



Les jardins de Baseilles

Erpent, Namur

Carte d'identité du projet :

Programme	80 logements privés Centre médical, bureaux, commerces Articulés autour d'un espace vert central
Surface	2 hectares
Maître d'ouvrage	Cobelba
Budget	35.000.000 € (HTVA)
Plan de secteur	Zone d'habitat
Inauguration	2015
Densité	40 log/ha

Particularités

- Outil urbanistique : Schéma directeur d'aménagement durable du sud-est de l'agglomération de Namur.
- Relation entre schéma de développement communal (anciennement appelé 'schéma de structure communal'), schéma directeur, implantation du quartier et implantation du réseau TEC.
- Récupération des eaux de pluie et toitures vertes.
- Mixité fonctionnelle.

Remarque : La présente fiche analyse le projet «Les jardins de Baseilles» sous le prisme du référentiel Quartiers nouveaux (2015), mais il est à noter que celui-ci n'a pas été conçu sur base de ce référentiel (produit ultérieurement et destiné aux quartiers > 15 ha).

Influences

Plusieurs éléments ont influencé le projet :

- Le projet s'inscrit dans le schéma directeur d'aménagement durable du sud-est de Namur qui vise à limiter l'étalement urbain,
- Impulsion politique,
- Labellisation écoquartier,
- Référentiel Urba Dur.

Localisation



Présentation du projet



Situation de fait

Localisation

- Le projet «Les jardins de Baseilles» est localisé sur le plateau d'Erpent au sud-est de Namur (3 km), au sein d'une extension périurbaine de la capitale wallonne, située le long de la N4 où se trouvent de nombreux commerces.
- Projet situé en bordure d'une nouvelle centralité, telle que définie dans le schéma directeur - Prolongement d'un quartier.
- Projet situé à 1 km du collège Notre-Dame de la Paix d'Erpent.

Description du site :

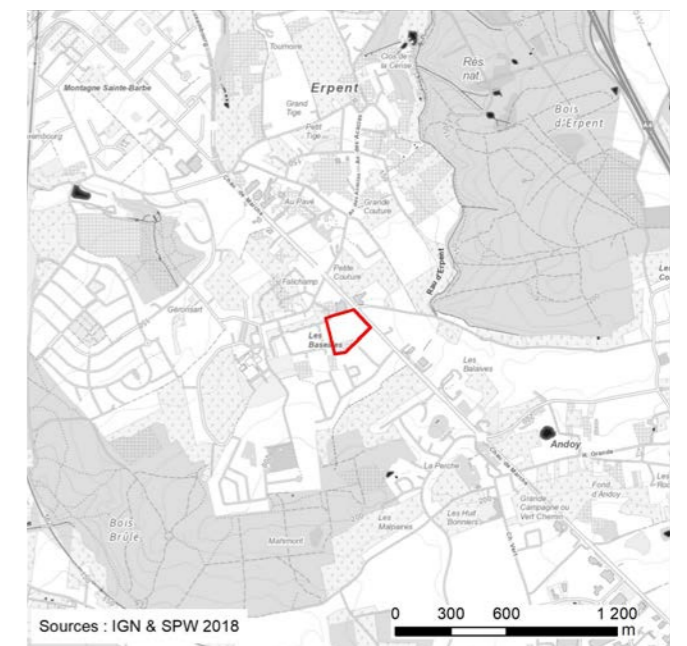
- Surface : 2 hectares.
- Plateau, relief du site peu marqué.
- Grande pression foncière.

Acquisition foncière

- Foncier : Plusieurs propriétaires privés.
- Terrain acquis par le promoteur immobilier.



