



Communiqué du Collège communal

**Avis favorable de la Ville de Namur avec recommandations
sur le projet de PRU « Ilot Léopold » :
un dossier indispensable pour la revitalisation du nord de la corbeille**

Le 22 décembre 2021

Préambule

De (très) longue date, la Ville de Namur souhaite revitaliser le Nord de la ville et singulièrement l'espace de l'ilot Léopold, présentant nombre de commerces désertés et une gare des bus à l'abandon, afin de pouvoir y créer un nouveau pôle d'activités, qui soit attractif et pertinent, et de nature à **redéployer cette zone stratégique du centre-ville afin d'attirer les clients vers nos commerces dans un flux continu et intelligemment conçu entre le sud et le nord de la corbeille**. Il s'agit également d'éviter la création d'une offre commerciale en dehors du centre-ville pour ne pas déforcer l'attrait de ce dernier et de proposer des logements et des bureaux en plein cœur de la ville et donc particulièrement bien accessibles en transport en commun.

Le pôle **sud** de la corbeille jouit à présent de multiples facteurs d'attraction pour les citoyens, les touristes et les clients : l'esplanade de la Confluence, la passerelle, le départ du téléphérique, la place Maurice Servais (dont l'aménagement est en cours) qui sera rendue aux piétons, la création du kiosque, l'éclosion du Delta, les activités régulières sur les places de l'Ange, d'Armes ou du Vieux Marché aux Légumes, le Beffroi patrimoine mondial de l'Unesco, le nouveau parking du Grognon, le Parlement, l'accès à la Citadelle, le théâtre royal, l'Inno, etc.

Pour équilibrer les flux de clients et rendre l'ensemble de notre cœur de ville attractif, il convient de s'occuper avec autant de conviction du **nord** de la corbeille. La Ville s'y emploie déjà depuis plusieurs années à travers, notamment, la rénovation du Caméo, l'éclosion du quartier des Carmes, la rénovation du Passage Wérenne, la revitalisation du Boulevard Mélot (futur hôtel, futurs bureaux, kots...), la réhabilitation de la friche de l'ancienne poste, la création de la gare des bus sur la dalle de la gare ferroviaire, la rampe d'accès et son pont haubané, la future reconfiguration et rénovation de la place de la Station, sans oublier la voie verte urbaine qui permettra aux cyclistes de rejoindre toute cette zone en totale sécurité **L'un des maillons les plus essentiels de cette chaîne de requalification urbaine est incontestablement la zone comprenant le Square Léopold**.

Il est par ailleurs indéniable que la configuration actuelle des lieux et la carence de contrôle social dans la zone favorisent des **phénomènes d'incivilités et de délinquance** que la Police n'arrive pas à endiguer malgré les renforts que la Ville a mis à sa disposition et que le réaménagement complet de la zone enrayera ce phénomène.

Depuis le début du dossier, le Collège communal n'a eu de cesse de remettre l'ouvrage sur le métier afin de progresser dans **la concrétisation d'un projet qui soit le plus pertinent** au regard des enjeux pluriels à prendre en considération : vitalité commerciale, centralité des activités (commerces, bureaux et logements), espaces publics de qualité intégrant une préoccupation majeure pour la végétation, mobilité, contrôle social pour sécuriser,...

Après plusieurs années de travaux basés sur les recommandations du panel citoyen mis en place par la Ville, un projet de PRU a fini par être déposé par Besix Red au printemps dernier, ayant donné lieu à une enquête publique du 09 juin 2021 au 08 juillet 2021.

Les avis des instances officielles (CCATM, Pôle environnement du Conseil économique et social de Wallonie, SPW Direction des Routes,...) et les remarques, négatives comme positives, formulées dans le cadre de cette enquête publique viennent d'être intégralement et minutieusement analysées par les services communaux et ont amené à **l'adoption par le Collège communal ce mardi 21 décembre 2021 d'un avis favorable sur le projet de PRU assorti de recommandations fortes et précises** et dont les éléments principaux des 46 pages d'argumentation sont synthétisés ci-après. Le dossier est à présent remis dans les mains de la Région wallonne en vue d'une adoption définitive par le ministre Borsus. Ensuite seulement, Besix Red aura la possibilité d'introduire une demande de permis, intégrant les demandes formulées par la Ville ; permis qui sera lui aussi soumis à une nouvelle étude d'incidences ainsi qu'à une nouvelle enquête publique.

