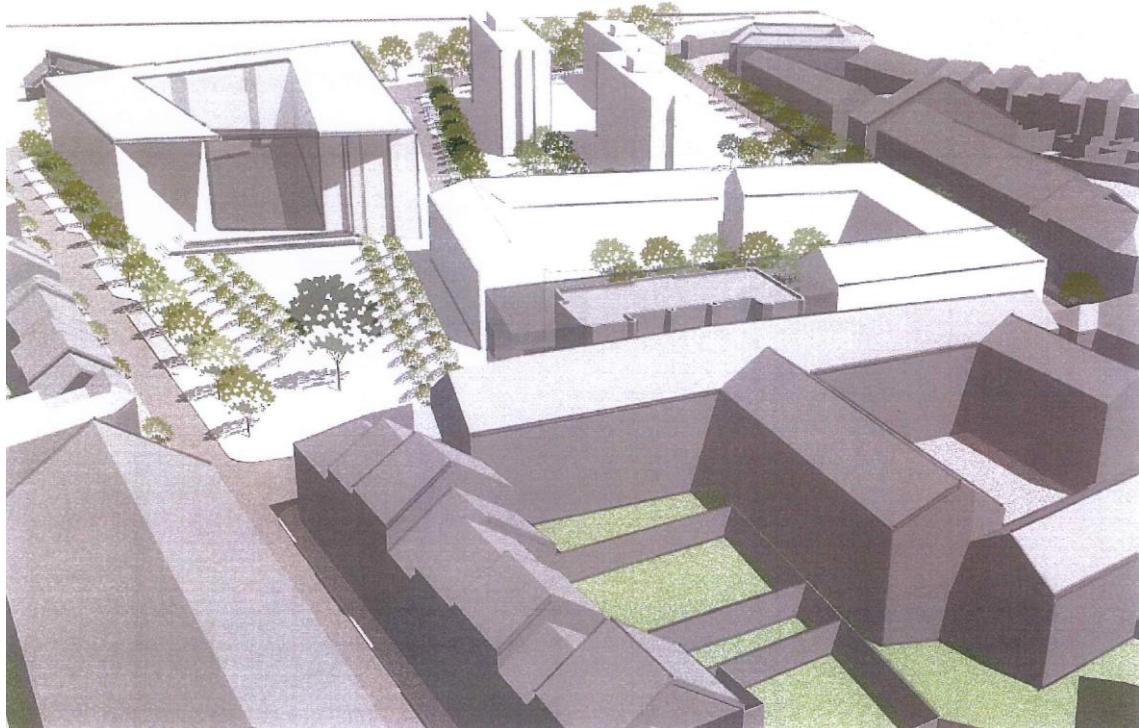


Figure 22 Vue 3D n°3 de la situation projetée prévue dans le PRU (AdP<sup>2</sup>, 2009)

# ANNEXE 3 – DÉROULEMENT DES PHASES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ



Figure 23 Déroulement des phases de l'attribution du marché concernant le site des Casernes (Production personnelle sur base de documents produits par la Ville de Namur et de sa Régie foncière (Régie foncière, 2017 & 2018 - Ville de Namur, 2018)