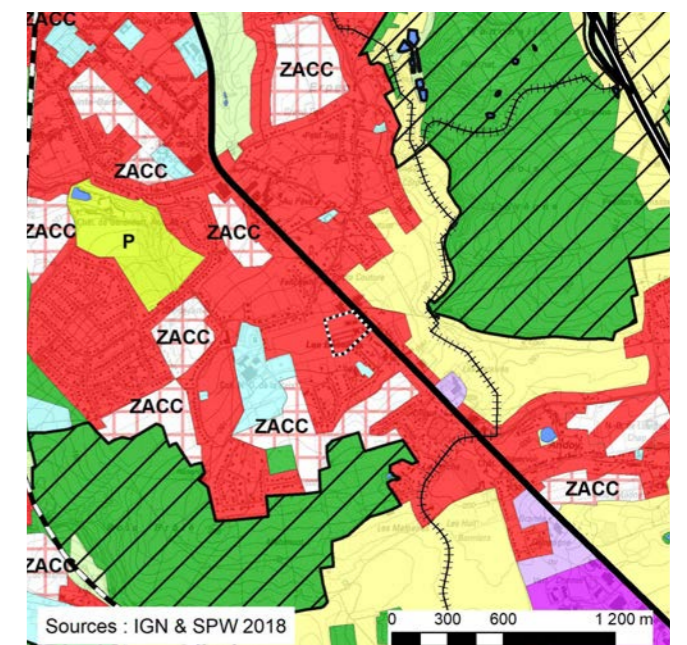
Orthophoto



Carte IGN

Situation de droit

- Affectation au plan de secteur : Zone d'habitat.

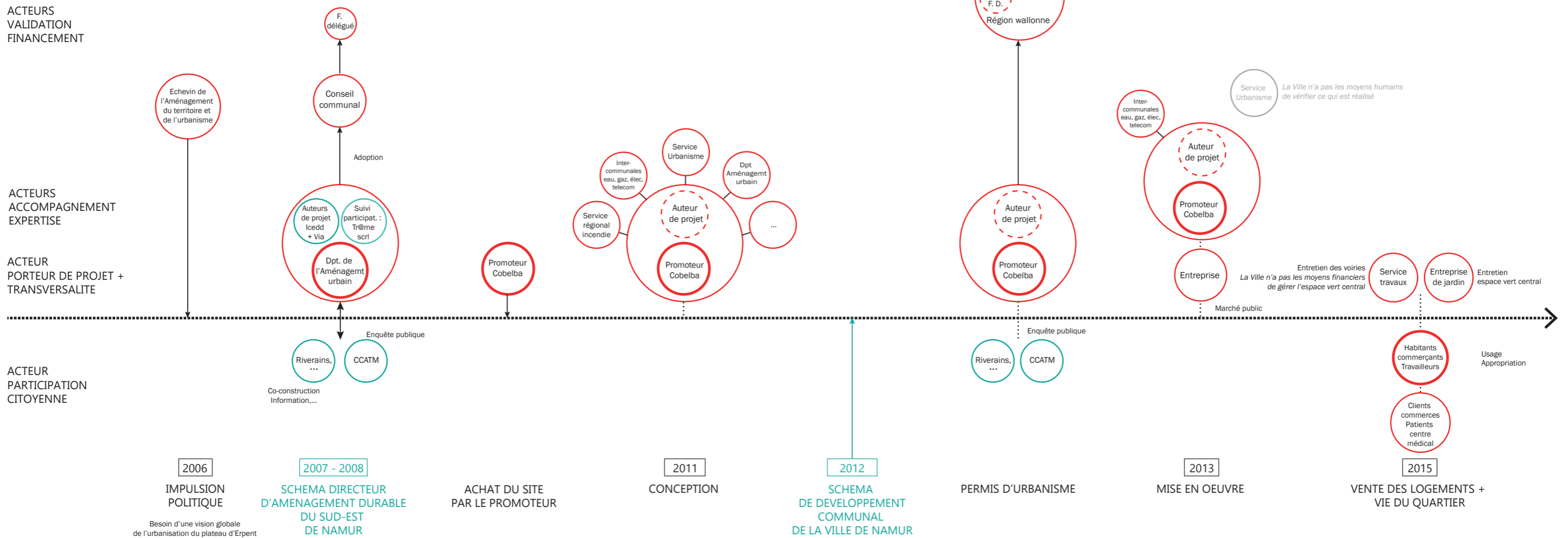


Plan de secteur

Bureaux d'études : Buro 5 - <https://www.architectures.be/>
Informations : <http://www.cobelba.be/Promotions/Erpent-Info/Caracteristiques.aspx>
<https://www.construction21.org/belgique/city/be/les-jardins-de-baseilles.html>
<https://www.architectures.be/realisations.php?cat=10>

Thème 1 : Participation et partenariats

Processus et acteurs



Particularités du processus

Implusion politique - programmation :

- En 2006, arrivée au pouvoir de la nouvelle majorité. L'Echevin de l'Aménagement du Territoire identifie une zone de développement potentielle : le **plateau d'Erpent**.
- --> Lancements de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement durable du sud-est de l'agglomération de Namur.