Implication citoyenne

Le Collège rappelle qu'à la suite de la consultation populaire, il a été décidé d'**impliquer pleinement les citoyens dans la réflexion sur le devenir de ce quartier**. Aussi en 2018, à l'initiative de la Ville, les ateliers urbains de co-construction ont été créés, impliquant un panel de 40 participants lors d'ateliers de réflexion et de travail, afin de produire **un ensemble de recommandations** relatives aux options d'aménagement de l'îlot Léopold de façon à répondre aux enjeux de requalification du quartier.

D'une manière générale, il est ressorti principalement que la centralité du site et sa proximité avec la gare multimodale justifient de développer non pas uniquement un centre commercial comme originellement envisagé, mais **un programme multifonctionnel comprenant des logements, des bureaux et des commerces à même de répondre aux enjeux et défis qui se présentent à la Ville**.

Le projet de PRU a bien entendu veillé à prendre en compte les différents critères déterminés par les ateliers urbains de co-construction comme notamment l'intégration paysagère des volumes et gabarits, la création d'un espace public intégré faisant partie de l'espace public namurois, de plain-pied, accessible pour tous, en continuité avec le tissu existant et le futur piétonnier, une mobilité apaisée du quartier et du centre-ville ou encore la création d'un parking souterrain de grande capacité et le remplacement des arbres du square.

Pôle multifonctionnel et enjeu commercial

Dans le dossier soumis, l'opportunité d'affecter le périmètre du PRU à la création d'un pôle multifonctionnel a fait l'objet d'une analyse minutieuse tant dans le projet de PRU que dans l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE), et l'ensemble des besoins en matière de bureaux, de logements, d'offre commerciale a été examiné. **Les résultats de cette analyse confirment l'intérêt et la pertinence de retenir les affectations arrêtées par le projet de PRU pour chaque fonction** (logement, commerce, bureau) afin de s'assurer que le projet d'urbanisme sous-jacent soit pleinement opérationnel et fonctionnel. Les superficies de ces affectations ont été réduites sur base des recommandations formulées suite à l'EIE (réduction de 2.000m² de bureaux et de 400m² de logements).

Depuis des années existe un réel besoin que l'offre commerciale au centre-ville de Namur se développe afin de freiner voire d'empêcher l'évasion commerciale vers les pôles commerciaux extérieurs comme Louvain-la-Neuve, Charleroi, Fosses-la-Ville,... (en constante augmentation) car **sans le développement d'une offre commerciale importante et rapide en centre-ville, ce dernier va perdre encore plus rapidement en attractivité, ce qui engendrera encore davantage de cellules vacantes**, ce que la Ville entend bien évidemment éviter.

Il est à cet égard désolant de devoir constater que le scénario que le Collège communal craignait il y a plus de dix ans est hélas en train de se confirmer : sans un « reboost » de notre offre commerciale grâce à ce projet, les enseignes continueront de se détourner chaque année un peu plus de Namur et les cellules vides augmenteront. D'aucuns pensaient que ce phénomène allait se produire à cause de l'arrivée d'un centre commercial, on voit qu'il n'en est rien puisque le phénomène se vit actuellement tandis qu'il n'existe pas la moindre brique encore de ce fameux pôle commercial !

Nous l'affirmons avec conviction : **refuser ce développement du quartier Léopold, c'est condamner le centre-ville à une agonie lente et certaine de ses commerces. Soutenir ce projet, recalibré à la lumière des défis contemporains environnementaux et commerciaux, c'est au contraire offrir une planche de salut à notre cœur de ville ainsi que renforcer l'offre de logements et de bureaux.**

D'ailleurs, lors du salon européen des enseignes commerciales (**MAPIC**) tenu à Cannes récemment, toutes les belles enseignes attractives ont fait l'aveu que *« tant qu'il n'y avait pas de permis octroyé au projet du square Léopold, Namur ne sera plus présente sur la carte des villes où investir. L'incertitude entourant le dossier depuis tant d'années a fini par décourager les plus téméraires. Namur reste dans un coin de leur tête, mais aucune grande enseigne qualitative ne voudra concrétiser une installation dans la capitale wallonne tant que le ciel ne se dégage pas avec ce projet de l'îlot Léopold »*. Des départs sont même encore à craindre...

