

# Le guide communal d'urbanisme relatif aux biens mosans - Namur

Enjeux, principes, bilan et  
perspectives

Symposium scientifique du CIVVIH – 15 juin 2022

Bertrand Ippersiel  
Service technique du Développement territorial  
de la Ville de Namur



Photo: Jacques Verrees

# Enjeux

Démolition – reconstruction

Division parcellaire

Division d'immeuble

« Littoralisation »



Source : Revue Territoire(s) wallon(s) CPD, septembre 2007

"Recomposition des territoires de vallées: un schéma de développement pour la haute

- Meuse"



Les parcelles au bord de l'eau constituent un cadre de vie agréable pour la résidence. Elles peuvent susciter une convoitise immobilière, **au détriment du bâti traditionnel** et d'une **appropriation collective** des vues vers le cours d'eau.

# Les objectifs poursuivis

« La ville de Namur a souhaité **la reconnaissance et la protection de son patrimoine mosan** .

...

Sur base de l'inventaire thématique établi par la Région wallonne, le guide poursuit les objectifs suivants :

Importance de  
disposer  
d'inventaire

1) Conserver et restaurer le patrimoine bâti et non bâti (villas et propriétés mosanes), contribuer au maintien de la valeur architecturale et paysagère, à son adaptation aux conditions de vie actuelles, et aux affectations conformes aux besoins de la société.

2) Stimuler la création architecturale, la qualité des interventions et leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.»

# L'outil mobilisé

## Les instruments de la planification spatiale et stratégique

	Cwatup	CoDT	Valeur
Niveau régional	SDER	SDT – Schéma de développement du territoire	Indicative
	PdS	PdS – Plan de secteur	Réglementaire <sup>a</sup>
	RRU	GRU – Guide régional d'urbanisme	Indicative et réglementaire
Niveau communal	/	SDP – Schéma de développement pluri-communal	Indicative
	SSC	SDC – Schéma de développement communal	
	RUE	SOL – Schéma d'orientation local	
	PCA		
	RCU		

2017

### Le guide communal d'urbanisme

Dispose d'une valeur **indicative**

Il encadre la délivrance des **autorisations administratives**



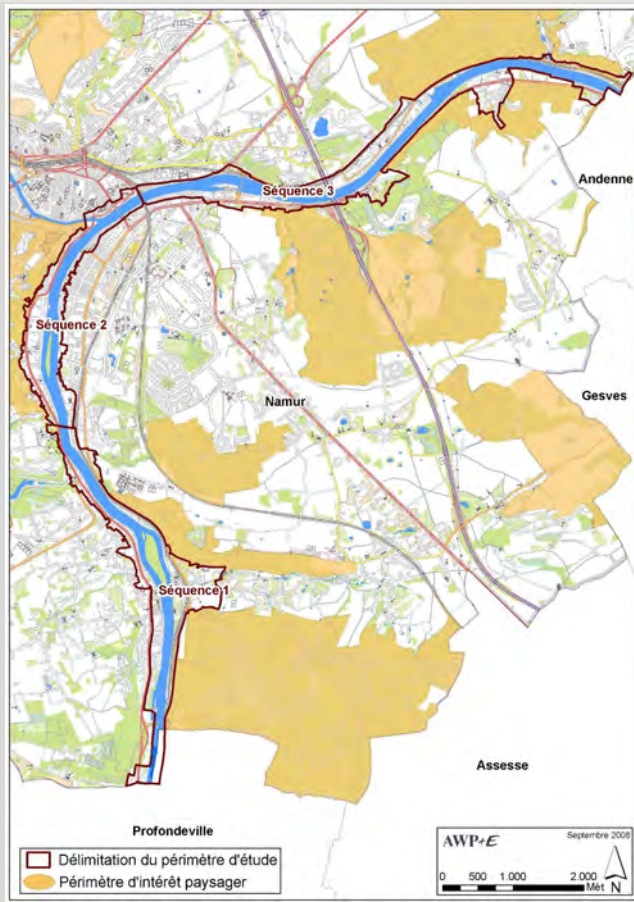
# La méthodologie mise en place

**L'étude se construit à partir d'une réflexion sur les points suivants :**

- Un travail de définition du périmètre
- La réalisation d'un diagnostic partagé
- La définition d'options
- Un dispositif basé sur des prescriptions générales et particulières