Participation citoyenne

- Peu de participation citoyenne mise en oeuvre pour le projet, car elle avait déjà eu lieu lors de l'élaboration du schéma directeur.
- Participation lors de l'enquête publique (demande PU).

Partenariat

- Auteur de projet du schéma directeur : équipe pluridisciplinaire constituée du bureau d'études ICEDD + Via + accompagnement de la participation par le bureau Tr@me.
- Ville de Namur et TEC Namur – Luxembourg :
 - TEC Namur : très intéressé à la relation entre urbanisation du territoire et localisation des lignes de bus.

Schéma directeur d'aménagement durable du sud-est de l'agglomération de Namur :

- Réalisé en 2006-2008.
- Le processus d'élaboration a mis en place de nombreux moments de participation, co-construction avec les habitants du plateau et les représentants politiques.
- Concept :
 - Vision polycentrique de l'agglomération (petits noyaux de vie, centres de proximité).
 - Liés par des lignes de bus structurantes.
 - Prise en compte de la distance piétonne (300-600m).
 - Biodiversité : doigts verts (ex : Copenhague).

Le projet « Les jardins de Baseilles » s'insère dans la démarche du schéma directeur et, plus particulièrement, dans les zones à urbanisation prioritaire et dans les zones de classes A (à haute densité) identifiées par ce document.

2012 - Schéma de développement communal (SDC) de Namur :

- Le SDC a étendu ce concept à l'ensemble du territoire. Ce SDC est aujourd'hui la référence pour l'aménagement du territoire de Namur.

Financement

- Coût total : 35 000 000 € HTVA
- Modèle économique du quartier : promotion immobilière, logements vendus à des particuliers, après réalisation.

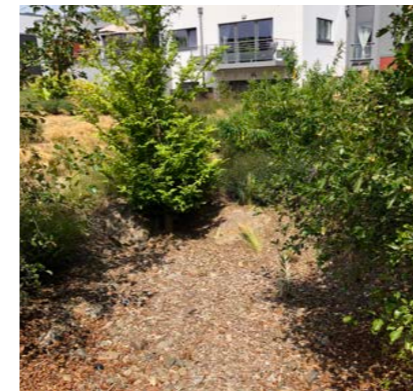
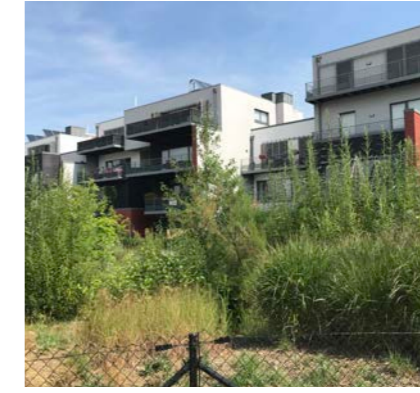
Adéquation du référentiel - Thème 1 : Participation et partenariat

1. Mettre en oeuvre un projet partagé	
1.1 : Développer une stratégie de participation	
• Intégrer les citoyens actuels et futurs comme interlocuteurs en amont du projet	Schéma directeur : participation Projet 'Les jardins de Baseilles' : peu de participation
• Mettre en oeuvre des outils de communication et de participation innovants	Dans le cadre du schéma directeur (mené par un bureau d'études)
1.2 : Etablir des partenariats	
• Créer des partenariats avec des partenaires locaux et institutionnels (publics et privés)	TEC / SRWT

Thème 2 : Territoire et ressources naturelles



1. Espace vert central très planté - privé - clôturé



2. Noue



3. Trottoirs perméables



4. Conception énergétique



5. Plus grande densité, commerces et bureaux, en bordure de chaussée



Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature

Maillage bleu : Une attention particulière a été portée à la gestion de l'eau. En effet,

- chaque construction est équipée d'un système de récupération des eaux de pluie,
- la majorité d'entre elles comprend des toitures vertes.
- aménagement de trottoirs perméables
- Par ailleurs, une noue a été créée dans l'espace vert situé au centre du quartier.

