

# Des projets mixtes et denses de qualité

## Témoignages d'acteurs

La reconversion de l'ancien hôpital militaire de Salzinnes

Colloque CPDT – 15 décembre 2022

Bertrand Ippersiel

Service Technique du Développement Territorial

de la Ville de Namur

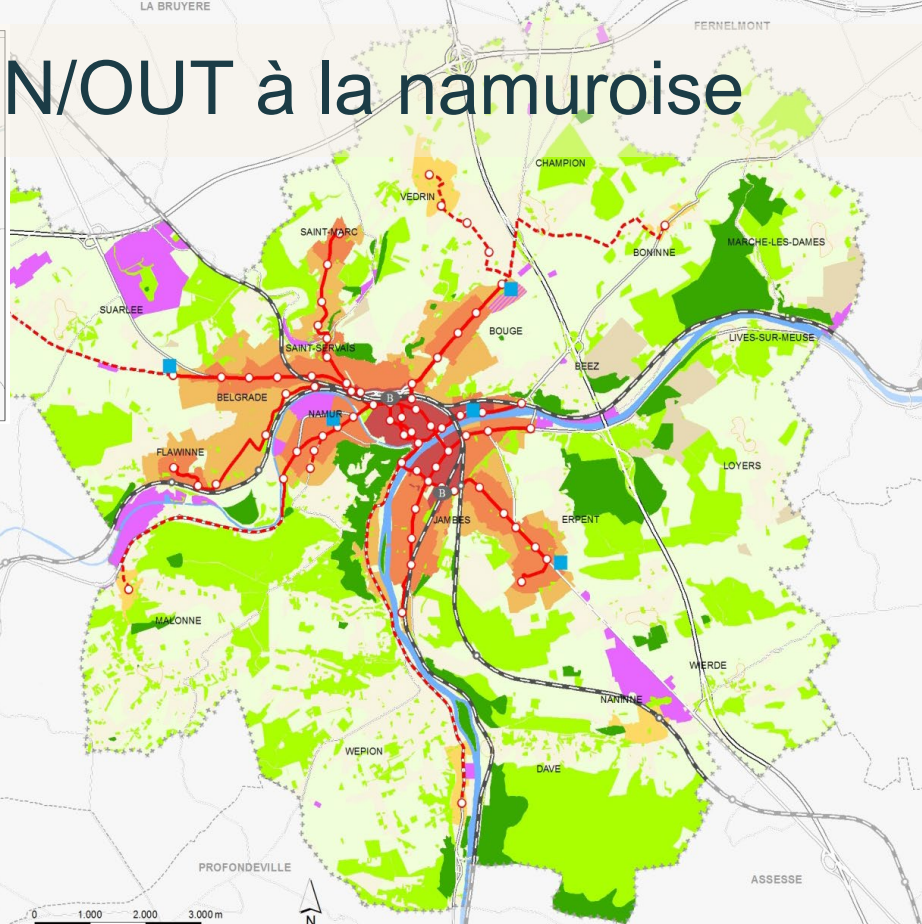
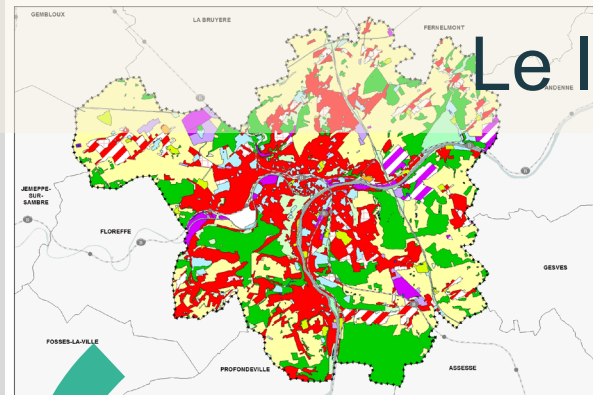