# Le périmètre



- Le **relief** , ouverture ou non de la vallée ;
- La présence de **biens d'intérêt patrimonial**
- L'**homogénéité** de la séquence de part et d'autre du fleuve
- La **situation juridique**
- Les zones de **contrainte géotechnique** (inondable, karst, ..)

-> 3 séquences

La propriété mosane accueille, dans un jardin-parc clôturé d'ampleur variable, un bâtiment (avec ses dépendances éventuelles) de style traditionnel, classique, néo-classique ou contemporain, appartenant donc à d'autres périodes que les années 1900, mais qui témoigne des mêmes motivations, c'est-à-dire bénéficier de l'environnement verdoyant d'un jardin, de la vallée et de la présence du fleuve.

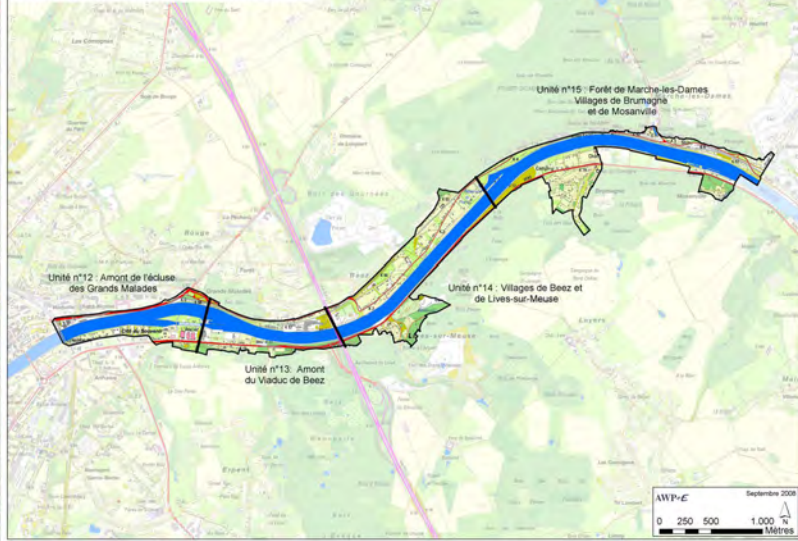
**Séquence 1 : Vallée de la Meuse en amont de Namur**



**Séquence 2 : Traversée de Namur**



**Séquence 3 : Vallée de la Meuse en aval de Namur**





# Le diagnostic



# La vallée de la Meuse en amont de Namur

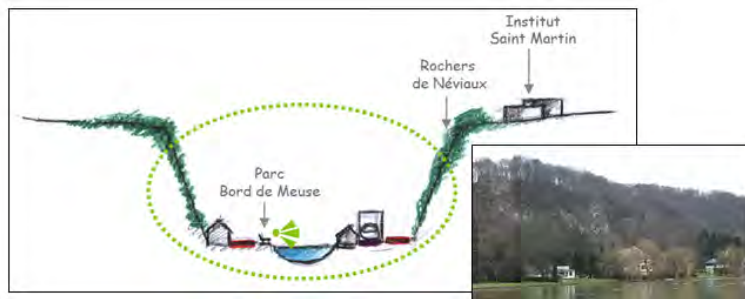


Illustration n° 73 : Perception paysagère à Wépion et Dave (Sources : étude « Recomposition des territoires de vallées : un schéma de développement pour la haute Meuse » - C. Derzelle, Y Hanin, A. Sinzot et S. Xanthoulis) - photo SPW-DGO4, ULg)