Biodiversité : Jardins privés, toitures vertes et espace vert.

Espace vert central :

- Espace clôturé. D'après le promoteur, le parc est clôturé à la demande des habitants pour éviter les chiens, mais les portillons d'accès ne sont pas fermés à clés. Le parc est prévu dans l'acte de base comme 'privé mais d'accès public'.
- La Ville n'a pas les moyens pour entretenir cet espace. --> Celui-ci est entretenu par une entreprise privée, aux frais des habitants. La Ville ne gère aujourd'hui que la voirie.

Assurer la qualité de l'environnement

Suivant les recommandations du schéma directeur, l'avant de la parcelle (commerces et bureaux), en bordure de la N4, a une densité plus importante (43,6 log/ha). L'arrière (logements) s'adapte aux quartiers existants avec une densité de 21,5 log/ha.

Optimiser les systèmes énergétiques

La gestion de l'énergie a été une priorité dans l'approche conceptuelle du projet. Elle se décline dans les économies mises en place au travers de la conception des espaces et dans les techniques mises en œuvre :

- Orientation optimale de l'ensemble des logements,
- Isolation performante,
- Pose de panneaux solaires,
- Chauffage au gaz collectif ou individuel,
- Ventilation double flux, etc.

Adéquation du référentiel - Thème 2 : Territoire et ressources naturelles

2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature	Densité : 40 log/ha - Dense Prolongation d'un quartier existant Renforcements des maillages vert et bleu
3. Assurer la qualité de l'environnement	Gestion de l'eau, énergie
4. Optimiser les systèmes énergétiques	Panneaux photovoltaïques + performance énergétique des bâtiments
5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services	Noue, surfaces perméables

Thème 3 : Accessibilité et mobilité des personnes et des biens



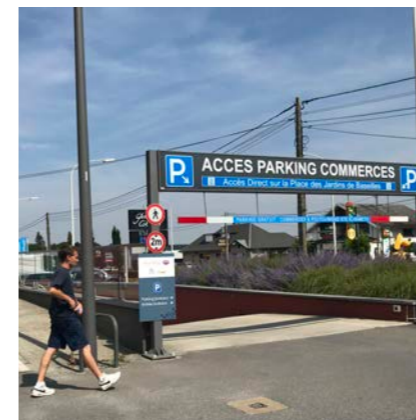
Espaces publics peu aménagés en faveur des modes doux



Forte présence du parking dans le quartier



Sentier reliant le quartier voisin



Parking souterrain

Gestion du parking :

Le parking souterrain situé à l'entrée du quartier a été financé par les commerces et les bureaux. Celui-ci est ouvert et gratuit pour le public, même en dehors des heures de bureaux.

Dans les faits, on constate que ce parking est très peu utilisé, souvent vide, alors que les abords des magasins sont envahis par les voitures et le parking sauvage. Des plots délimitant les espaces ont dû être posés.

Ceci a altéré l'ambition de réaliser un espace partagé aux abords des commerces, dans lequel la voiture est tolérée, mais pas prioritaire.

Développer les transports collectifs

Le projet s'implante en première couronne de la ville de Namur. Il favorise les déplacements en transports en commun et la mobilité douce.

Offre en transports en commun à proximité du quartier :

- Arrêt de bus à 300 m, sur la chaussée de Marche (adaptation des lignes de bus suivant la vision du SSC)
- Gare de Jambes à 3 km - gare de Naninne à 4 km.

Faire un quartier accessible

Des sentiers relient le projet aux quartiers voisins. Les sentiers situés au nord du quartier semblent cependant peu entretenus, ce qui ne favorise pas leur fréquentation.

Encourager les mobilités alternatives

Le projet ne prévoit pas de dispositif favorisant les mobilités alternatives.

Au contraire,

- Un parking souterrain a été créé côté chaussée, à proximité des commerces et bureaux,
- Autour des commerces et bureaux, l'emprise de la voiture est grande (nombreuses places de parking) et l'espace public est très minéral.
- Devant chaque logement, des places de parking sont aménagées.

