

**ASSOCIATION POUR LA DEFENSE DES  
SITES ET VALLEES DU NAMUROIS**

**(ADSVN) asbl**

Rue Nanon, 98

5000 Namur

Namur, le 14 août 2019,

A l'attention du Collège des Bourgmestre  
et Echevins de la Ville de Namur,

Hôtel de Ville, Service urbanisme, Aile A

Rue de Fer – 5000 Namur

Concerne : Avis d'enquête publique, Dossier PUCODT/SUA/436/2019  
Demande de permis d'urbanisme pour le projet de transformation d'un immeuble  
mixte et un abattage d'arbres au Château de la Bouverie, 4 rue Maria de  
Dorlodot, 5020 à Suarlée.

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Notre association a pris connaissance du dossier relatif au projet en référence,  
déposé par la sprl F.C.Q.S., représentée par M. Luc Fabia.

Nous ne pouvons que regretter ce projet immobilier visant à implanter, en pleine  
zone classée « Parc » au plan de secteur, une concentration d'habitat de cette  
importance (soit 99 équivalent-habitants) avec une surface Horeca et ce pour les  
raisons suivantes :

- L'implantation du projet est prévue dans une zone de parc reprise au plan de  
secteur. L'article **Art. D.II.40. du Codete stipule que** la zone de parc est destinée  
aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

La zone prévue fait plus de cinq hectares et en conséquence peut faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur.

- Ce projet est également incompatible avec le schéma de structure communal adopté de la Ville de Namur. La zone de parc impactée par ce projet immobilier à Suarlée est, de fait, reprise en tant que « zone de liaison fermée » du réseau écologique (article D.II.2, §2, alinéa 4) établi dans le Schéma de structure communal de la Ville de Namur (année 2011). Qui plus nous nous trouvons dans la partie Nord-Ouest de la commune où les zones de sauvegarde écologiques sont très peu nombreuses, celle de l'ancien fort de Suarlée ayant été déjà fortement rognée suite au développement du zoning économique.
- De plus, le SDER précise aussi que « l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation est incompatible avec le maintien d'un périmètre de protection visé par la législation sur la protection de la nature ».

Il nous paraît évident que **l'agrandissement du château existant** (on passe de 600 à 850m<sup>2</sup> au sol) en vue de la création d'un habitat de **19 appartements**, d'un **restaurant de grande capacité** (399,42 m<sup>2</sup>, notons au passage que le promoteur a pris soin de ne pas franchir, de justesse, la barre de 400m<sup>2</sup> qui aurait imposé un permis unique) et l'implantation de **90 places de parking**, répartis en deux zones sur le site, n'ont rien de compatible avec ce que l'on peut espérer en terme de valorisation d'une zone paysagère de cette importance.

En l'absence d'égouttage, la question de **l'épuration des eaux usées** qui aboutiront dans l'étang, présent au cœur du domaine et refuge d'une faune sauvage, nous semble également constituer un problème écologique majeur, vu la densité de l'habitat prévue et la présence d'un restaurant sur le site.

Le projet tel que déposé par le promoteur prévoit **l'abattage d'une énorme quantité d'arbres** (plus de 150, au moins), le long de la rue Maria de Dorlodot, de la rue Roquiny où seront créés une nouvelle voirie et près de 50 places de stationnement, ainsi qu'au cœur même du domaine. Ce dossier est particulièrement imprécis quant aux arbres exacts qui seront sacrifiés, le parc du château regorgeant de spécimens qui mériteraient d'être qualifiés « d'arbres remarquables » et ne figurent pas en tant que tel sur les plans de l'architecte.

Contrairement à ce qui est prétendu, le parc du château de la Bouverie n'est aucunement « à l'abandon ». Il conserve une **grande valeur paysagère** et de biodiversité, au cœur d'un village de Suarlée qui peine à préserver son caractère rural. Vouloir réduire ce « *parc très arboré* », à la qualité biologique qualifiée de « *très bonne* » par le promoteur lui-même, en « jardin » aseptisé à vocation résidentielle et récréative, sacrifierait par ailleurs l'unité de la globalité du site. Celui-ci ne se limite pas aux parcelles cadastrales de 3,77 hectares visées par le projet. De plus, une autre partie du domaine, séparée par la Nationale N958, est la continuation de la même zone de parc. Déroger à une telle qualification au plan de secteur serait un dangereux précédent en terme environnemental.