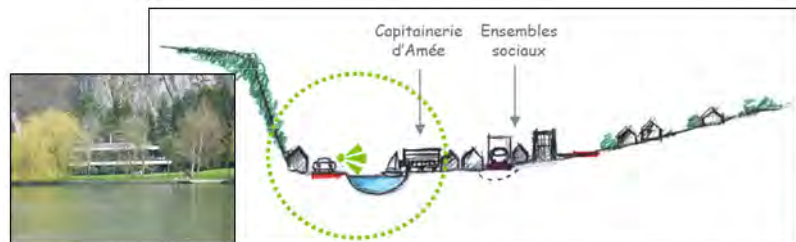


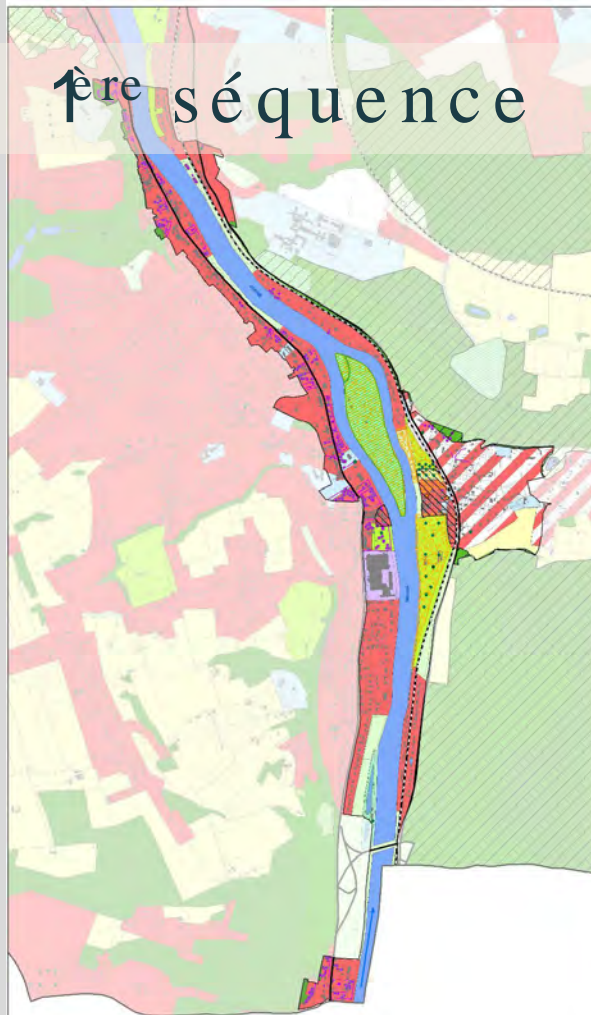
Illustration n° 74 : Perception paysagère à Wépion et Dave (Sources : étude « Recomposition des territoires de vallées : un schéma de développement pour la haute Meuse » - C. Derzelle, Y Hanin, A. Sinzot et S. Xanthoulis) - photo, JNC AWP)

La séquence 1 : la vallée de la Meuse en amont de Namur : Boreville, Wépion, Dave, La Pairelle, Jambes Amée

