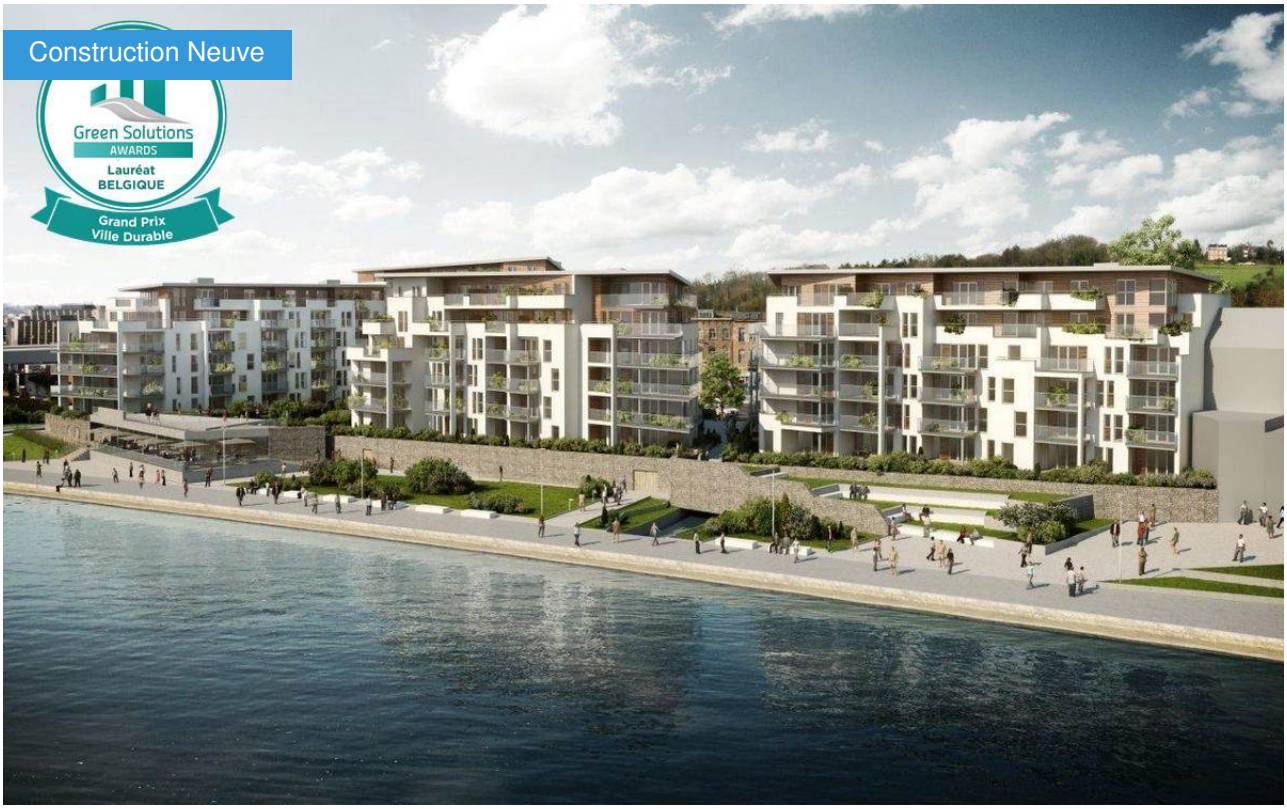
QUARTIER DU PORT DU BON DIEU

par Alessia VERZARO / 2018-06-15 15:42:29 / Belgique / 7777 / EN



Adresse : 5000 NAMUR, Belgique

Densité brute : 29.49 logt/ha
Nombre d'habitants : 560 hab
Nombre d'emplois : 6 emplois
Année d'engagement du projet : 2011
Année d'achèvement du projet : 2016
Mots-clés : Basse-énergie, logements, commerces, restaurant, proximité, mobilité, espaces publics

2 ha

23 600 000 €

CARTE D'IDENTITÉ

Le projet porte sur la construction d'un ensemble multi-résidentiel diversifié et basse énergie de plus de 2 hectares, comprenant 140 appartements de une à quatre chambres, cinq commerces et un restaurant. L'ensemble est construit sur un sous-sol commun composé de 156 emplacements de parking, cavettes et locaux techniques.