**NAMUR  
CAPITALE**

CONFLUENCE DES FUTURS

**Les territoires à densifier :  
une histoire de centralités**

# Le IN/OUT à la namuroise



## STRUCTURE TERRITORIALE



Le rôle du schéma est de hiérarchiser la répartition des fonctions sur le territoire

De l'importance de disposer d'une vision stratégique pour encadrer les développements

# Est-ce que cela fonctionne ?

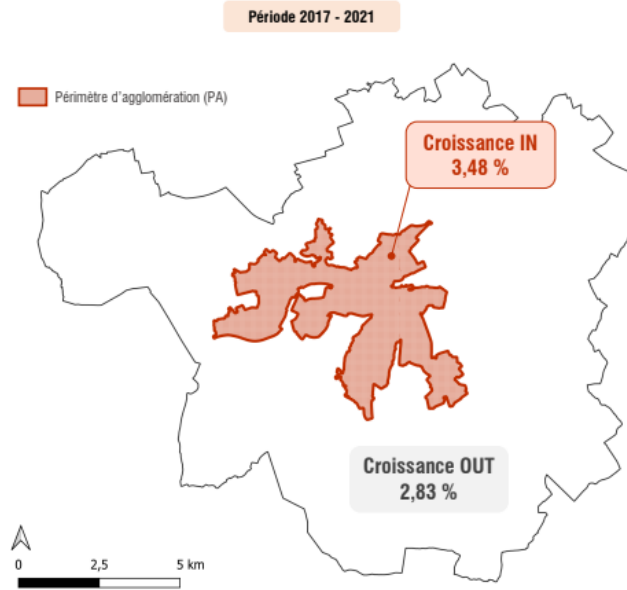
## Phase 2 | Chapitre 1 – Analyse des indices démographiques

### Croissance des ménages | Logique « In / Out »

Entre 2017 et 2021, on observe une augmentation des ménages de 3,48 % à l'intérieur du PA contre 2,83 % en dehors, soit une différence de 2,83 % « IN » et 1,81 % OUT.

Ainsi, on peut voir que la tendance s'est inversée puisque **le nombre de ménages augmente davantage à l'intérieur du PA qu'à l'extérieur.**

La densité minimale dans le périmètre d'agglomération a donc bien permis **l'accueil de nouveaux ménages.**



Evaluation du Schéma de Développement Communal de Namur | XMU-Urbanistes | ASM éditions | Rapport final – 15/03/2022 | 57

## Entre 2017 et 2021

- ✓ Dans le IN une progression de 1.137 ménages
- ✓ Dans le OUT une progression de 504 ménages
- ✓ 51.973 ménages en 2021
  - 63% dans le IN et 37% dans le OUT

Le SDC sert d'outil de référence pour les différentes parties prenantes

Il permet l'émergence d'opportunités foncières dans le IN (valeurs et usages)

# Les différentes formes de densification



# Des projets de démolition - reconstruction



Développeur : Cobelba immo  
Architecte : Buro 5



# Des réhabilitations de friches



Développeur : Imobel  
Architecte : Conix RDBM Architects



# Des développements en intérieur d'îlots



Développeur : Thomas & Piron  
Architecte : BAEB



# Des développements en périphérie urbaine



Développeur : Ma'texi  
Architecte : L'Arbre d'Or



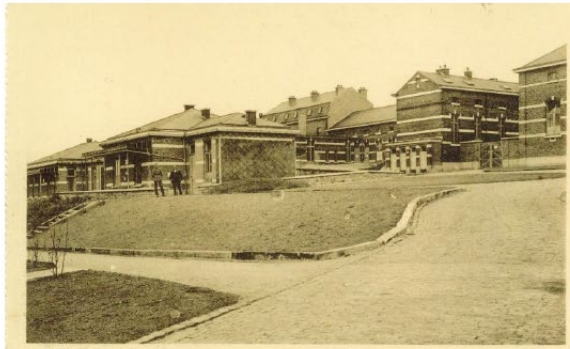
# La faisabilité d'un projet résidentiel dense en milieu bâti