PERCEPTION	
IMAGES	
ATOUTS	Des atouts paysagers et architecturaux : des <b>périmètres d'intérêt paysager</b> en rive droite et de <b>très nombreuses villas mosanes</b> en rive gauche ainsi que dans le centre de Dave. Certes, plusieurs biens ont subi des transformations malheureuses et font l'objet d'une pression foncière importante. Mais par ailleurs, plusieurs villas mosanes sont préservées voire même restaurée avec beaucoup de soin.
FAIBLESSES	Des faiblesses paysagères et environnementales : certains tronçons de la séquences offrent <b>très peu de potentialités pour inverser une tendance</b> assez médiocre ou pour masquer l'impact de certaines infrastructures (la zone du Pont-route, l'amont de Wépion et de Dave, le complexe immobilier autour de la grande surface Carrefour, ...). Les <b>zones d'aléa d'inondation fort</b> ainsi que les <b>périmètres de contraintes liées aux éboulements</b> sont très présents
PRIORITÉS	<p>L'accent devrait y être mis sur le respect de l'état existant ou la transformation et l'aménagement dans le <b>respect des caractéristiques typologiques</b>.</p> <p>Des règles simples mais précises doivent être établies pour <b>parer aux risques géotechniques</b>. Une attention particulière sera portée au <b>potentiel foncier de Dave</b> ainsi que la problématique des grandes propriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les <b>grandes propriétés</b> sont localisées un peu partout dans la séquence tant au Sud à Boreville qu'au Nord à la limite de Jambes-Amée. Le risque principal est de les voir morcelées lors de division notariale ou de lotissement ou encore totalement urbanisée par du bâti éparpillé sur l'ensemble de la superficie.</li> <li>Les <b>poches de terrain non bâti en zone urbanisable</b>. On peut en retrouver deux dans cette séquence, d'une part sur les hauteurs de Dave et d'autre part également en rive droite au Nord-Ouest de l'Institut Saint-Martin</li> </ul>



# 1<sup>ère</sup> séquence



Vallée de la Meuse  
en amont de Namur

- Patrimoine protégé -

Légende

□ Limite communale

□ Délimitation de patrimoine étatique

■ État

□ Limite de parc naturel

Bienness reconnues par le Patrimoine

■ Valeur naturelle

■ Lieu-dit patrimonial inscrit

■ Lieu-dit d'intérêt patrimonial

Patrimoine protégé

■ Monument classé

■ Site classé

■ Zone Natura 2000

■ Zone Natura de grand intérêt biologique

Adresses remarquables

■ Adresse

■ Groupes d'adresse

Fond de plan

■ Zone d'habitat naturel

■ Zone d'habitat à caractère rural

■ Zone de développement agricole et d'habitat rural

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

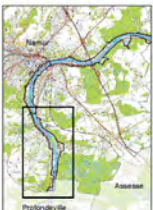
■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial

■ Zone d'habitat commercial et commercial



AWP-E  
1:10 000  
N  
0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000  
Légende des symboles utilisés dans le plan  
© 2010 AWP-E  
Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Ville de Namur est formellement interdite.





# Le centre de Namur et de Jambes

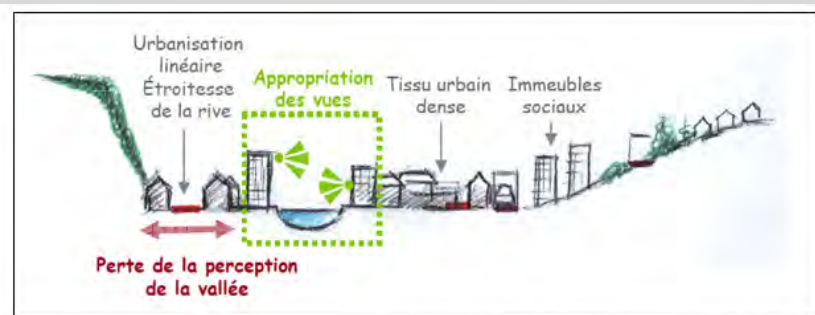


Illustration n° 88 : La vallée entre La Plante et Jambes (source : Schéma d'orientation pour la vallée de la Haute Meuse, Analyse de la situation existante, CPDT, 2005)

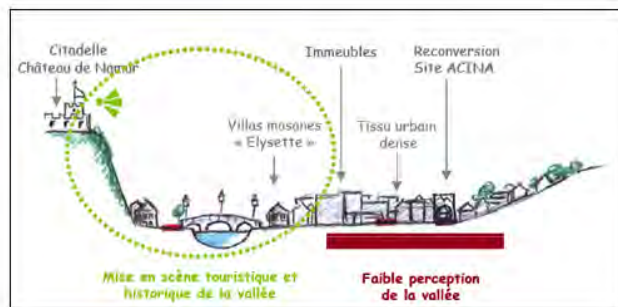
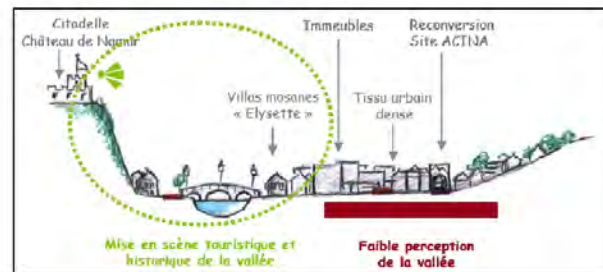