Situé sur la rive gauche de la Meuse, à l'entrée de la ville, ce projet met l'accent sur l'intégration d'un bâti contemporain de qualité dans un environnement urbain ouvert. Souligné par la présence de l'eau, il a été conçu selon des normes pointues en matière de développement durable.

Côté Meuse, les décrochages des volumes et strates des terrasses s'étagent depuis les abords plantés de long du halage jusqu'aux penthouses. Les quais ont été réaménagés en jardin public et agora mosane, offrant un espace de promenade convivial au bord de l'eau. Le chemin de halage réaménagé contribue à la prolongation du RAVEL.

Côté boulevard, une placette crée une césure dans le front bâti, à l'aplomb du Houyoux.

En association avec Montois Partners Architects.

Programme

- Logements
- Services et commerces
- Espaces publics
- Autres

Etat d'avancement du projet

- Operationelle

Type de procédure

- Permis de construire

Points remarquables

- Cadre de vie
- Développement local
- Mobilité
- Biodiversité
- Energie /Climat

Plus d'info

http://www.arbredor.be/

Fiabilité des données

Auto-déclaration

TERRITOIRE

Type de territoire

- Relief du sol et pente du terrain naturel:
  - inférieure à 6%
- Nature du sol:

Le terrain est situé dans la plaine alluviale de la Meuse à Jambes, en contre-haut de 1,75m à 2,20m par rapport au chemin de halage. Les remblais ont été rapportés lors de la construction d'origine.

Le gravier de Meuse se situe à ± 1,00m sous le niveau de la nappe. Celle-ci est située au niveau de la Meuse (Z de l'IGN ± 78,50m). Au-dessus, on trouve des dépôts limoneux et une couche supérieure minéralisée.

- Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie,

forêt, lande, fagnes, zone humide, etc.):

Néant : le terrain étant entièrement occupé par des constructions de type industrielle, 100% de la surface est minéralisée actuellement.

- Présence de nappes phréatiques, de points de captage:

Il s'agit plutôt de la nappe aquifère de la Meuse ; Le projet n'y effectue aucun captage.

- Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement:

Les eaux de pluie du projet seront stockées dans des bassins d'orage et citernes en sous-sol, dont les trop pleins seront évacués de manière gravitaire vers

l'égout public, avenue Albert Ier, ou vers la

Les eaux usées et fécales seront raccordées, dans les égoûts de l'avenue Albert 1er ,ou de la rue du quai, suivant le choix et le respect de la procédure de raccordement que nous indiqueront le SPW, la Ville et l'INASEP.

- Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels:

La Meuse est à proximité immédiate (cfr supra)

- Evaluation sommaire de la qualité biologique du site:

Ce terrain entièrement urbanisé ne présente aucune qualité biologique, ni faune, ni flore.

(voir également EIE jointe à la demande du SAR).

Seule la présence de la Meuse à proximité et du Houyoux en sous-sol le distinguent, notamment du point de vue paysager vers / depuis la vallée mosane.

Zone climatique

[Dfb] Continental Humide, hiver rigoureux, été tempéré, pas de saison sèche.

Plus d'info

http://www.arbredor.be/gall/ensemble-multiresidentiel-du-port-du-bon-dieu/

CHIFFRES CLÉS

Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 3 783 m²

Surface d'espaces publics

Surface d'espaces publics : 545 m²

Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 333 m²

Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 2 379 m²

Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 20 280 m²

Nombre de logements

Nombre de logements : 140

Espaces verts /hab

6.76

Espaces publics/hab

0.97

Coût total investissement HT

Coût total investissement HT : 2 360 000 € HT

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : Namur Waterfront

Type : Autre

Description générale :

Namur Waterfront est une filiale du groupe Atenor, société de promotion immobilière spécialisée dans des projets urbains de grande envergure (bureaux, ensembles mixtes et résidentiels).

Pilotage projet

Description :

C'est Atenor, le promoteur, qui a piloté le projet. Il a réalisé un montage financier qui tenait compte de l'achat du terrain, de la dépollution du sol, de la construction de l'immeuble résidentiel, des réaménagements des abords à proximité demandés par les administrations (réaménagement des abords le long du halage et des trottoirs avec intégration d'un arrêt de bus le long de l'avenue).