# ANNEXE 4 – CLASSEMENT DES OFFRES RÉGULIÈRES

<b>Récapitulatif critères d'attribution</b>		<b>Pond.</b>	<b>Soum</b>		<b>Soum</b>	
			<b>1</b>	EQUILIS/COBELBA	<b>2</b>	Cœur de Ville
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>54,05</b>		<b>67,75</b>	
<b>2.13.2</b>	<b>Qualités financières du projet</b>	<b>40</b>	<b>22,06</b>		<b>24,00</b>	
2.13.2.1	Valorisation du foncier	12	12,00	€ 5.499.999,96	12,00	€ 5.500.000,00
2.13.2.2	Redevance du parking	8	6,11	€ 3.298.347,11	0,00	€ 1.800.000,00
2.13.2.3	Qualités financières du projet de la bibliothèque, du parc et du Musée Africain de Namur	6	1,95	€ 4.583.495,00	0,00	€ 5.999.998,50
	Prix de la bibliothèque			€ 3.638.084,00		€ 4.896.813,92
	Option 1: mobilier rapporté et intégré			€ 104.985,00		€ 299.514,08
	Option 2: Equipements techniques et informatiques			€ 59.160,00		€ 12.358,00
	Option 3: RFID			€ 51.504,00		€ 31.531,58
	Option 4: Signalétique			€ 18.305,00		€ 12.002,89
	Prix du parc			€ 540.885,00		€ 0,00
	Prix du musée africain			€ 170.572,00		€ 747.778,03
2.13.2.4	Qualités financières de la dépollution	10	0,00	€ 2.040.355,16	10,00	€ 1.819.943,53
2.13.2.5	Option d'achat		2,00		2,00	
2.13.2.5.1	Prix d'achat de l'espace Horeca	2	0,00	€ 405.000,00	2,00	€ 360.136,50
2.13.2.5.2	Prix de l'espace commercial	2	2,00	€ 678.000,00	0,00	€ 748.595,00
<b>2.13.3</b>	<b>Qualité architecturales, techniques et environnementales</b>	<b>60</b>	<b>31,99</b>		<b>43,75</b>	
<b>2.13.3.2</b>	<b>Qualités architecturales</b>	<b>20</b>	<b>7,70</b>		<b>18,90</b>	
2.13.3.2.1	Clarté du parti architectural	6	1,20		5,40	
2.13.3.2.2	Compacité, distribution des espaces et fluidité des circulations	4	2,00		4,00	
2.13.3.2.3	Diversité des espaces et caractère des ambiances dégagées par le projet	4	0,50		4,00	
2.13.3.2.4	Modularité, flexibilité des espaces	4	2,00		3,50	
2.13.3.2.5	Accessibilité et adaptabilité PMR	2	2,00		2,00	
<b>2.13.3.3</b>	<b>Qualités environnementales</b>	<b>10</b>	<b>5,74</b>		<b>8,02</b>	
2.13.3.3.2	Gestion	2	1,04		2,00	
2.13.3.3.3	Urbanisme	1	0,46		1,00	
2.13.3.3.4	Biodiversité	1	1,00		1,00	
2.13.3.3.5	Confort et santé	1	0,63		0,74	
2.13.3.3.6	Energies	2	0,83		0,92	
2.13.3.3.7	Eaux	1	0,67		1,00	
2.13.3.3.8	Matériaux	1	0,28		0,87	
2.13.3.3.9	Concepts innovant en matière durable	1	0,83		0,50	
<b>2.13.3.4</b>	<b>Qualités techniques</b>	<b>30</b>	<b>18,55</b>		<b>16,83</b>	
<b>2.13.3.4.2</b>	<b>Qualités techniques de la bibliothèque, du parc et du Musée Africain de Namur</b>	<b>20</b>	<b>11,45</b>		<b>13,13</b>	
2.13.3.4.2.1	Respect du programme	2	1,00		2,00	
2.13.3.4.2.2	Délais	2	0,00	10,83	2,00	7,24
2.13.3.4.2.3	Performances énergétiques de la bibliothèque	4	2,00	passif	1,00	très basse Energie
2.13.3.4.2.4	Coût global de la bibliothèque	3	0,00	€ 2.193,25	3,00	€ 1.920,54
2.13.3.4.2.5	Durabilité des matériaux introduits dans le projet	3	3,00	21	1,95	19
2.13.3.4.2.6	Critère de valorisation de l'offre du parc	4	3,45		2,18	
2.13.3.4.2.7	Potentiel écologique de la parcelle	2	2,00	0,68	1,00	0,60
<b>2.13.3.4.3</b>	<b>Qualités techniques des logements et commerces</b>	<b>5</b>	<b>3,50</b>		<b>1,10</b>	
2.13.3.4.3.1	Performances énergétiques des logements	2	0,50	très basse Energie	0,50	très basse energie
2.13.3.4.3.2	Coût global des logements et commerces	2	2,00	€ 1.862,20	0,00	€ 2.440,91
2.13.3.4.3.3	Durabilité des matériaux introduits dans le projet	1	1,00	20	0,60	17
<b>2.13.3.4.4</b>	<b>Qualités techniques du parking</b>	<b>5</b>	<b>3,60</b>		<b>2,60</b>	
2.13.3.4.4.1	Coût d'exploitation du parking	2	2	€ 893,30	0	€ 953,44
2.13.3.4.4.2	Qualité des services et équipements	3	1,6		2,6	

Figure 24 Classement final des offres régulières (Régie foncière, 2017, p.88)