Illustration n° 90 : le Pont de Jambes et le Grognon marquent l'entrée Sud de Namur (source : Schéma d'orientation pour la vallée de la Haute Meuse, Analyse de la situation existante, CPDT, 2005)./

## La séquence 2 : la traversée de Namur : La Plante, Namur, Jambes

### PERCEPTION



### IMAGES



### ATOUTS

Des atouts paysagers, architecturaux et patrimoniaux : de nombreux bâtiments et sites protégés ou simplement répertoriés en matière patrimoniale. Le statut de capitale de la Wallonie et la confluence de la Meuse et de la Sambre sont de véritables atouts de prestige pour la ville.

### FAIBLESSES

Des faiblesses territoriale et environnementales : peu de potentialité pour pallier à la pression foncière importante. Le recyclage des parcelles avec la démolition de biens d'intérêt patrimonial et paysager est un réel danger. De plus, le quartier de la Plante est fortement couvert par des zones d'aléa d'inondation fort et moyen côté Meuse et à l'arrière du périmètre par des contraintes liées aux éboulements.

### PRIORITES







Comme pour la séquence I, l'accent devrait y être mis sur le respect de la qualité patrimoniale des lieux. Une ligne de conduite claire doit être établie pour parer aux risques géotechniques et aussi pour gérer la pression foncière.

Pourtant, le potentiel foncier est pratiquement inexistant au sein de cette séquence. Seul le recyclage de certaines parcelles représente un potentiel valorisable pour de nouvelles constructions. A ce titre, sur la rive droite, la caserne militaire, si elle devait être abandonnée pourrait représenter un potentiel foncier de grande valeur. Notons également la surface située au bas du Grognon et en face du parlement.