Plusieurs administrations ont été interrogées dans le cadre de la procédure du permis d'urbanisme : le SPW pour le réaménagement des abords le long du halage, la ville de Namur et le SPW pour les nouveaux aménagements des trottoirs le long de l'Avenue Albert 1er, les voies navigables (la Meuse étant à proximité), les voies non navigables (le Houyoux passe sous le parking), le service incendie, etc.

Les riverains ont également eu l'occasion de s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique.

Intervenants du projet

ATELIER DE L'ARBRE D'OR

Fonction : Agence architecture

Mission complète d'architecture (conception, réalisation et suivi de chantier)

archi@arbredor.be

Page entreprise dans Construction21 :

ATELIER DE L'ARBRE D'OR

Plus d'info : data/sources/users/1927/2036-aao-logo-rvb-archis.jpg

http://www.arbredor.be/

Montois Partners architects

Fonction : Agence architecture

Mission complète d'architecture (conception, réalisation et suivi de chantier)

montois@montois.be

Page entreprise dans Construction21 :

MONTOIS PARTNERS Architects

Plus d'info : data/sources/users/1927/montoishd2013.jpg

http://www.montois.be/contact/

Atenor

Fonction : Promoteur

ATENOR est une société de promotion immobilière cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Acteur de la ville, Atenor investit dans des projets immobiliers d'envergure, répondant à des critères précis en termes d'urbanisme, d'efficience économique et de respect de l'environnement.

+32 2 387 22 99

Page entreprise dans Construction21 :

Plus d'info : data/sources/users/1927/atenor.jpg

http://www.atenor.be/fr/

CADRE DE VIE

Cadre de vie / densité

La densité brute du projet, calculée sur l'ensemble du périmètre SAR, soit 3ha 2a et 27 ca, est limitée à 33 logements / ha compte non tenu des autres fonctions ci-dessus qui devraient y trouver place.

Le calcul de cette densité brute limitée au droit du projet, selon le projet de schéma de structure, cad avec la moitié des voiries adjacentes, donne 188 logements / ha, supérieur au « minimum de 45logements / ha » imposé par le SAR « pour garantir une utilisation optimale de l'espace ». Cette densité du projet est équivalente à celle que nous pouvons constater dans la Corbeille de Namur.

Les gabarits du projet ne dépassent que localement le « rez + 4 étages + un étage en toiture » comme préconisé par les SAR, qui donne la faculté de « porter localement ce gabarit à un étage de plus ».

Ainsi 6 des 8 blocs : C, D, E, F, G & H sont en R+4+T, tandis que les 2 blocs A & B sont portés à R+5+T, localement à l'angle de l'avenue Albert Ier et rue du Quai.

Cette élévation locale se justifie à un endroit sans nuisance pour le vis-à-vis avenue Albert Ier : parking visiteurs des bureaux Ores, et compte tenu de l'important gabarit de l'Ecole des Cadets en vis-à-vis de l'autre côté du chemin de fer.

La composition urbanistique des façades a privilégié les décrochements verticaux de façades et varié les acrotères des terrasses aux étages supérieurs, tant côté avenue Albert Ier et rue du Quai que côté Meuse, de sorte à éviter une volumétrie monotone et horizontale.

Une attention particulière est accordée à la dégressivité des volumes côté Meuse, le long de la rue du Quai, ainsi qu'au raccord avec les maisons mitoyennes conservées côté gauche.

La volumétrie est également marquée par la forte obliquité des volumes, reprenant les lignes de force du paysage, càd le parallélisme à la Meuse et au Houyoux, à l'avenue Albert 1er et au chemin de fer.

Ces obliques sont traitées en une succession de décrochements perpendiculaires qui rythment verticalement les façades et intimisent les terrasses des appartements voisins les unes par rapport aux autres.

Les étages en toiture sont surmontés de toitures végétalisées et légèrement inclinées, présentant des débords couronnant l'ensemble du projet. Ces toitures reprennent les formes biaises de la composition d'implantation.

