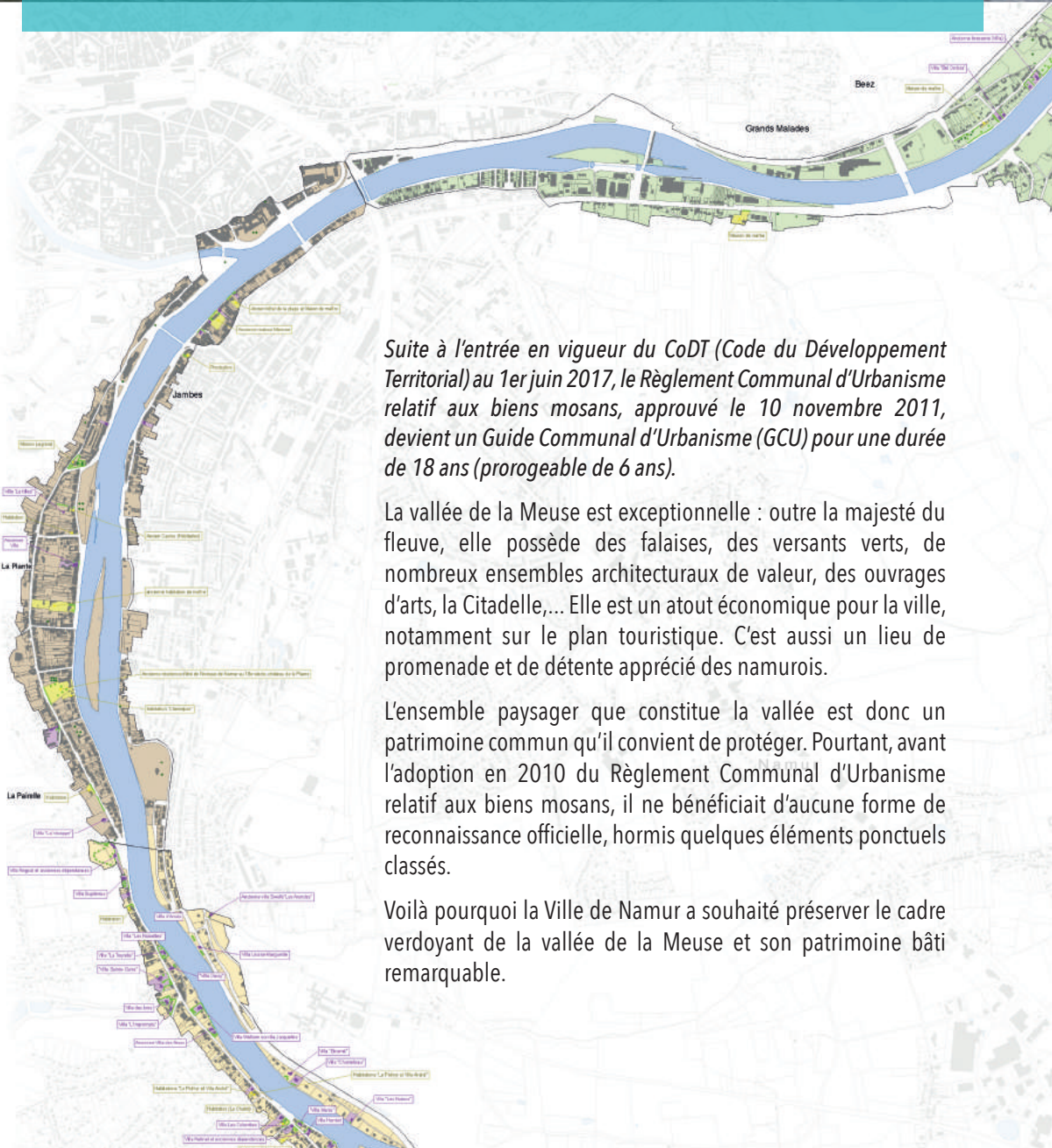




## Le Guide Communal d'Urbanisme relatif aux biens mosans



*Suite à l'entrée en vigueur du CoDT (Code du Développement Territorial) au 1er juin 2017, le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux biens mosans, approuvé le 10 novembre 2011, devient un Guide Communal d'Urbanisme (GCU) pour une durée de 18 ans (prorogable de 6 ans).*

La vallée de la Meuse est exceptionnelle : outre la majesté du fleuve, elle possède des falaises, des versants verts, de nombreux ensembles architecturaux de valeur, des ouvrages d'arts, la Citadelle,... Elle est un atout économique pour la ville, notamment sur le plan touristique. C'est aussi un lieu de promenade et de détente apprécié des namurois.