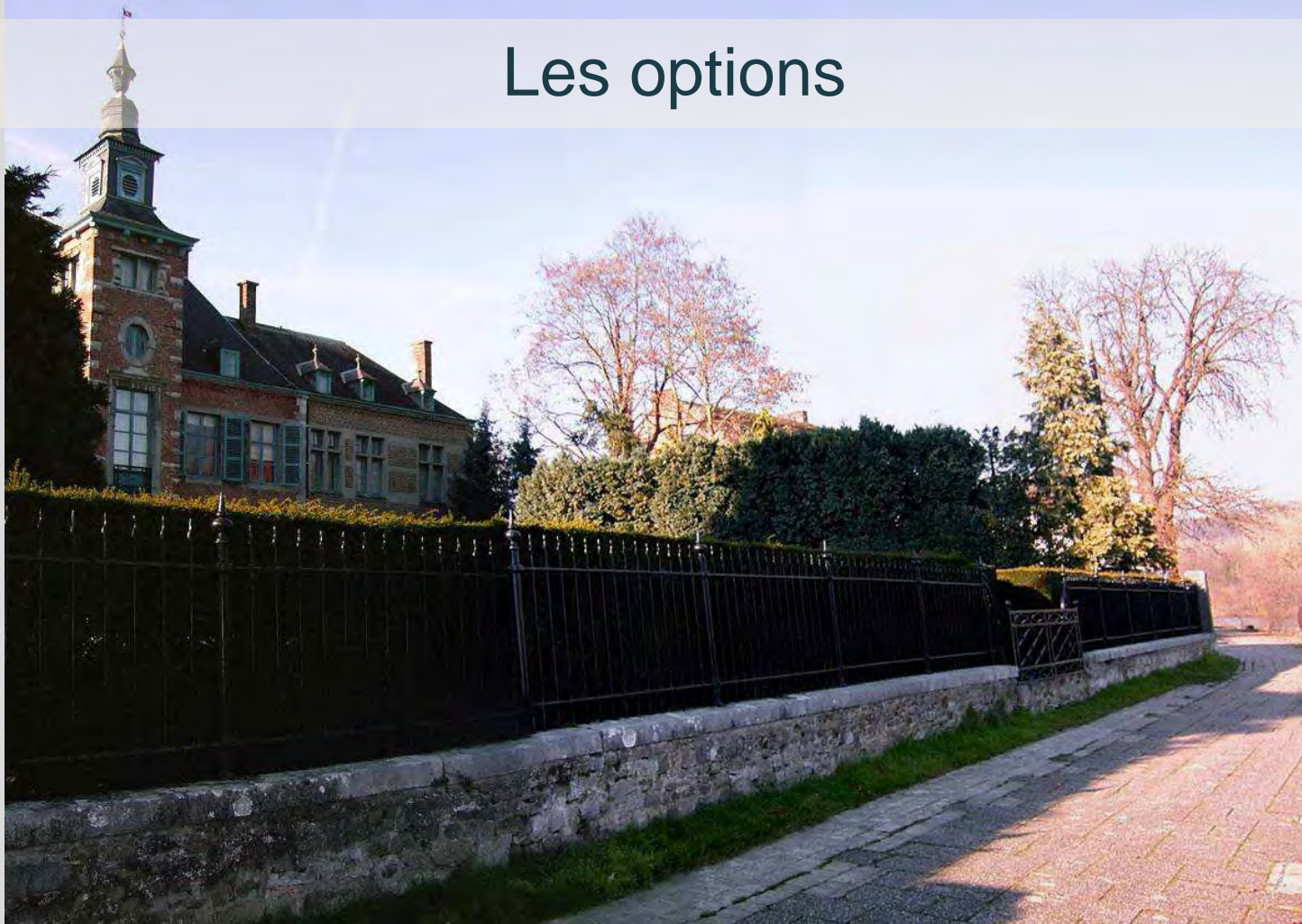




# La zone en aval de Namur

La séquence 3 : la vallée de la Meuse en aval de Namur : Grands Malades, Beez, Lives-sur-Meuse, Brumagne, Mosanville et Marche-les-Damesoreuville	
PERCEPTION	 
IMAGES	  
ATOUTS	Des atouts paysagers et patrimoniaux : la <b>moindre densité de cette séquence permet à une image plus rural de s'installer</b> en aval du viaduc de Beez. Là aussi, on retrouve des biens protégés et répertoriés.
FAIBLESSES	Des faiblesses territoriale et environnementales : ces mêmes potentialités peuvent être une faiblesse compte tenu de leur situation en zone d'activité économique industrielle. L'unité comprise entre le pont des Grands Malades et le pont du Luxembourg fait figure <b>d'entrée principale de Namur et de Jambes</b> . La Meuse est particulièrement présente du côté Namur (rive gauche) puisque le Boulevard longe le fleuve et offre des vues à la fois vers la ville et vers la rive opposée. A ce titre, l'urbanisation de <b>la rive droite représente un enjeu particulièrement délicat</b> . Là encore mais dans une moindre mesure, on retrouve les <b>contraintes géotechniques</b> (inondations, éboulements et karst) identiques aux deux autres séquences.
PRIORITES	<p>L'accent devrait y être mis sur la <b>qualité paysagère de l'entrée de ville</b>, le tronçon en amont du viaduc de Beez. Comme pour les autres séquences, une ligne de conduite claire doit être établie pour parer aux risques géotechniques et aussi pour gérer la pression foncière.</p> <p>Le <b>potentiel foncier</b> au sein de cette séquence est plus important que dans les zones en amont. <b>En particulier, les entrées de village représentent des zones particulièrement sensibles (entrées de Beez)</b> car offrant un périmètre de perception plus important que les zones de potentiel foncier au sein des villages.</p> 

# Les options





# Les principes

Le principe de protection du patrimoine mosan ;

Le principe de précaution au travers des choix d'urbanisation dans les zones soumises à des contraintes majeures ;

Le principe de réparation paysagère et urbanistique dans les zones où la marge de manœuvre relève du plus long terme.