Densité nette

-0.26

Mixité sociale

Les fonctions reprises dans la demande de permis sont essentiellement résidentielles, avec un

commerce à l'angle de l'avenue Albert 1er et rue du Quai, ainsi qu'un restaurant côté Meuse.

Deux immeubles, séparés par le Houyoux en sous-sols, reprennent respectivement :

- Côté Ville, le premier immeuble comprend 3 copropriétés A-B, C-D & G-H, qui totalisent **94**

appartements, dont un adapté aux PMR, et 1 commerce au rez-de-chaussée ;

- Côté CHR, le second immeuble comprend la 4ème copropriété E-F, de **37** appartements.

Un parking commun en sous-sol compose la 5ème copropriété.

Un restaurant indépendant est implanté, légèrement surélevé par rapport au rez-de-halage.

Il faut mentionner que d'autres fonctions énoncées dans le SAR en vue d'obtenir *« une reconversion du site basée sur une mixité de fonctions »*, notamment les équipements publics et communautaires dont les autorités de la Ville ont clairement exprimé le souhait, sur les autres parties du périmètre SAR, en concertation avec la SPGE et les autres acteurs publics concernés.

SOLUTIONS

- Densification urbaine
- Services de proximité
- Ambiance sonore

Entreprise :

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

% d'espaces publics

3

% de surface de commerces

MOBILITE

Strategie mobilité

L'EIE qui accompagnait la demande de SAR avait détaillé les différentes études de trafic disponibles sur l'avenue Albert 1er. Sans y revenir, le projet actuel, 2 fois plus réduit que celui précédemment envisagé, n'entrainera à fortiori aucune perturbation sur le trafic de cette avenue (suivant réunion avec le SPW - DG01.31, routes et Annexe 9.3), d'autant que l'accès du parking s'effectuera depuis la rue du quai, actuellement inusitée.

Le seul tourne-à-gauche nécessaire depuis l'avenue, en entrant en Ville, est déjà aménagé au droit de cette rue. Les autres accès et sorties sont en tourne à droite, celle vers la Ville s'effectuera via le square de la plaine St Nicolas ou le rond-point.

Nous ne reviendrons pas non plus sur la présence à proximité immédiate de site des transports en communs, chemin de fer ou bus, qui le desservent à l'évidence idéalement.

Le parking quant à lui, présente une capacité de 149 places auto, dont 9 PMR, soit 1,1 voiture par appartement, comme demandé par le SPW et en conformité avec le règlement communal d'urbanisme, et 5 emplacements pour le commerce et restaurant, plus 9 places motos.

Les places en bordure de voirie, sans compter le parking relais plaine St Nicolas, viennent compléter l'offre de parking pour les visiteurs et clients du commerce et du restaurant.

Pour les vélos, le parking compte 236 emplacements dans des locaux spécifiques auxquels peuvent s'ajouter 132 dans les cavettes privatives, soit 2 à 3 vélos par appartement.

A propos des PMR, contact avait été pris avec Gamah afin de vérifier la conformité des accès aux immeubles, communs et entrée des appartements et d'apporter les corrections demandées aux plans. Un effort particulier est entrepris, en prévoyant un appartement min. au rez-de-chaussée dont l'aménagement intérieur répond aux normes d'usage PMR.

SOLUTIONS

- Transports doux
- Transport collaboratifs
- Gestion stationnement
- Autre

Entreprise :

Entreprise :

RESSOURCES

Gestion des sols

Environnement – voies navigables et non navigables

- Concernant la construction en bord de Meuse :

Le projet est construit à proximité de la zone potentiellement inondable.

Dans la zone d'aléa d'inondation élevé (dont la limite est reprise au plan d'implantation), aucune construction n'est prévue et les aménagements des abords restent au niveau du chemin de halage (niv. 79,80 m).

L'aménagement d'une petite Agora mosane en gradins, en aval du projet, est prévue dans une zone actuellement d'aléa d'inondation moyen et faible.

De même, le restaurant et sa terrasse sont construits dans une zone d'aléa moyen à faible, sur une superficie moindre que celle du socle actuel du hangar ex-Bigmat en surélévation.