Cela dit, nos remarques et observations concernent également la démolition et la reconstruction partielle du château proposée par le demandeur.

Avec ses 19 appartements (plus une conciergerie), une emprise au sol de 850 m<sup>2</sup> (+ 50% de la superficie actuelle du château), une surface d'habitation de 1122 m<sup>2</sup> (doublée) et à d'autres usages de 1197 m<sup>2</sup> (+ 50%), un cubage développé de près de 9058 m<sup>3</sup> (3650 m<sup>3</sup> de plus que le volume actuel), il apparaît que, élargie, rehaussée, allongée, cette construction dépasse largement le cadre d'une « transformation et reconstruction partielle » du bâti existant en zone de parc. Y déroge aussi la construction dans le parc d'une annexe de 4 mètres de haut.

Le château de la Bouverie a été occupé ces dernières années par une seule famille, qui accueille aussi deux ou trois locataires, chambre d'hôtes et, quelques fois sur l'année, des réceptions de mariages. En l'état, il n'atteint pas les 7 logements cités dans le dossier et les activités horeca actuelles ne sont en rien comparables à celles, futures, prévues dans le projet soumis à l'urbanisme.

**Sa destination serait totalement modifiée.**

Le site de la Bouverie est construit sur les bases d'un château remontant au XVII<sup>e</sup> siècle, avec plusieurs souterrains traversant le parc. Le bien serait par ailleurs repris à la carte archéologique (cadre 5 de l'annexe 4 du dossier).

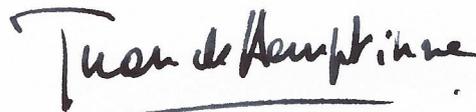
Le projet fait grand cas de la **valeur historique** du château, qui fut anciennement une propriété de la famille de Crayencour, dont faisait partie **Marguerite Yourcenar**, et surtout de la mise en valeur de l'aile Sud du château reconstruit en 1936, dans un style art-déco, grâce aux compétences de l'architecte **Alexis Dumont** (Galerie Ravenstein et garage Citroën à Bruxelles), ce qui ne peut que réjouir notre association.

Il voue par contre à la démolition l'aile Nord, de style la plus ancienne, de style neo-classique, la plus ancienne, vestige du château original construit au XVII<sup>e</sup> siècle, propriété historique de la famille de Crayencour. La destruction de cette partie du château, qualifiée fort exagérément de « ruine », vise à la construction d'une aile d'aspect contemporain qui, avec ses appartements à balcons, ses menuiseries extérieures en PVC, ses parements en briques de ton rouge-brun, ses bardages de bois et de panneaux composites, tranche avec le reste du bâti historique et en détruit **l'unité architecturale**. Au vu de sa masse, de sa hauteur, il va constituer un contraste exagéré avec les habitations voisines, de caractère rural, présentes dans et autour du même parc.

La mère de Marguerite Yourcenar, Fernande de Cartier de Marchienne, née à Suarlée, repose dans le caveau de famille du petit cimetière du village, juste à l'arrière du domaine. En visite au château de la Bouverie en 1956, sur les lieux où vécurent durant bien des années ses grands-parents maternels, et voyant les transformations de la demeure familiale, Marguerite Yourcenar déplore « *le mauvais goût de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle* » (in *Souvenirs pieux*). Qu'aurait dit l'académicienne française au vu de cette nouvelle mutation architecturale, pensée en notre XXI<sup>e</sup> siècle ?

Notre association estime que ce projet qui se prétend « *respectueux de l'histoire du site et d'un parc exceptionnel situé dans l'agglomération namuroise* », est au contraire, par une démesure guidée par la rentabilité, destructeur de son environnement. **Tout en rupture**, avec une reconfiguration hors contexte du bâti et du milieu, délibérément utilitaire, il fait fi d'un site naturel et historique, et détruit l'unité paysagère de cette zone de parc en vue d'un usage illégitime au regard du plan de secteur. Comme tel, nous ne pouvons que nous y opposer.

Nous espérons, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, que vous prendrez les observations et remarques de notre association en considération et nous vous prions de recevoir l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Juan de Hemptinne,  
Président du Conseil d'Administration  
Délégué à la gestion