# Les cas de figure

Les différents cas de figures suivants sont abordés dans le guide :

- la division des propriétés;
- la rénovation et transformation du bâtiment sans modification de son gabarit;
- la démolition totale ou partielle du bâtiment;
- les extensions du bâtiment;
- la construction de bâtiments complémentaires.

# La division parcellaire

Chaque morcellement de propriété sera examiné de manière :

A conserver le caractère paysager des lieux.

Cela signifie :

En termes d'opportunité de localisation, l'interdiction de lotir ou de diviser des biens situés dans les périmètres de contrainte majeures ;

En termes d'affectation, la mixité (logement unifamilial et collectif, commerces et PME, équipements communautaires) est la règle, mais la compatibilité avec la résidence est obligatoire ;

En termes de découpe de propriété, chaque parcelle ou lot issus de la division qu'il soit bâti ou non, devra respecter le coefficient d'occupation du sol prescrit soit pour la séquence soit pour le bien.

En termes de parcellaire, toute nouvelle découpe territoriale s'inspire de l'irrégularité du morcellement traditionnel, qu'il soit urbain, dense et étroit, ou villageois, plus large et plus aéré. En aucun cas, un lotissement présentera une succession de lots rectangulaires espacés régulièrement tous les 20 ou 15 mètres

# La démolition

La démolition des biens mosans (biens répertoriés sur la carte du guide)

→ **Interdite**

La démolition des autres bâtiments

→ **Est autorisée sur base d'un avant-projet du devenir de la parcelle présenté simultanément à la demande de démolition**



# La construction

Sur une parcelle soumise à une **contrainte environnementale majeure** (inondation, éboulement, site minier, SEVESO, ..)

→ **interdite**

Sur une **propriété mosane**

→ les règles relatives à l'emprise au sol (COS) et à l'enveloppe volumétrique (P/S) s'imposent pour la nouvelle construction mais également pour l'existant.

Sur une **autre parcelle**

- COS- une occupation du sol laissant une place importante aux espaces verts, avant-cour et jardins,
- des modes d'implantation cohérents avec le contexte environnant.
- des gabarits tant en volumétrie qu'en hauteur, les bâtiments respecteront les rapports P/S.
- les tonalités et les textures des matériaux s'intègre dans la perception générale du lieu.

# La transformation

## **D'un bien situé dans une propriété mosane                      doit :**

- préserver une surface importante, non bâtie, perméable et à l'usage de parc et de jardin plantés et verdoyants (COS) ;
- conserver le gabarit, la hauteur mais également la profondeur du bâtiment initial, pour qu'il reste la référence et soit lu comme le volume principal;
- respecter les tonalités et les textures des matériaux de manière à ce que chaque revêtement, sols, murs et toitures, s'intègre dans la perception générale du lieu par la continuité et sans le contraste.