Le volume capable en cas d'inondation est préservé, voire légèrement augmenté.

Le restaurant est surélevé au niveau 81,00 m, soit 1,20 m plus haut que le halage, de sorte à le préserver de tout risque d'inondation, même centenaire.

Les rez-de-chaussée habitables (niv. 82,90), surélevés par rapport au niveau de l'avenue de 0,90 m à 1,35 m ne présentent aucun risque d'inondation.

Le parking en sous-sol (niv. 80,16 m à 79,84 m) est situé dans une zone non reprise en aléa d'inondation, plus haut que le chemin de halage (niv. 79,80), lui-même 1,30 m au-dessus du niveau Meuse (niv. 78,50).

Afin de le préserver de tout risque de crue, le parking est constitué d'une cuve en béton étanche, dont l'accès principal est surélevé dans la rue du quai et les accès vélos côté Meuse seront protégés par des portes ou éclisses étanches.

Concernant la construction au-dessus du Houyoux :

Le Houyoux est actuellement voûté dans toute sa traversée de la Ville jusqu'à son embouchure dans la Meuse. Au droit de sa traversée du site, il est surplombé

actuellement d'un ancien hangar des ex-

Etablissements Collot. Afin de répondre à la remarque précédente, le Demandeur a effectué différents sondages et relevés pour en reproduire la situation existante du mieux possible, en plan et section.

Les bâtiments en superstructure ne surplombent pas, volontairement, le tracé du Houyoux et aucun

ouvrage n'est bien entendu prévu dans le cours d'eau lui-même, puisque les fondations s'en écartent.

Seul le parking du projet surplombe le Houyoux ; Il est construit à un niveau semi-enterré, de sorte à ne pas modifier la situation existante. Au-dessus du Houyoux, la dalle actuelle en béton sera démolie et remplacée, moyennant l'accord du SPW, par une nouvelle dalle en béton, horizontale et dont la face inférieure lisse permettra un meilleur coefficient de frottement, en vue d'améliorer le débit du ruisseau en cas d'inondation.

Enfin, les travaux d'assainissement récents permettent au Houyoux de retrouver des eaux salubres. Aussi, la découverture du ruisseau proche de son embouchure peut-elle être envisagée, pour l'intérêt paysager et environnemental qu'elle offrirait, comme pour faire sauter le bouchon formé par cette dernière voûte plus basse. Toutefois, cette emprise du Houyoux à son embouchure, ainsi que le vortex réalisé, restant propriété de la SPGE, il leur appartiendrait de réaliser cette découverture, en accord avec le SPW et la Ville.

SOLUTIONS

- Gestion des sols

BIODIVERSITE

Biodiversité et milieux naturels

Les espaces verts du projet sont constitués d'une part des jardins publics aménagés au rez-de-halage et d'autre part du jardin en copropriété, des jardinets privatifs côté Meuse des appartements au rez-de-chaussée et, dans une moindre mesure, des bacs à plante et à arbres de la placette, côté voiries. Ensemble, ces espaces représentent plus de la moitié de la superficie de la parcelle. Pour mémoire,

actuellement la totalité de la surface est minéralisée.

L'aménagement côté Meuse par le Demandeur est constitué :

- des jardins publics et chemins de promenade, de plein pied avec le chemin de halage.

- de murs en gabions, en limite de l'emprise publique et privée, surmontés de haie, et dans lesquels sont aménagés 2 accès au parking en sous-sol, réservés exclusivement aux locaux vélos et, le cas échéant, à la remise de véhicules nautiques ;

- d'une Agora mosane constituée de gradins et gazon ;

- d'une terrasse surélevée pour le restaurant.

A noter que les jardins publics sont en pleine terre, alors que les jardins en copropriété et privés, ainsi que les bacs à plantes sont implantés au-dessus du parking en sous-sol.

Accessoirement, les façades sont agrémentées de plantations et les toitures sont vertes, extensives.