Il y a donc **urgence à désormais concrétiser le projet**, après tant de consultations, concertations, et co-constructions. La mise en œuvre du projet d'urbanisme aura un effet d'entraînement positif sur les initiatives futures de rénovation dans et à proximité du périmètre, et par là renforcera durablement la vitalité, l'attrait du centre-ville et plus globalement l'attractivité urbaine de la ville et sa dynamique commerciale.

L'objectif reste bien que le nouveau complexe vienne compléter et renforcer le tissu commercial existant sans le concurrencer. Le projet de PRU envisage ainsi une complémentarité tant en termes de mix commercial que de niveau de gamme par rapport à l'offre existante dans les rues voisines et le centre-ville. La complémentarité sera également opérée dans la mesure où le mix commercial de ce nouveau pôle commercial devra être composé de cellules commerciales dont la surface moyenne est supérieure à 200 m² de surface nette de vente, c'est-à-dire des cellules commerciales plus grandes que celles présentes dans le centre-ville (la taille moyenne des cellules commerciales au centre-ville est de moins de 100 m²). Pour éviter tout effet de vase clos, la **perméabilité tant visuelle que piétonne** a été étudiée avec attention dans le projet de PRU. Des aménagements spécifiques pour favoriser la perméabilité entre le PRU et le centre-ville sont proposés pour permettre notamment cette continuité de l'espace public urbain vers les différents axes du centre.

Il ressort également du dossier que la **crise sanitaire** n'a fait qu'accélérer la tendance de mixité fonctionnelle au sein des nouveaux projets. Il est important de souligner que le projet de PRU ne représente pas la construction d'un pôle commercial monofonctionnel et centré sur lui-même mais bien un projet mixte garantissant une bonne implantation et une bonne perméabilité dans l'environnement urbain.

Toujours en matière d'impact de la crise sanitaire sur le long terme, pour répondre aux interrogations concernant la nécessité d'avoir autant d'espaces de bureau au sein du projet multifonctionnel depuis

L'émergence du télétravail, il convient de rappeler que l'EIE a effectué une analyse concurrentielle du projet de PRU par rapport aux bureaux au centre-ville de Namur. Il est confirmé que les 10.000 m² de bureaux prévus par le projet sont réalistes et en adéquation avec la demande future (malgré l'augmentation du télétravail suite à la crise sanitaire) étant donné sa localisation optimale, au cœur de la ville, à proximité d'une des plus importantes gares wallonnes. En effet, la présence d'une gare multimodale et la proximité des axes routiers permettront une accessibilité optimale aux futurs travailleurs et offriront à ces derniers un cadre de travail très attractif au centre de la ville (commerces, services, restaurants, écoles, ...) comparé aux bureaux situés en périphérie.

En outre, au vu de son statut de capitale administrative et politique de la Wallonie, de nouveaux espaces de bureaux (que ce soit pour des autorités publiques ou le secteur privé) sont également pleinement justifiés à cet endroit de la ville, comme en atteste la vitesse à laquelle ont été loués tous les immeubles en construction actuellement le long du Boulevard Mélot.

Réversibilité des surfaces

Notons aussi que pour parer à toute évolution potentielle des tendances des marchés, l'examen de la réversibilité du projet a été étudiée suite aux recommandations des ateliers urbains de co-construction. Aussi, pour tenir compte de cette demande expresse des ateliers, l'auteur du RIE a analysé de manière particulièrement circonstanciée et pertinente la **réversibilité du projet**, ce qui réjouit le Collège communal. Nous avons toutefois veillé à accentuer cette préoccupation dans nos recommandations.

Architecture et gabarits

En matière d'architecture, il ressort en effet des options d'aménagement que le projet sera réparti en plusieurs volumes de gabarits différents pouvant être reliés entre eux par des éléments architecturaux en vue d'**éviter un effet monolithique au futur ensemble bâti**. Des différences de hauteur progressives sont prévues en tenant compte du contexte existant et des dimensions des espaces ouverts, en vue d'animer la composition tout en assurant une cohérence architecturale. Ainsi, les gabarits seront moins élevés côté de l'Avenue de la Gare et de la rue Borgnet afin de **rester dans une échelle urbaine s'accordant avec la ville existante**, tandis qu'ils seront plus élevés du côté du chemin de fer en raison de la grande ouverture créée par les voies et le faible impact à ce niveau de l'ombre portée. Et une ouverture dans les volumes construits est créée dans l'axe de la rue de Fer pour permettre une meilleure intégration et perméabilité visuelle du projet. Le projet de PRU a pris en considération les recommandations formulées par le RIE et qu'en ce qui concerne précisément les hauteurs et proportions, les évolutions suivantes peuvent être citées :