Adéquation du référentiel - Thème 3 : Mobilité des personnes et des biens

6. Développer les transports collectifs	Adaptation des lignes de bus suivant la vision du SDC --> arrêt de bus à 300 m du quartier Gare de Jambes à 3 km
7. Encourager les mobilités alternatives	/
8. Faire un quartier accessible	/ Sentiers peu entretenus
9. Optimiser la logistique	/

Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale



Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

- Accessibilité des logements : logements privés assez coûteux. En outre, l'entretien des espaces communs induit des charges pour les propriétaires (espaces verts,...)
- Diversité des logements : maisons, appartements. Mixité verticale (appartement + duplex)

Il est à noter que 14 appartements ont été vendus 15% moins chers que les autres logements, car ils ne disposaient pas de chauffage par le sol mais de convecteurs, car les finitions et la cuisine y étaient plus simples,... Mais aux performantes énergétiques équivalentes.

Les logements kangourou prévus initialement dans le projet ne se sont pas vendus --> Le promoteur a dès lors introduit un PU pour la reconfiguration de ceux-ci.

Innover dans la conception du quartier

Architecture : Projet innovant en 2013 - 2015 :

- Architecture se démarquant par rapport au contexte, nouvelles formes urbaines (mixité des logements - appartements + duplex,...).
 - Blocs enduits. Construction standardisée, ce qui a permis au promoteur de réaliser une opération assez rentable.
- Plus grande densité bâtie le long de la chaussée.

Développer des aménités de quartier attractives

- Chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif. + un espace vert central avec modules de jeux, bancs,...
- Pas de potager collectif au sein du projet.
- Gestion de l'espace vert central à charge des habitants.



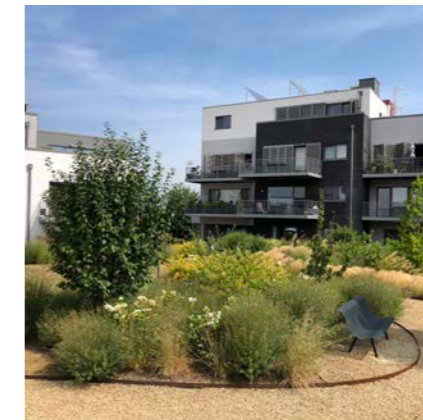
Variété des typologies de logements



Commerces et services



Espace vert central



Jardins ou balcons privatifs

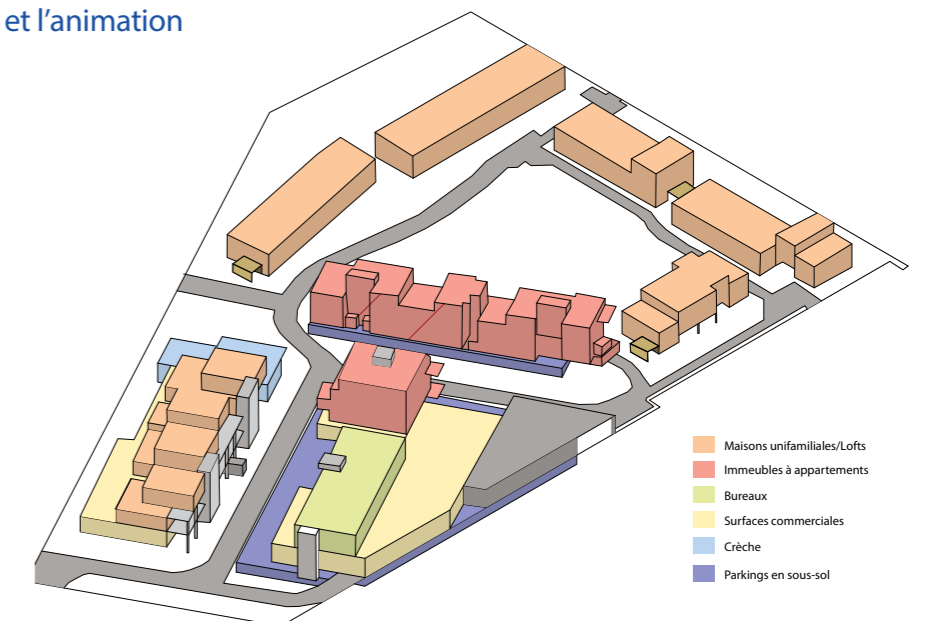
Développer la mixité fonctionnelle et l'animation

Le projet offre :

- 77 logements collectifs et individuels,
- 19 espaces de commerces,
- des bureaux,
- un centre de santé,
- Un centre de yoga attirant de nombreux adeptes s'est installé dans un des appartements.

