

VILLE DE NAMUR
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU
Collège Communal du

05 octobre 2021

156. Moratoire: projets de démolition d'immeubles existants sis en séquence I et II du GCU Biens Mosans

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, et notamment l'article L1123-23 relatif aux compétences du Collège communal;

Attendu qu'un nombre de plus en plus important de projets lui sont présentés visant à démolir des bâtiments existants situés sur le périmètre de la séquence I (en amont de Namur) et de la séquence II (traversée de Jambes et de Namur) du guide communal d'urbanisme relatif aux biens mosans, pour leur grande majorité à destination unifamiliale, et à reconstruire un immeuble aux gabarit, volumétrie, aspect et programme sensiblement différents que l'immeuble démolé;

Attendu que ce phénomène croissant tend à nier entièrement les qualités intrinsèques des bâtiments existants avec comme conséquence complémentaire de faire disparaître l'habitat unifamilial existant de qualité ou celui qui pourrait le rester ou le redevenir en se limitant à une rénovation technique et fonctionnelle des lieux;

Attendu que ce phénomène prend également la forme de démolitions d'immeubles à l'origine à destination unifamiliale divisés en plusieurs logements, régulièrement ou non, et de reconstruction de nouveaux immeubles présentant un programme de logements nettement supérieur à l'initial ; qu'il participe dès lors à une réelle spéculation foncière excessive;

Considérant qu'il s'agit en l'espèce d'enjeux que la Ville a entouré de balises, d'options et de recommandations fortes tant dans son schéma de développement communal que dans d'autres documents de programmation et d'orientation (guide communal d'urbanisme thématique sur les biens mosans, guide de bonnes pratiques sur la division d'immeubles existants en plusieurs logements, ...);

Considérant qu'il y a lieu, au titre de moratoire, de renforcer ce dispositif en envoyant un signal clair aux acteurs et opérateurs immobiliers, tant privés que professionnels, quant aux balises qu'il entend désormais appliquer lors de l'appréciation de pareils projets dont l'objectif est, d'une part, de lutter contre la spéculation foncière excessive et, d'autre part, de maintenir l'habitat unifamilial, comme suit :

"Etendue territoriale

Le présent moratoire s'étend sur le périmètre de la séquence I (en amont de Namur) et de la séquence II (traversée de Jambes et de Namur) du guide communal d'urbanisme thématique relatif aux biens mosans approuvé le 10 novembre 2011 et entré en vigueur le 31 décembre 2011.

Rénovation technique et fonctionnelle

Les immeubles existants, qu'ils présentent ou non une valeur patrimoniale, peuvent faire l'objet d'une rénovation technique et fonctionnelle.

Une rénovation désigne au sens large le fait de réaménager un local, un bâtiment ou un espace consistant à en garder l'aspect et à en améliorer le confort intérieur et économiser l'énergie.

Une rénovation technique et fonctionnelle peut ainsi notamment avoir comme finalité d'améliorer les conditions d'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment afin de le rendre apte à permettre une utilisation correspondant à des besoins actuels. Elle peut également porter sur une amélioration du confort acoustique en cas de logements multiples ou de projets multifonctionnels.

À titre exemplatif et non exhaustif, pareille rénovation porte notamment sur les actes et travaux suivants : le traitement antifongique, le démontage, le nettoyage, la remise en état

ou le remplacement des éléments de structure et des murs extérieurs, en ce compris la protection par bardage ou hydrofugation et leur isolation ainsi que les menuiseries extérieures, les charpentes, la couverture et l'isolation des toitures, les panneaux solaires lorsqu'ils font partie intégrante de la couverture, les cheminées, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages permettant leur évacuation.

Les immeubles existants sont maintenus dans leur physionomie générale, soit par maintien de leurs emprise et gabarit actuels, soit en proposant une modification de ceux-ci de manière limitée et proportionnelle au bâti existant. Une attention particulière est portée aux interventions envisagées en toiture qui ne doivent pas dénaturer sensiblement la volumétrie initiale.

En tout état de cause, l'affectation principale unifamiliale préexistante sera maintenue, le programme préexistant de logements régulièrement créés sera maintenu.

En cas de rénovation d'un immeuble partiellement ou totalement affecté à d'autres fonctions que l'habitat, ces fonctions seront maintenues ou remplacées, soit par du logement unifamilial, soit par du logement en nombre et proportion conformes au guide de bonnes pratiques sur la division d'immeubles existants en plusieurs logements.

Les éléments d'accompagnement de ces immeubles qui structurent l'espace public ou qui sont visibles depuis l'espace public comme les murs et les murets sont maintenus.

Division

La division d'un immeuble reste autorisée pour autant qu'elle respecte le guide de bonnes pratiques relatif à la division d'immeubles existants en plusieurs logements.

Démolition

La démolition d'un immeuble est interdite sauf, à titre exceptionnel, si le demandeur démontre que la rénovation est impossible et s'il en indique les raisons structurelles et techniques, notamment sanitaires, au moyen de tout élément probant (reportage photographique, étude de stabilité, ...).

Dans l'hypothèse où la rénovation s'avère impossible au vu des éléments probants avancés par le demandeur, la démolition partielle ou totale peut être autorisée. La reconstruction partielle ou totale n'est autorisée que, soit dans le gabarit maximum correspondant à celui du bâtiment d'origine en termes d'emprise et de volumétrie, soit en proposant une modification de ceux-ci de manière limitée et proportionnelle au bâti existant.

En tout état de cause, l'affectation principale unifamiliale préexistante sera maintenue, le programme préexistant de logements régulièrement créés sera maintenu.

En cas de reconstruction totale ou partielle d'un immeuble partiellement ou totalement affecté à d'autres fonctions que l'habitat, ces fonctions seront maintenues ou remplacées, soit par un logement unifamilial, soit par du logement en nombre et proportion conformes au guide de bonnes pratiques sur la division d'immeubles existants en plusieurs logements.

En cas de démolition totale ou partielle d'un immeuble affecté à un logement unifamilial, la division en plusieurs logements de l'immeuble reconstruit peut être envisagée pour autant que celle-ci respecte le guide de bonnes pratiques sur la division d'immeubles existants en plusieurs logements.

Entrée en vigueur et mesure transitoire

Le présent moratoire entre en vigueur le jour de son adoption par le Collège communal. Il ne s'applique pas aux demandes de permis ayant fait l'objet d'un récépissé de dépôt avant cette date, pour lesquelles le Collège communal conserve toutefois son plein et entier pouvoir d'appréciation en fonction du projet et du programme projetés ainsi que de l'immeuble concerné, de son contexte et du bon aménagement des lieux.";

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés,

Adopte le présent moratoire portant sur les projets visant la démolition d'immeubles existants.

Par le Collège,

Le Secrétaire de séance,
B. Falise
Directeur général adjoint

Le Président de séance,
M. M. Prévot
Bourgmestre

Pour extrait certifié conforme,



Pour la Directrice générale,
Par délégation,
Bertrand IPPERSIEL

Chef de service

Fait le 06/10/2021

Pour le Bourgmestre,
Par délégation,
Stéphanie SCAILQUIN

Echevine