- diminution d'un niveau du gabarit du bâtiment de bureaux de l'Avenue de la Gare (R+4 à R+3);
- diminution d'un niveau du gabarit du bâtiment de logements de la rue Borgnet côté place Léopold (R+4 à R+3) ;
- retrait de 1,5 m du dernier niveau (R+4) du bâtiment de logements de la rue Borgnet côté rue de Fer (R+4 à R+3 en recul de 1,5 m) ;
- recul du rez-de-chaussée de 3 m du front bâti projeté Avenue de la Gare.

Le Collège estime toutefois qu'au-delà de ces efforts appréciables de diminution des gabarits, il conviendra, dans le cadre de la future demande de permis intégré, de **réduire la hauteur de l'immeuble projeté côté rond-point Léopold et de proposer un développement moins linéaire de l'immeuble situé le long du faisceau de voies ferrées**. L'objectif est de mieux inscrire l'immeuble projeté dans l'horizon construit de la ville et de mieux respecter la silhouette des immeubles existants. Il est également **demandé d'être attentif à la composition de la façade perçue depuis la Chaussée de Louvain et du quartier de Bomel** en considérant qu'elle constitue une façade avant à part entière, et donc que sa rythmie **doit être étudiée pour réduire l'aspect massif actuellement envisagé**. La fonction

de logement prévue dans le projet permet de garantir des façades habillées sur tous les côtés, et non des façades techniques, ce qui est positif.

Espaces publics apaisés et végétalisés

Le Collège note enfin avec satisfaction que le projet de PRU prévoit environ 7.000 m² d'espaces publics apaisés (à la place des voiries actuelles) comprenant les espaces de circulation place Léopold et place de la Station, et surtout une voirie de plains-pieds au niveau de la rue Borgnet et l'Avenue de la Gare ; que les trottoirs et espaces piétons sont élargis passant de +/- 3.600 m² à +/- 6.200 m² ; que ces aménagements s'inscrivent dans la **volonté d'offrir des espaces qualitatifs** permettant une circulation piétonne plus confortable, surtout Avenue de la Gare où l'étude de mobilité a identifié ce besoin.

Considérant que l'importance en superficie mais également la qualité des aménagements, des espaces publics accompagnant le projet multifonctionnel sont jugées comme des conditions *sine qua non* de la réussite du projet ; qu'à cet égard, **il convient de revoir la configuration envisagée en augmentant la surface dédiée aux espaces publics aux abords de l'entrée projetée dans l'axe de la rue de Fer**, cette augmentation de superficie doit être étudiée **en réévaluant les implantations des immeubles actuellement projetés** ; qu'il est également essentiel que des façades et les espaces publics générés par le projet puissent **accueillir des activités et/ou des services qui participent de l'animation urbaine tant en journée qu'en soirée.**

Au-delà de la préoccupation pour la taille des espaces publics et la qualité de leur agencement, le Collège communal s'est imposé **une réflexion approfondie sur la verdurisation de ces espaces avec la véritable volonté d'offrir aux Namurois des lieux de convivialité et de repos, luttant contre les îlots de chaleur, veillant à la qualité du réseau écologique local et aux plantations multiples à intégrer.**

L'arbre remarquable *Ginkgo biloba*, seul arbre classé du site, est bien entendu conservé et des arbres d'essence indigène seront plantés en nombre en vue de compenser les abattages nécessaires à la réalisation du projet. **La compensation envisagée de tous les arbres abattus sera à prendre en compte lors de la mise en œuvre du projet d'urbanisme**, à l'occasion de l'instruction de la demande de permis intégré et de l'évaluation environnementale y relative. En sus, le Collège demande de **conserver également l'arbre existant situé au droit de l'axe de la rue de Fer et de revoir le futur aménagement en conséquence tant en surface qu'en sous-sol.** Par ailleurs, des **mesures de protection** particulières seront prises lors du chantier pour assurer la pérennité de cet individu. A la lecture des remarques ci-après, on constatera que le Collège souhaite imposer dans le cadre du futur permis un **traitement qualitatif intégral des espaces publics bordant la zone, de l'Avenue de la Gare à la Rue Borgnet afin d'articuler avec pertinence le futur projet avec la volonté d'extension du piétonnier de Namur. Des aménagements de plein-pieds et particulièrement habités par des arbres et plantations multiples seront requis.**

Les espaces publics seront davantage végétalisés et les trottoirs deviendront des promenades urbaines bordées d'arbres et de végétation.