D'autres activités économiques et infrastructures scolaires (primaire et secondaire) sont localisées à proximité du projet.

Centre médical : l'idée de départ était de créer une crèche. Mais ceci fut compliqué à mettre en place, par manque de subsides pour payer les personnes encadrantes. Cet espace est alors devenu un centre médical privé.

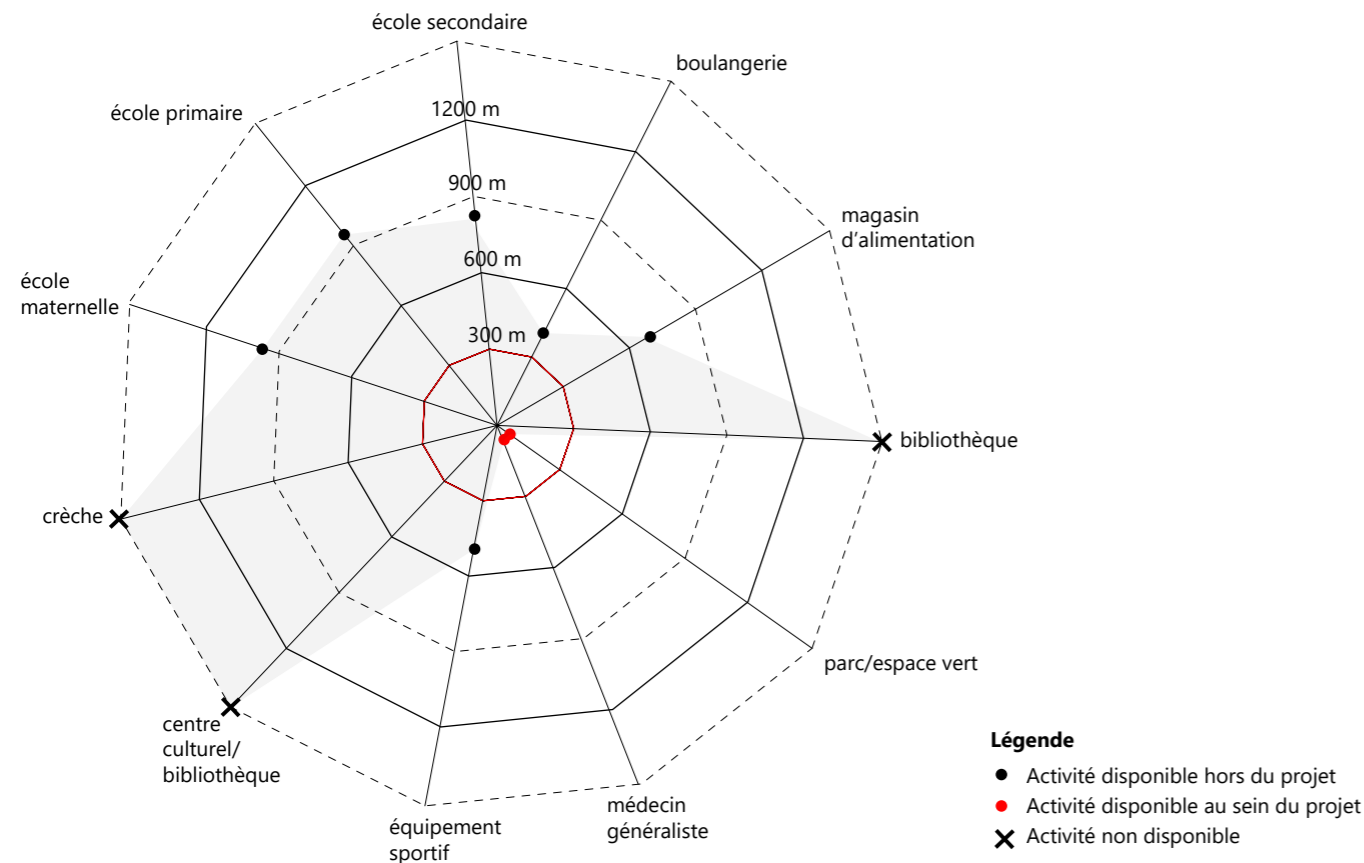


Source : Service public de Wallonie, DGO 4, Référentiel Quartiers durables, 2014.