Sociale – Economique – Urbanistique – Politique

# **La reconversion de l'ancien hôpital militaire de Salzinnes**

# Présentation du site

# Un hôpital militaire du début du 20<sup>e</sup> siècle



- ✓ Occupé ensuite par la Province de Namur
- ✓ Vendu par la Province dans le cadre du regroupement des services administratifs

# Un site localisé en intérieur d'îlot sur une friche



Source des références :  
- Développeur : Thomas & Piron  
- Architecte : Buro 5

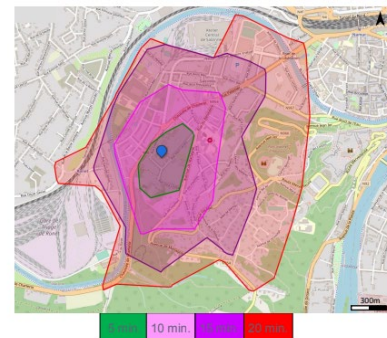


Figure 2 : Carte isochrone pour des déplacements effectués à pied depuis/vers le site concerné par la demande  
(source : <https://maps.openrouteservice.org>)

# La densité autorisée



# La référence fixée dans le SDC

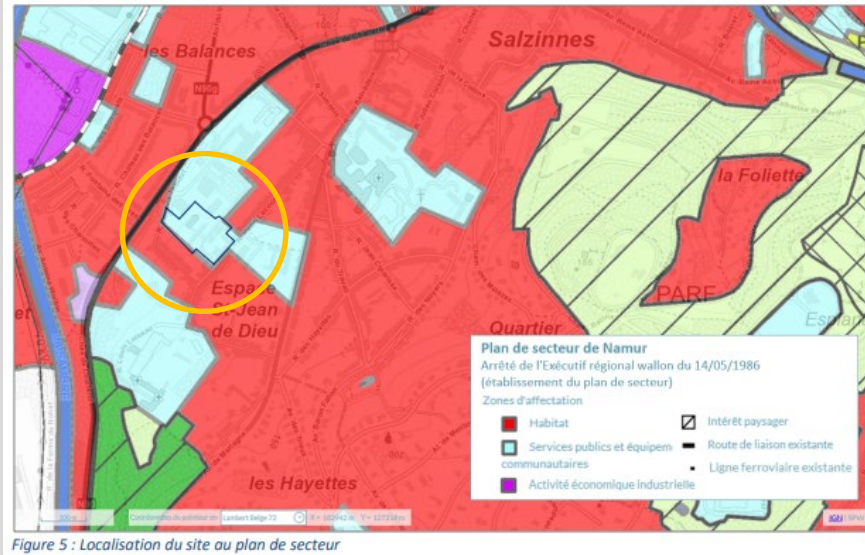


Figure 5 : Localisation du site au plan de secteur

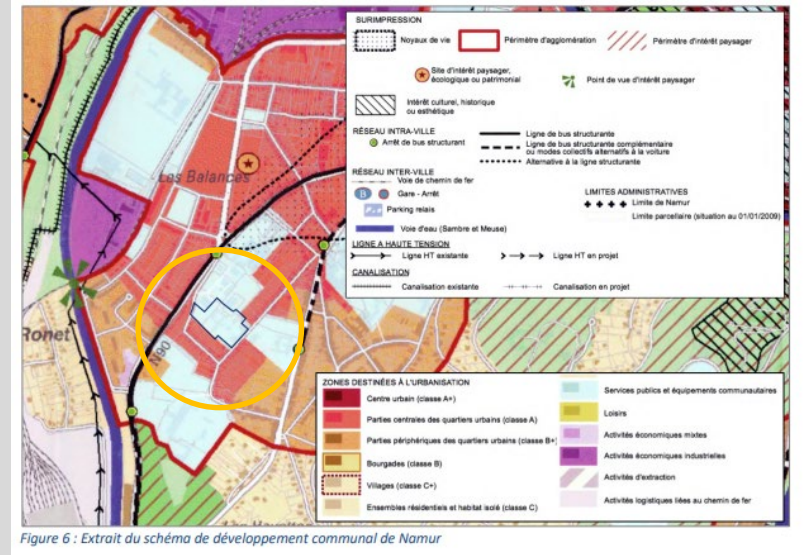


Figure 6 : Extrait du schéma de développement communal de Namur

- ✓ Le site est affecté au plan de secteur en zone d'équipements communautaires et de services publics
- ✓ Le site se localise en classe A (parties centrales des quartiers urbains) au schéma de développement
- ✓ La densité de référence est de minimum 35 logements ou équivalents/logements à l'hectare

# Le calcul de la densité



- ✓ Le calcul de densité constitue une base :
  - Par rapport à la vision stratégique (SDC)
  - Par rapport au contexte bâti
  - Est utilisé dans le cadre des discussions entre parties prenantes
  
- ✓ Le calcul de densité est théorique
  - Les unités de logement ne sont pas comparables
  - Il ne dit rien sur la qualité du projet
  
- ✓ Les enjeux sont :