L'ensemble paysager que constitue la vallée est donc un patrimoine commun qu'il convient de protéger. Pourtant, avant l'adoption en 2010 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux biens mosans, il ne bénéficiait d'aucune forme de reconnaissance officielle, hormis quelques éléments ponctuels classés.

Voilà pourquoi la Ville de Namur a souhaité préserver le cadre verdoyant de la vallée de la Meuse et son patrimoine bâti remarquable.





## LES MENACES QUI PÈSENT SUR LES BORDS DU FLEUVE



**Plusieurs formes de menaces pèsent sur la vallée (spéculations immobilières, inondations,...) et constituent autant de risques de connaître une détérioration de ses qualités.**

### **Une occupation du sol excessive**

Dans le passé, on a commis l'erreur d'autoriser des constructions occupant la quasi-totalité de la surface des parcelles sur lesquelles elles s'implantaient. On a ainsi altéré l'une des qualités les plus appréciées de la vallée : son caractère vert et aéré, qui nécessite une faible occupation du sol. Autant il est logique de prôner une densité d'occupation importante dans les coeurs d'agglomérations, près des gares, commerces et services, autant il est nécessaire d'appliquer le raisonnement inverse dans les espaces dont on souhaite préserver les valeurs paysagères.

### **Des hauteurs d'immeuble trop importantes**

Une autre forme de dérive fut de permettre la multiplication des immeubles de grand gabarit. En l'absence de règlement, les autorités compétentes se trouvaient assez démunies face à des demandes de permis pour des immeubles de quatre étages ou plus.

La combinaison de ces deux excès (occupation du sol excessive et gabarits trop hauts) provoque ce que l'on appelle de plus en plus couramment la « littoralisation » des bords de fleuve.



La côte belge : un des sites les plus touchés par le phénomène de surdensification des fronts de mer, au point d'avoir donné naissance au néologisme de littoralisation.





## UN OUTIL POUR CONTRECARRER CES MENACES : LE GCU

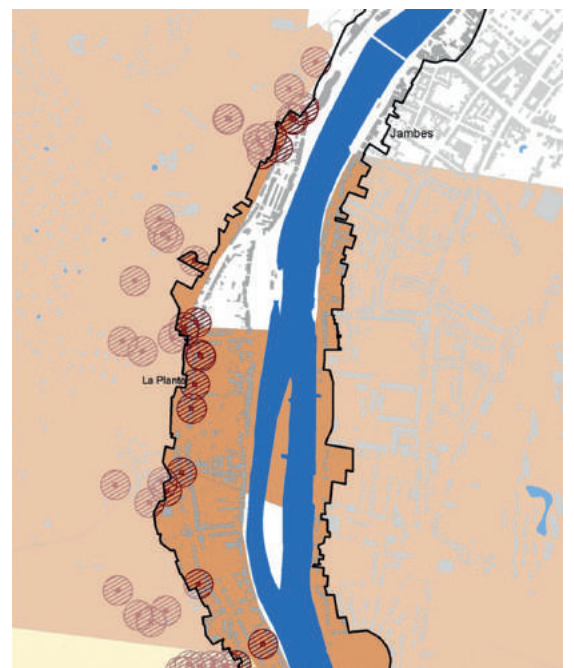
La vallée de la Meuse est concernée par plusieurs risques majeurs qui sont d'origine «naturelle» (inondations, éboulements de parois rocheuses, glissements de terrain, phénomènes karstiques,...) ou liés à l'activité humaine (affaissements miniers, accidents technologiques type Seveso).