Le Collège communal rappelle qu'en sus des aménagements et compensations qui seront réalisés par l'opérateur privé et **conformément à ses engagements pris dans la déclaration de politique communale**, la Ville a dégagé des **moyens inédits et inégalés pour réaliser plusieurs projets qualitatifs de parcs urbains à quelques pas de l'îlot Léopold.** Ainsi en est-il du futur parc des Casernes, de la rénovation complète du parc d'Herbatte à 150 mètres du site ou encore de l'acquisition et de l'aménagement du Parc des Dames Blanches à 200 mètres à vol d'oiseau du site. S'y ajoutent la mise en œuvre d'un vaste plan stratégique de végétalisation et de verdurisation du centre-ville. L'ensemble de ces projets représentent non loin de **10 millions € d'investissement pour assumer nos engagements formulés antérieurement et suite aussi à la motion sur l'urgence climatique.**

En cohérence avec les études en cours à l'échelle de la corbeille (plan de circulation, possibilité d'extension du piétonnier, végétalisation du centre-ville), **la rue de Fer jusqu'à l'Hôtel de Ville au minimum** sera réaménagée en y intégrant des arbres de pleine terre présentant, dès leur plantation, une force relativement avancée. La Venelle de l'Hotel de Ville sera elle aussi végétalisée.

En termes de **biodiversité**, l'EIE n'a pas mis en évidence l'existence d'une perte nette pour la faune existante (i.) au vu de l'écologie des espèces recensées, des sites de substitution proches existent en milieu urbain à Namur, (ii.) que certaines espèces recensées (comme la Pipistrelle commune) sont fréquentes dans la ville et s'y développent aisément et (iii.) que les points de nourrissage se trouvent à proximité du périmètre de PRU ou seront remplacés au sein même de celui-ci. Par ailleurs, des mesures et des conditions sont imposées lors de l'instruction de la demande de permis intégré, en tenant compte des recommandations du RIE.

Nous avons la conviction que le projet de PRU propose une urbanisation permettant la présence d'espaces à haute qualité environnementale ; que les options d'aménagement sont conformes à cette volonté ; que le renforcement de la végétalisation de pleine terre souhaité par la Ville au sein du périmètre du PRU et en dehors permettra d'offrir un espace de qualité à toute la population namuroise et à tous les usagers de la ville

S'agissant de la problématique des **eaux de ruissellement**, il s'avère que des solutions permettant la percolation naturelle des eaux de surface vers le sol sont mises en place dans les zones de circulation et d'espaces publics. En sus, les eaux ruisselant sur les toitures seront prioritairement réutilisées au sein du complexe bâti (pour les sanitaires ou l'entretien). En outre, pour éviter toute saturation du réseau existant, des citernes à eau de pluie et des bassins-tampons seront construits selon les recommandations établies lors de la mise en œuvre du projet, ces aménagements étant d'ores et déjà considérés comme des dispositifs utiles à l'atteinte des objectifs d'aménagement ; que ceux-ci **garantiront l'absence d'inondation au sein du site et n'aggraveront pas les aléas d'inondations aux alentours**.

L'objectif de **réduction de l'étalement urbain** est par ailleurs atteint grâce au projet de PRU : logements et bureaux trouveront leur place à proximité des gares ferroviaire et des bus.

Mobilité

Le Collège souhaite aussi souligner combien le projet de PRU accorde une **importance prépondérante à l'accessibilité par les modes doux**. Comme il a été exposé, des espaces apaisés verront le jour, ces espaces résultant de l'élargissement et de l'aménagement des trottoirs. Ainsi, en termes d'objectif, il est souligné que le projet de PRU doit être ouvert et perméable aux modes doux, en limitant notamment le trafic automobile et en diffusant les traversées piétonnes et cyclistes. Le projet de PRU suggère un maximum de **900 emplacements de parking**. Le Collège souhaite qu'un parking vélo de 1.000 places au minimum soit installé sur le site.

Le Collège communal note par ailleurs l'avis favorable conditionné sur le projet émis par la CCATM en sa séance du 08 juin 2021.