  - Les conditions d'accompagnement de la densification
  - La perception de la densité

	Projet initial	Projet modifié
Nombre de logements	Nombre d'unités : 76 <ul style="list-style-type: none"><li>• Densité nette : 70 log/ha</li><li>• Densité brute : 65 log/ha</li></ul>	Nombre d'unités : 73 <ul style="list-style-type: none"><li>• Densité nette : 66 log/ha</li><li>• Densité brute : 62 log/ha</li></ul>

- Le contexte présente une densité entre 35 log et 50 log/ha
- La densité est calculée brute en tenant compte des espaces publics

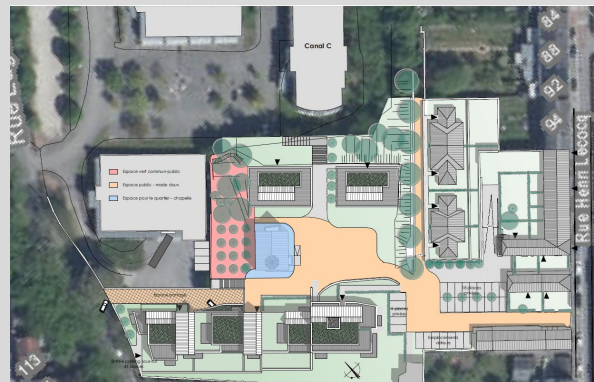
# **Les paramètres à intégrer**

(les conditions d'accompagnement de la densification)

# La valeur patrimoniale du site



- ✓ La prise en compte des immeubles patrimoniaux présents sur le site ont des incidences importantes ( faisabilité technique, économique, sociale )
- ✓ Leur maintien conditionne le choix des implantations et les formes urbaines



Source des références :  
- Développeur : Besix  
- Architecte : Buro 5



# Les espaces verts

- ✓ La présence d'un espace vert (de communs) est vu comme un impératif dans ce type de projet – 10%
- ✓ Sa superficie et sa localisation conditionnent les implantations des immeubles et de manière indirecte la forme urbaine



## INTIMITÉ DES MAISONS EN LIEN AVEC L'IMPLANTATION ET LE GABARIT DU BLOC ABC



### Alternatives étudiées depuis le début du projet

- D'autres implantations, offrant plus de bâtiments de plus petits gabarits mais réduisant considérablement l'espace public.
- Dans un souci de conserver le caractère historique du site, il n'a jamais été envisagé de modifier les volumes situés sur le haut du site.