Indépendamment du projet et de sa placette et jardin en copropriété privative, d'importants espaces publics seront donc bel et bien aménagés par le Demandeur, en concertation avec les pouvoirs publics, en *« espaces verts, de plein pied avec le chemin de halage, en lien avec l'utilisation du fleuve et la promenade de la Meuse »*, de sorte qu'une part importante du périmètre SAR sera déjà aménagée en espaces verts, en plus des espaces publics minéraux : Ravel sur le chemin de halage, parvis des bâtiments publics, promenades,…

SOLUTIONS

- Autre

Entreprise :

ENERGIE/CLIMAT

Adaptation climat, preservation es ressources, émissions GES

Construction traditionnelle à faible consommation énergétique (objectif basse énergie) :

- Structures et murs porteurs jusqu'au 1er étage en béton armé et maçonneries en silico-calcaire

(matériau recyclable et performant en stabilité et acoustique) ;

- renforcement de l'isolation thermique (cfr calcul du K joint au dossier PEB) et de la performance

acoustique des vitrages (cfr étude acoustique) et de l'étanchéité à l'air du bâtiment ;

- ventilation double flux en base ;

- 8 chaufferies à condensation à haut rendement (une par bloc) ;

- utilisation de matériaux de préférence naturels et recyclables.

- toitures vertes extensives ; façades végétalisées pour partie ; plantations des abords.

BATIMENTS

Batiments

a) Front bâti

« Le front bâti, comme exprimé dans le SAR, doit éviter d'être continu afin de ne pas isoler de la Meuse les quartiers habités et les projets d'urbanisation doivent dès lors prévoir des ouvertures vers la Meuse, équivalentes à un tiers de la longueur totale du site ».

Cette volonté est évidemment respectée :

- en accentuant vraisemblablement les ouvertures en face des quartiers habités, principalement plaine Saint-Nicolas, là où le terrain devient plus étroit et était peu construit précédemment et ;

- à contrario, en concentrant plus les constructions en face des bâtiments de bureaux d'Ores, des anciennes maisons, dont certaines occupées par Electrabel, là où le site du projet est actuellement construit, de sorte que les quelques habitants en vis-à-vis ne puissent manifestement pas déplorer une perte de vue ou d'ensoleillement.

Toutefois, les ouvertures au droit du projet sont :

- outre l'ouverture constituée par l'emprise publique de la rue du quai, maintenue ;

- une nouvelle ouverture de ± 7,60 m de large est créée, entre les 2 bâtiments, au-dessus de

l'emprise du Houyoux. Cette ouverture prolonge celle plus largement offerte par :

- la nouvelle placette en copropriété, sur une longueur de ± 36,80 m et une profondeur de ± 20 m,

augmentant d'autant, en vis-à-vis des maisons avenue Albert 1er, les vues et l'ensoleillement.

Pour la population extérieure également, il est préférable de maintenir des perspectives sur la Meuse et la Citadelle en aval du projet, de part et d'autre du rond-point, puisqu'à l'approche du projet la vue est barrée vers l'amont par le pont de chemin de fer du Luxembourg.

b) Recul

La volonté du SAR de « développer, vu leur localisation en entrée de Ville, des projets, dans leur ensemble et tenant compte de leurs caractéristiques, présentant un recul limité par rapport à la voirie » est à nouveau respectée dans le projet puisque les bâtiments sont :

- alignés à la limite du trottoir à leurs dernières travées, côté rue du quai et maisons mitoyennes à

gauche, ainsi qu'aux halls d'entrée des blocs A, B, E, F, G & H ;

- en recul limité à 2,00 m (largeur des bacs à plante) dans les autres travées ;

- en recul plus important, de ± 20 m, au droit de la placette, afin d'éviter un front bâti continu.

Toutefois, on retrouve l'alignement par rapport au boulevard par la succession des bacs à plante à

front de l'espace public.

Côté Meuse, le recul beaucoup plus important varie de ± 27 m, pour l'appartement au bout de la rue du Quai, à ± 67 m, pour ceux des blocs A & B au fond du jardin en copropriété. Suite au rachat du terrain à la SPGE, tous les bâtiments présentent un recul conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines, notamment celles mitoyennes au projet à gauche.