* *

Avis favorable

Pour ces motifs, ici synthétisés, mais pour tant d'autres aussi plus largement développés dans la décision du Collège, ce dernier a estimé lors de sa séance de ce mardi 21 décembre 2021 que **les conditions étaient réunies pour remettre un avis favorable sur le projet de PRU**.

* *

Recommandations pour le permis à solliciter

Toutefois, **s'agissant du futur projet d'urbanisme qui devra s'esquisser**, le Collège estime que plusieurs recommandations peuvent d'ores déjà à ce stade être formulées afin que celles-ci puissent être prises en compte dans l'élaboration de la demande de permis intégré à venir. Ces recommandations trouvent notamment leur origine dans la **prise en compte des recommandations émises lors de la co-construction, les avis des diverses instances officielles et les observations émises dans le cadre de l'enquête publique**. Celles-ci sont susceptibles d'évoluer positivement d'ici le dépôt effectif de la demande de permis, notamment au regard des conclusions et recommandations de l'évaluation environnementale à laquelle elle sera soumise ainsi qu'en fonction des résultats de son instruction. Il s'agit de :

- A propos des **gabarits** projetés, la zone 4 située au Nord-Est propose des gabarits jusqu'à 27 mètres en moyenne avec une émergence en bordure du rond-point Léopold de maximum 35 mètres. La matérialisation de cette zone 4 devra être réévaluée dans le cadre de la future demande de permis intégré en prévoyant **la réduction de la hauteur de l'immeuble projeté côté rond-point Léopold**. L'objectif est de mieux inscrire l'immeuble projeté dans l'horizon construit de la ville et de mieux respecter les gabarits des immeubles existants. Il est également demandé d'être attentif à la composition de la façade perçue depuis la Chaussée de Louvain et du quartier de Bomel en considérant qu'elle constitue **une façade avant à part entière et en proposant un développement moins linéaire de l'immeuble situé le long du faisceau de voies ferrée**. Sa rythmie doit être étudiée pour réduire l'aspect massif actuellement envisagé.
- En matière de **conservation des arbres** présents dans le périmètre, hormis le Ginkgo Biloba, arbre classé remarquable à conserver, **un arbre existant** situé au droit de l'axe de la rue de Fer à proximité du pavillon de l'Office du Tourisme devra aussi être conservé. Le futur aménagement sera au besoin revu en conséquence tant en surface qu'en sous-sol et des mesures de protection particulières seront recommandées lors du chantier pour assurer la pérennité de ce sujet, au même titre, naturellement, que le **Ginkgo Biloba**.
- La possibilité d'aménager un **escalier monumental** est jugée intéressante. Sa configuration doit toutefois être revue pour d'une part **favoriser une utilisation par le plus grand nombre** et d'autre part mieux identifier et percevoir l'entrée du rez-de-chaussée commercial depuis la rue de Fer. Une continuité visuelle entre l'escalier, l'entrée du pôle commercial et la rue de Fer doit être assurée.
- L'importance en superficie mais également la qualité des aménagements des espaces publics accompagnant le projet multifonctionnel sont jugées comme des conditions sine qua non de la réussite du projet. A cet égard, il convient de **revoir la configuration envisagée en augmentant la surface dédiée aux espaces publics aux abords de l'entrée projetée dans l'axe de la rue de Fer afin de créer un espace structurant à la rencontre entre le présent projet et l'axe commercial de la rue de Fer**.
- Il est également essentiel que les façades et les espaces publics générés par le projet puissent accueillir des **activités et/ou des services qui participent de l'animation urbaine tant en journée qu'en soirée**.
- **Intensifier la végétalisation** de l'axe « Avenue de la Gare, Porte de Fer et Rue Borgnet » par **l'intégration d'arbres de pleine terre** présentant, dès leur plantation, une force relativement avancée. Sur cet axe, les autres éléments de végétalisation seront également intensifiés afin d'y intégrer une **promenade urbaine bordée d'arbres et de végétation**.
- L'espace public situé entre la place de la Station et l'avenue de la Gare (comprenant le Ginkgo Biloba) sera **plus végétal que minéral** ; des **arbres supplémentaires** et davantage de zones verdurisées y seront implantés afin d'y aménager un espace public de qualité, convivial et de repos. Il s'agira d'y implanter **une végétation dense et de pleine terre, écran/écran de verdure, une réserve de biodiversité**. Les cheminements nécessaires au confort de la déambulation pourront être réalisés en matériau minéral. Il sera accessible au public 24h/24h.