Adéquation du référentiel - Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale

10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle	Diversité logements, maisons, appartements. Mais pas de logement public
11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation	Commerces de proximité, centre médical...
12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier	Plus grande densité le long de la chaussée Construction standardisée,...
13. Développer des aménités de quartier attractives	Espace vert central, jardins privatifs,...

Thème 5 : Développement local



Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir-faire wallon

Développer des quartiers intelligents

Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être

Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel

- Centre médical au sein de projet

Adéquation du référentiel - Thème 5 : Développement local

14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir faire wallon	/
15. Développer des quartiers intelligents	/
16. Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel	/
17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être	Centre médical au sein du projet



Conclusion

Moteurs :

- Le schéma directeur a été une sorte de référentiel pour la Ville. Il établit des prescriptions en fonction des zones, selon les thématiques (espaces publics, stationnement, plantations, eaux pluviales, matériaux, répartition des types de logements, mixité fonctionnelle, morphologie, distinction avant-arrière,...).
- Adaptation des lignes de bus au schéma directeur et au schéma de développement communal
- Quartier en rupture (forme, architecture, mixité verticale,...).
- Tous les logements disposent d'un espace extérieur.

Freins :

- La Ville de Namur n'a pas le personnel pour le gérer l'espace vert central. --> Espace entretenu par une entreprise privée - à charge des habitants.
- Espaces publics à l'entrée du quartier : peu qualitatifs. Grande présence de la voiture / parking...

A retenir / enseignements :

- Conception des espaces verts : Tenir compte de l'entretien futur par les services communaux et opérer une réflexion globale sur les espaces verts de la ville / commune afin de définir les types d'aménagements par projet

Besoin d'un référentiel pour ce type de projet ?

La Ville de Namur dispose de deux types de documents guides en interne :

- Le schéma de développement communal de la Ville de Namur,
- Guides : La Ville a publié des mini guides d'urbanisme, sur diverses thématiques. Il s'agit de mini référentiels commentés.

Besoins :

- Outil pour estimer les besoins en équipement par quartier.
- Appui technique, conseils, accompagnement de la part de la Région, pour ce type de projet, sur base d'une vision globale partagée.
- Disposer d'un outil permettant de cadrer l'urbanisme d'opportunités (financements, subsides, promoteurs,...).
- Favoriser la culture administrative (formation continue) pour faire évoluer les réflexions acquises pendant plusieurs années.

Rencontres et échanges :

20 juillet 2018 entre

- Bertrand Ippersiel, Département de l'aménagement urbain, Ville de Namur
- Fiorella Quadu, chercheuse CPDT
- Stéphanie Demeulemeester, chercheuse CPDT

Janvier 2019 : Echanges mails entre Nathalie Henry, Cobelba, et Stéphanie Demeulemeester, CPDT.

Tableau de synthèse

Thème 1 Participation et partenariats	1. Mettre en oeuvre un projet partagé	X
Thème 2 Territoire et ressources naturelles	2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature	X
	3. Assurer la qualité de l'environnement	X
	4. Optimiser les systèmes énergétiques	X
	5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services	X
Thème 3 Accessibilité et mobilité des personnes et des biens	6. Développer les transports collectifs	X
	7. Encourager les mobilités alternatives	/
	8. Faire un quartier accessible	/
	9. Optimiser la logistique	/
Thème 4 Cadre de vie et mixité sociale	10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle	/
	11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation	X
	12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier	X
	13. Développer des aménités de quartier attractives	X
Thème 5 Développement local	14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir faire wallon	/
	15. Développer des quartiers intelligents	/
	16. Soutenir le développement culturel, éducatif et événementiel	/
	17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être	X