Après mûre réflexion quant au choix de l'outil le plus approprié pour lutter contre ces menaces, la Ville a décidé de se doter d'un Guide communal d'Urbanisme (GCU). Ce document apporte désormais des réponses aux dérives qui ont été constatées ces dernières décennies.

A titre d'exemple, le GCU réduira l'intérêt de laisser à l'abandon un bâtiment patrimonial afin de spéculer sur son remplacement par un gros immeuble de rapport.



Quai de Meuse à Jambes,  
inondations de janvier 2011  
(source : RTL Info)



Repérage d'anciens puits de mines à hauteur de La Plante  
(source : SPW - DGO3 - Cellule sous-sol)



## UN TEXTE QUI TIENT COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DE LA VALLÉE

La vallée, singulièrement sur le territoire de Namur, présente plusieurs visages :

- elle est large, verdoyante et particulièrement riche en biens mosans d'intérêt patrimonial en amont de Namur (Boreuille, Fooz, Dave, Wépion) - séquence 1,
- elle devient étroite et beaucoup plus urbaine à hauteur de La Plante, Jambes et la Corbeille - séquence 2,
- elle est marquée par des infrastructures économiques en aval de la ville (Beez, Lives) avant de redevenir verte et villageoise (Brumagne, Mosanville, Marche-les-Dames) - séquence 3.

Il convenait que le GCU tienne compte de ces différentes réalités, ce qui a été fait au travers de trois séquences possédant chacune ses propres valeurs.



Séquence 1 :  
en amont de Namur



Séquence 2 :  
traversée de Namur



Séquence 3 :  
en aval de Namur



## QUEL EST LE CONTENU DE CE GUIDE ?

Le guide est constitué de quelques dispositions qui sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Pour bien comprendre le tableau, il est nécessaire de connaître au préalable les notions de :

- **Bien mosan d'intérêt patrimonial** : bien immobilier situé dans la vallée de la Meuse et répertorié à l'Inventaire du Patrimoine immobilier culturel de Wallonie en raison de ses qualités architecturales, historiques, esthétiques. Il en existe 102 dans le périmètre d'application du GCU. Ils sont représentés en couleur mauve sur la carte, avec mention de leur appellation usuelle quand elle existe.
- **Bâtiment important** : construction de 400 m<sup>2</sup> ou plus, affectée essentiellement à une activité économique ou de service public.
- **Bien mosan normal** : bien immobilier situé dans le périmètre d'application du GCU, qui ne répond à aucune des deux définitions précédentes.
- **Coefficient d'occupation du sol (COS)** : rapport entre la surface brute des constructions érigées sur un bien et la surface de ce bien. Il exprime donc l'emprise au sol du bâti sur une propriété.
- **Rapport plancher/surface (P/S)** : rapport entre la surface brute des planchers des constructions érigées sur un bien et la superficie de ce bien. Contrairement au précédent, ce rapport tient compte du nombre de niveaux, il exprime donc l'emprise volumétrique du bâti sur une propriété et, partant, sur le paysage dans lequel il se situe. Il permet de réguler les gabarits.

		Possibilité de démolir	Superficie du bien	COS max	P/S max
Séquence 1 : amont de Namur	Biens mosans	Oui	Moins de 5 ares	40 %	1,10
			5 à 20 ares	20 %	0,55
			Plus de 20 ares	12%	0,35
	Biens mosans d'intérêt patrimonial	Non	Moins de 10 ares	18 %	0,50
			10 à 20 ares	14 %	0,40
			Plus de 20 ares	9 %	0,25
	Bâtiments importants	Oui	Moins de 10 ares	60 %	1,10
			10 à 25 ares	45 %	0,55
			Plus de 25 ares	30 %	0,35
Séquence 2 : Namur et Jambes	Biens mosans	Oui	Moins de 2 ares	65 %	2,10
			2 à 8 ares	35 %	1,25
			Plus de 8 ares	20 %	0,70
	Biens mosans d'intérêt patrimonial	Non	Moins de 6 ares	20 %	0,55
			6 à 20 ares	15 %	0,40
			Plus de 20 ares	10 %	0,30
	Bâtiments importants	Oui	Moins de 10 ares	80 %	2,10
			10 à 25 ares	60 %	1,25
			Plus de 25 ares	50 %	0,70
Séquence 3 : aval de Namur	Biens mosans	Oui	Moins de 4 ares	45 %	1,20
			4 à 15 ares	30 %	0,80
			Plus de 15 ares	15 %	0,40
	Biens mosans d'intérêt patrimonial	Non	Moins de 12 ares	20 %	0,50
			12 à 30 ares	15 %	0,40
			Plus de 30 ares	10 %	0,25
	Bâtiments importants	Oui	Moins de 20 ares	60 %	1,20
			20 à 60 ares	50 %	0,80
			Plus de 60 ares	40 %	0,40