Source des références :  
- Développeur : Besix  
- Architecte : Buro 5



# L'organisation des accès et du maillage



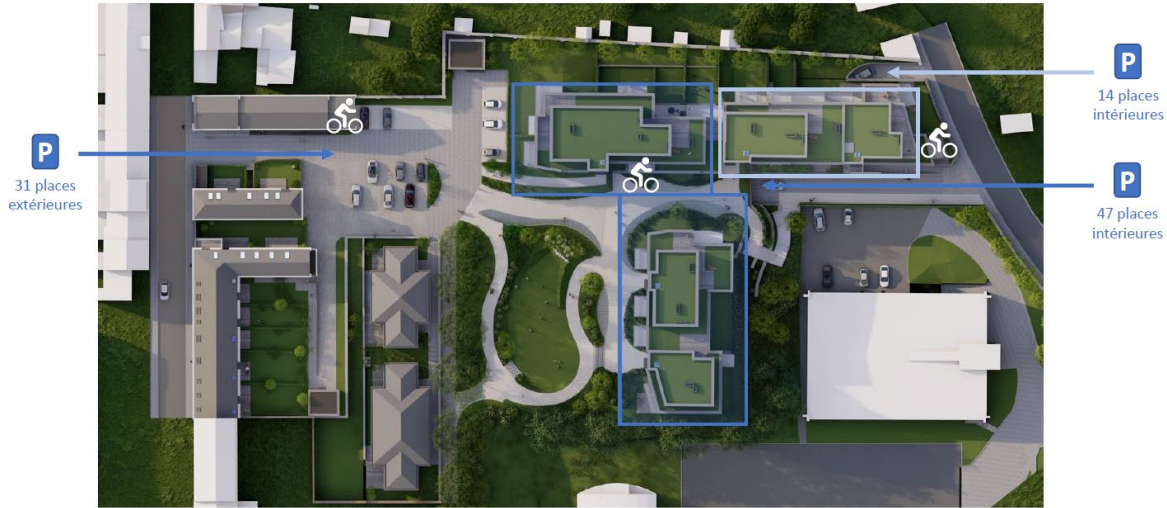
- ✓ Le caractère traversant du quartier est un paramètre important
- ✓ Le projet crée des nouveaux cheminements dans le quartier
- ✓ Cheminements qui peuvent être perçus négativement par une partie des habitants

Source des références :  
- Développeur : Besix  
- Architecte : Buro 5



# Le stationnement dans et autour du projet

## PARKINGS



**P**  
31 places  
extérieures

**P**  
14 places  
intérieures

**P**  
47 places  
intérieures

### - Parkings privés

Immeuble A = 14 emplacements  
Immeuble BC = 22 emplacements  
Immeuble DE = 23 emplacements  
Immeuble BCDE = 2 emplacements en boîtes  
Parking extérieur = 18 emplacements

Soit : 79 emplacements pour 73 logements

L'offre en stationnement du projet modifié reste inchangée, malgré la réduction de l'offre en logements de 3 unités.

### - Parkings publics

Parking extérieur = 13 emplacements publics à partager avec les visiteurs pour la salle polyvalente ;