Pour l'architecture, nous pouvons encore rajouter, en ce qui concerne :

c) Façades et matériaux

Les façades présentent :

- une alternance (cfr §d supra) de décrochements verticaux et horizontaux rythmant les travées ;

- une verticalité marquée des baies, notamment côté avenue, dont la superposition décalée en quinconce répond d'une part aux exigences de compartimentage RF de prévention incendie et

d'autre part à la volonté de donner une variation de rythme aux façades ;

- côté Meuse, la présence d'importantes terrasses augmentant le confort des résidents est toutefois tempérée par une verticalité marquée des trumeaux en plein et des baies plus réduites disposées à

nouveau en quinconce.

- La modénature des baies alterne 3 modules verticaux de largeur variable suivant les fonctions

intérieures et le jeu des façades.

Les matériaux différenciés allient tradition et modernité :

- L'enduit sur isolant et les soubassements de pierre sont un rappel de l'héritage autrichien de l'architecture du Centre Ville ;

- Les bardage en bois, les garde-corps en verre et les structures végétales, participent au renouveau de l'image de cette entrée importante de la Ville.

- La toiture végétale extensive, légèrement inclinée, présente des débords pour éviter des

surchauffes dues à l'ensoleillement, qui couronne les volumes avec légèreté.

La combinaison de ces quelques formes et matériaux donne à l'ensemble une impression de luminosité et de sobriété, contrebalançant la massivité de silhouettes telles que le CHR, l'Orjo ou l'école des Cadets.

d) Acoustique

Si le projet en lui-même n'engendrera aucune nuisance acoustique, si ce n'est pendant le chantier, une étude acoustique a été menée afin de protéger les résidents des nuisances de l'avenue et du chemin de fer. Selon les conclusions de cette étude, une protection supplémentaire (triple vitrage) est préconisée

pour les chambres côté avenue et chemin de fer.

Quant à la protection acoustique entre appartements, elle répond aux normes récentes en la matière.

Concours

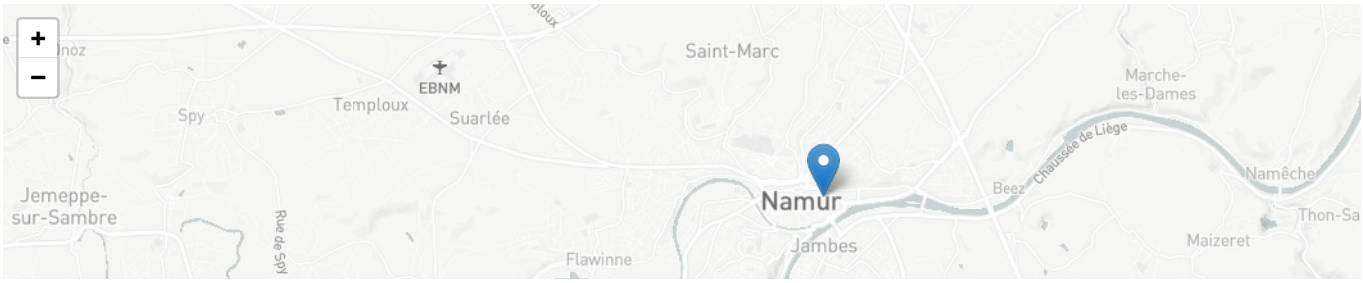
Raisons de la candidature au(x) concours

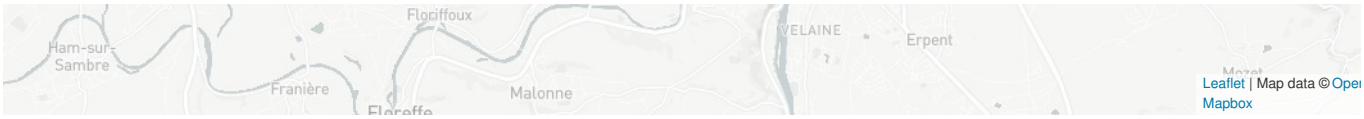
Mobilité Proximité du centre ville Bord de Meuse Mixité des logements (1,2 ou 3 chambres) / Restaurant et commerces
Logements basse énergie Energie K30 - E60
Réaménagement des abords pour l'intégration des logements

Batiment candidat dans la catégorie

Grand Prix Ville Durable

Coup de Cœur des Internautes





Date Export : 20230324105348