- Une **plaine de jeux urbaine** devra trouver sa place dans ce même espace. Celle-ci sera libre d'accès et conforme aux règles de sécurité en vigueur.
- **L'espace public d'entrée du site situé au pied de l'escalier sera davantage végétalisé** tout en permettant des déambulations confortables et minéralisées.
- Tout en tenant compte des impositions techniques, **des arbres supplémentaires seront plantés** sur la Place Léopold ainsi qu'au carrefour de l'Avenue de la Gare, de la rue Borgnet, de la rue Fer et de la rue Rogier.
- **Chaque arbre abattu, quel que soit son état sanitaire, sera compensé** sur le site ou environs par un arbre au minimum dont la circonférence se situera entre 20/25 et 40/45 cm.
- Les arbres dont la taille et la situation phytosanitaire le permettent seront **transplantés**. A cette fin, une nouvelle étude sur l'état phytosanitaire des arbres existants sera établie avant l'introduction du permis intégré.
- Au regard des évolutions du projet d'urbanisme souhaitées, il convient de réévaluer le statut futur des espaces publics bordant le projet compris dans le PRU, ainsi que ceux hors PRU sur lesquels la réflexion doit également porter, en envisageant une **zone de rencontre**. L'aménagement d'une zone de rencontre est jugé plus pertinent au regard de la place à donner aux modes dits actifs ainsi qu'à la nécessité d'assurer une continuité spatiale et d'usage entre le futur projet multifonctionnel et la rue de Fer, et, au-delà, avec le reste du centre-ville.
- La configuration des espaces publics comprendra également une **étude des normes de genre** afin d'y intégrer les aménagements propices à la prise en compte des codes masculins et féminins d'usage de l'espace public.
- Les aménagements des espaces de circulation seront définis selon **la méthode STOP¹**.
- Un **parking vélo de 1.000 places** au moins sera aménagé ; il sera de la nouvelle génération et cherchera l'exemplarité.
- Le futur complexe doit être **exemplaire en matière énergétique** et tendre vers une conception d'un projet multifonctionnel intégrant des **préoccupations d'impact carbone au-delà des normes existantes**.
- Le projet multifonctionnel doit également faire office de **référence en termes de gestion des déchets et maximiser l'utilisation des énergies renouvelables**.
- Les volumes intérieurs des bâtiments permettront une **réversibilité** des fonctions et intégreront les réflexions de **durabilité** idoines.
- La **verrière** devra permettre une perméabilité à l'air ambiant extérieur soit par un système de rétractation soit par tout autre mécanisme offrant, selon la météo, une possibilité de brassage d'air naturel.
- Il est également demandé de veiller à intégrer des dispositifs innovants et intégrés de récolte des **eaux de pluie**.
- Considérant, quant au mix commercial, que le risque de concurrence avec le tissu commercial y compris HoReCa demeure une **préoccupation forte** ; qu'il est demandé de veiller, notamment dans la définition des superficies des futurs commerces, à ne pas créer des conditions concurrentielles avec le commerce existant ; qu'à cet égard, la S.A. le Côté Verre veillera à ne pas se limiter à renseigner les secteurs d'activité des enseignes projetées mais bien d'identifier expressément celles-ci.
- Le pôle commercial comprendra des cellules dédiées à **l'économie circulaire**.

¹ Méthode d'aménagement de l'espace public en prenant en compte une hiérarchisation des différents modes de transport et les favorise dans l'ordre suivant : la marche à pied, les vélos, les transports publics, les transports privés collectifs (taxi, voitures partagées, covoiturage) et enfin, les transports privés individuels.

- Le mix commercial sera composé de cellules commerciales dont la **surface moyenne est supérieure à 200 m² de surface nette de vente**, c'est-à-dire de taille plus importante que les cellules existantes dans le centre-ville (la taille moyenne des cellules est de moins de 100 m²).

* *

Conclusion

Le Collège a pris le temps d'analyser minutieusement les avis et réclamations formulés dans le cadre de cette étape importante qu'est l'enquête publique. Une série d'enjeux nous semble devoir être revus précisés et renforcés notamment pour répondre à ces différentes observations officielles ou citoyennes.

Le dossier part maintenant auprès de la Région wallonne, accompagné par l'ensemble des recommandations formulées par le Collège et qui seront à prendre en compte dans le futur dossier de permis.

* *