## **D'une autre construction                      doit :**

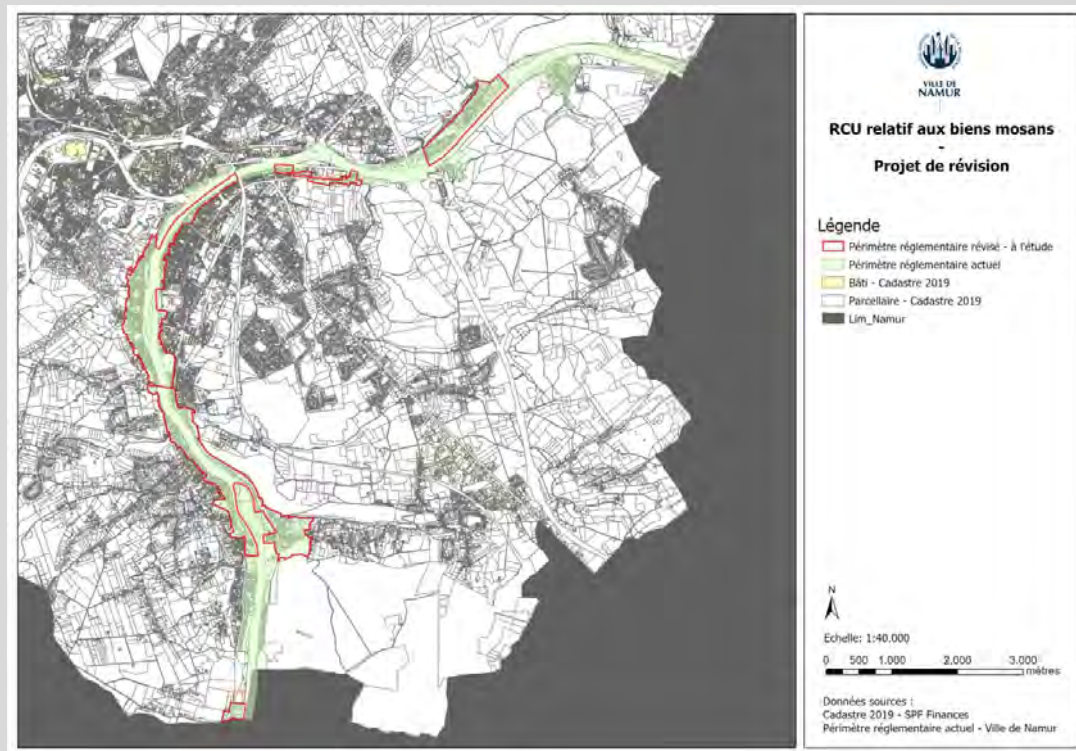
- préserver une surface non bâtie, perméable et à l'usage de jardin planté et verdoyant de minimum 30 % de la surface de la parcelle ;

## **De bâtiments existants sur parcelle à contrainte majeure                      doit :**

- pour autant que ces travaux visent **uniquement la rénovation du bâtiment dans le cadre d'une amélioration de la salubrité, ou des performances énergétiques**
- les critères d'occupation du sol (COS) et de volumétrie (P/S) existants ne peuvent être augmentés de plus de 15 %.

# Enseignements et perspectives

- Le périmètre est, pour partie, inadéquat.



# Enseignements et perspectives

## Atouts

- Permet de protéger de la démolition un certain nombre de biens d'intérêt patrimonial
- Permet de limiter les divisions foncières
- Permet d'encadrer les occupations au sol et les gabarits

## Faiblesses

- Valeur indicative du document – Soumis à interprétation
- Ne permet pas de protéger de la démolition les autres immeubles -> **adoption d'un moratoire**
- Ne permet d'encadrer la division de logements -> **adoption d'une note de bonnes pratiques**
- Prise en compte relative des contraintes géotechniques notamment les inondations -> **renforcement du cadre à travers une circulaire ministérielle du 23 décembre 2022**
- Ne gère pas les enseignes et les dispositifs de publicité : **nouveau guide en préparation**
- N'encadre pas les aspects liés à l'architecture -> impact très limité dans le cadrage de la matérialité des projets.
- Pas de dispositif d'accompagnement ou d'aide

# Contact

Service Technique du Développement Territorial

Hôtel de Ville

B-5000 Namur

[bertrand.ippersiel@ville.namur.be](mailto:bertrand.ippersiel@ville.namur.be)



DAU

Département  
Aménagement  
Urbain



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

Accès au guide : [https://www.le-nid.be/sites/default/files/rcu\\_mosan\\_2008.pdf](https://www.le-nid.be/sites/default/files/rcu_mosan_2008.pdf)

© Philippe Piraux