### - Parkings vélos privés

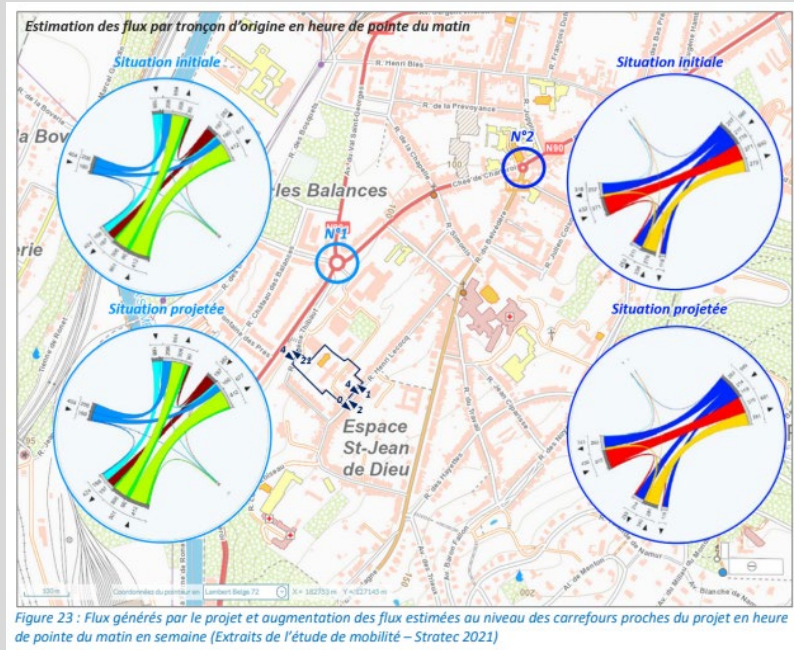
Un local vélo sous l'immeuble A, directement accessible depuis l'extérieur via la rampe de la voie partagée, comporte des emplacements pour 19 vélos ;  
Un local vélo sous l'immeuble C, directement accessible depuis l'extérieur via la place de l'espace vert, comporte des emplacements pour 54 vélos ;  
Et 13 vélos pour les maisons ;  
Soit 86 emplacements de vélos privés

### - Parkings vélos publics

Un local vélo sous l'immeuble A, directement accessible depuis l'extérieur via la rampe de la voie d'accès aux parkings, comporte des emplacements pour 19 vélos ;  
Un local vélo sous l'immeuble C, directement accessible depuis l'extérieur via la place de l'espace vert, comporte des emplacements pour 54 vélos ;  
Les 13 maisons disposent d'un espace extérieur de rangement, soit d'une cave, soit de place au sein du logement ;  
Soit un total de 86 emplacements de vélos privés

- ✓ Le parking en ouvrage est rendu possible par la densité et la forme urbaine
- ✓ Le nombre de stationnement voiture prévu constitue un point d'attention (crainte d'un report sur l'espace public & commercialisation)
- ✓ Mais un nombre trop important de places ne favorise pas l'usage d'autres modes
- ✓ Difficulté d'anticiper l'évolution de l'usage de la voiture – capacité de reconversion du parking

# Les incidences sur le trafic



- ✓ Un des principaux sujets de réaction lors des enquêtes publiques
- ✓ Dans le cas présent ne dégrade pas la situation actuelle (les points de saturation du réseau demeurent)
- ✓ Les mesures d'accompagnement sont, dans les faits, limités
- ✓ Difficulté d'évaluer les effets cumulés générés par différents projets
- ✓ Diminuer la densité à la marge n'a pas d'incidence sur la capacité du système

# Les implantations et les distances d'intimité



- ✓ Principale critique du projet
- ✓ Le gabarit est contraint par le programme et la forme urbaine choisie. Forme elle-même dictée par la formalisation de l'espace vert et la préservation du patrimoine bâti
- ✓ Les distances d'intimités sont contraintes par une localisation en intérieur d'îlot



Figure 25 : Coupe en travers du projet et des habitations de la rue Eugène Thibaut (Buro 5, 2022)

Faisant suite aux réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, la volumétrie du bâtiment ABC a été revue comme illustré à la figure suivante :

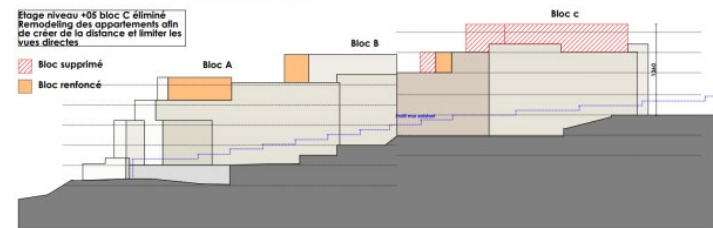


Figure 26 : Modification volumétrique du bâtiment ABC dans le cadre du dépôt des plans modificatifs (Buro5, 2022)