## UN GUIDE NE LIMITANT PAS LA CRÉATIVITÉ

Le GCU relatif aux biens mosans ne crée **pas de cadre juridique contraignant sur les questions d'architecture** : il n'aborde pas la thématique des couleurs des parements et des menuiseries extérieures, il ne définit pas de liste limitative de matériaux de couverture, ne fixe pas de proportions obligatoires pour les portes et fenêtres, ne règle pas le type d'ouverture que l'on peut pratiquer en toiture, ni le type d'excroissance que l'on peut envisager en façade,...

Il s'agit là d'une volonté communale de laisser libre cours à l'imagination des maîtres d'ouvrages et de leurs architectes (permettre à chaque époque d'exprimer son mode de vie, ses aspirations, ses capacités techniques ou technologiques). Elle ne signifie toutefois pas que n'importe quelle extravagance doit être acceptée sous prétexte que le projet respecte les dispositions résumées en page précédente : un espace de dialogue doit subsister entre les demandeurs et les autorités pour n'importe quel dossier.

Le GCU ne s'intéresse pas à la question des affectations (exemple : reconversion et agrandissement d'une villa pour y installer un siège d'entreprise, transformation d'un commerce désaffecté en atelier,...). Le texte ne se mêle pas non plus de la problématique de division de logements : il n'interdit pas d'imaginer une adaptation des bâtiments aux besoins des ménages actuels (exemple : aménagement d'une grosse bâtisse en plusieurs logements de taille plus adaptée).





## QUID DES CAS PARTICULIERS ?

Le GCU a défini un cadre dont la Ville de Namur attend une application aussi parfaite et systématique que possible.

La Ville est néanmoins consciente que tous les cas de figure qui se présenteront dans les années à venir ne seront pas forcément compatibles à 100 % avec le canevas.

Il est possible de solliciter un ou plusieurs écarts au GCU relatif aux biens mosans dans le respect des dispositions de l'article D.IV.5 du CoDT et moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le guide,
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.









## VERS UNE RECONNAISSANCE INTERNATIONALE ?

Le Guide Communal d'Urbanisme relatif aux biens mosans contribue à une meilleure prise en compte des qualités de la vallée, offrant ainsi des perspectives de développement harmonieux. Dans les années futures, souhaitons que les communes de la Haute Meuse (Hastières, Dinant, Profondeville, Yvoir, Onhaye, Anhée, Andenne) prennent à leur tour des dispositions similaires. C'est en tous cas le vœu que nous formulons pour l'avenir.

De 1875 à 1925	Construction des villas mosanes
Dès 1960	Démolition de villas mosanes pour constructions d'appartements
2011	Adoption du RCU par le Conseil communal
2013	Rénovation de l'Hôtel de la Plage sur base des prescriptions du RCU
1er juin 2017	Entrée en vigueur du CoDT (RCU devient GCU)

	<b>102</b>	biens mosans concernés par le GCU, dont 55 sont classés
	<b>28</b>	kilomètres de rives mosanes namuroises (2 x 14 kilomètres)
	<b>3</b>	séquences (amont, aval et Namur-Jambes)
	<b>7</b>	communes de la Haute Meuse présentent un bâti mosan intéressant à protéger

Ville de Namur - Département de l'Aménagement urbain  
 Service d'Appui Juridique et Administratif  
 Hôtel de Ville de Namur, 2ème étage - Aile A  
 Accueil sans rendez-vous du lundi au jeudi  
 de 8h à 12h et de 13h15 à 16h  
 Tél : 081/24.63.47  
 urbanisme@ville.namur.be