Source des références :  
- Développeur : Besix  
- Architecte : Buro 5

# La diversité programmatique

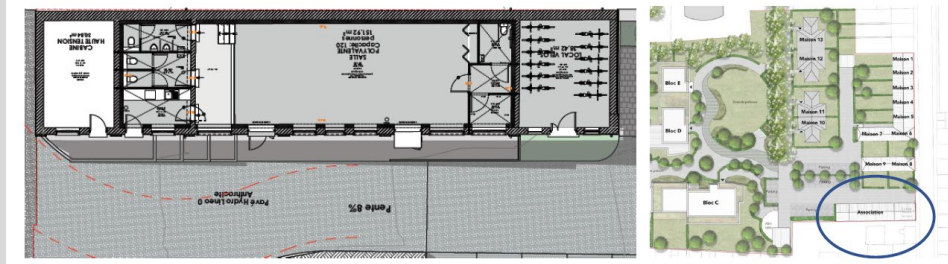
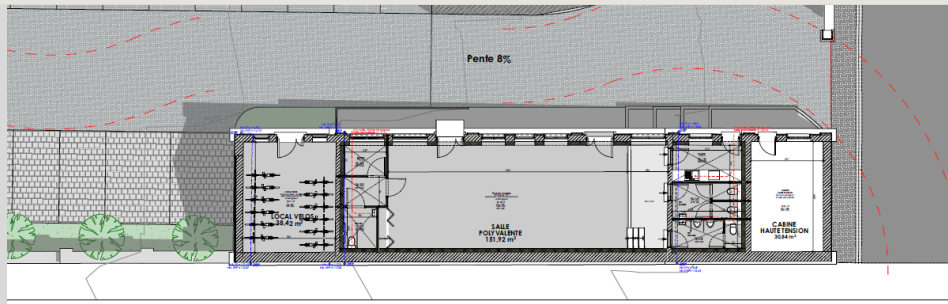


- ✓ 17% de maisons
- ✓ 83% d'appartements dont une grande proportion de 2 chambres
- ✓ Difficulté de pérenniser des familles dans ce type de projet
- ✓ Permet des mouvements dans le stock de logements (à évaluer)

13 maisons : 2 maisons 1 chambre, 5 maisons 2 chambres et 6 maisons 3 chambres ;

60 appartements : 15 appartements 1 chambre, 31 appartements 2 chambres et 14 appartements 3 chambres ;

# La charge d'urbanisme



- ✓ Une salle communautaire d'une capacité de +/- 120 personnes (152 m<sup>2</sup>) demandée au titre de charge d'urbanisme
- ✓ Assure une mixité dans l'usage du site
- ✓ Perçue négativement par une partie des habitants

# Les enseignements

# Les enseignements

- ✓ Intérêt de disposer d'un instrument de planification de stratégie (SDC) comme outil de référence
- ✓ Difficulté de prétablir des densités de référence - va dépendre de l'échelle d'intervention et du type de projet – les densités sont souvent trop élevées
- ✓ Nécessité de créer les conditions pour permettre l'émergence des projets y compris leur faisabilité sociale
- ✓ Les formes urbaines sont notamment conditionnées par des paramètres tels que la préservation du patrimoine (bâti & naturel), l'aménagement des communs (espaces verts, espaces publics, ...), les contraintes techniques (assainissement, gestion des eaux, ...)
- ✓ Difficulté d'anticiper l'évolution des usages (notamment l'utilisation de la voiture) - questionnement par rapport à la capacité de reconversion et d'évolution des projets
- ✓ Des densités élevées combinées aux différents paramètres à prendre en compte s'expriment le plus souvent par des immeubles collectifs offrant des types de logements qui ne rencontrent pas les attentes des familles - risque de ségrégation spatiale (?)

# Contact

Service Technique du Développement Territorial

Hôtel de Ville

B-5000 Namur

bertrand.ippersiel@ville.namur.be



<https://www.le-nid.be/>