

NAMUR

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME
PARTIEL RELATIF AUX BIENS MOSANS

III. Le règlement

III.1 ASSISE JURIDIQUE ET PORTEE DU REGLEMENT

III.1.1 Entrée en vigueur et mesures transitoires

Les demandes de permis (urbanisme, urbanisation, unique) dont le récépissé de dépôt est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent règlement poursuivent leur instruction selon les dispositions précédentes. Toutefois, les demandes de dérogation aux prescriptions d'un lotissement ou d'un plan communal d'aménagement antérieur au RCU devront tenir compte des objectifs du nouveau règlement et, dans la mesure du possible, le respecter.

III.2 LES OPTIONS

Dans l'application d'un règlement communal d'urbanisme, la définition d'options est très importante car ces dernières sont véritablement la base des prescriptions urbanistiques du RCU. En effet, comme stipulé dans l'article dérogatoire du CWATUPE, un permis d'urbanisme ou de lotir peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales.

Par ailleurs et pour rappel, l'article 2 du CDC du marché de service définit la volonté communale : « *La ville de Namur souhaite la reconnaissance et la protection de son patrimoine mosan. (...)* »

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

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

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

(...)

La gestion qualitative du cadre de vie, l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager seront des objectifs de référence à atteindre».

Ainsi, on peut mettre en évidence certains principes structurant les futures options du RCU :

- le principe de protection du patrimoine mosan, c'est-à-dire la conservation et le maintien des aspects significatifs ou caractéristiques du bien qui ont justifié sa valeur patrimoniale³² ;
- le principe de précaution au travers des choix d'urbanisation dans les zones soumises à des contraintes majeures ;
- le principe de réparation paysagère et urbanistique³³ dans les zones où la marge de manœuvre relève du plus long terme.

Pour définir les options, nous nous baserons trois cas de figure récurrents : la démolition, la construction, et la transformation.

III.2.1 La démolition

La protection du patrimoine bâti et non bâti de la vallée mosane est le premier des objectifs communaux inscrit dans le cahier des charges de la mission et donc, un choix fondamental de ce RCU. Dès lors, l'option principale est d'interdire la démolition de tous les éléments constitutifs du patrimoine mosan identifiés comme biens mosan d'intérêt patrimonial, les murs, les clôtures, les haies et des arbres, situés dans le périmètre, répertoriés sur la carte n°10 (prescriptions) et signalés à l'Inventaire du Patrimoine Architectural (IPA).

³² Définition du principe inspirée de la Convention Européenne du Paysage (ch. I, art. 1, d).

³³ La réparation paysagère et urbanistique est une notion imaginée à long terme. Elle vise par exemple la démolition et la reconstruction d'éléments existants et particulièrement néfastes d'un point de vue paysager ou encore l'élaboration d'impositions permettant la dissimulation de certaines « erreurs du passé ».

III.2.2 La construction

a) PROPRIETES REPERTORIEES COMME BIEN MOSAN D'INTERET PATRIMONIAL

La démolition du bâti implanté dans ces propriétés étant interdite, seul le cas de nouvelle construction, après (ou en vue de) la division du bien est envisagé. 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'existant³⁴. Ceci vise clairement la volonté de préserver le caractère aéré et verdoyant de ces propriétés.

b) AUTRES CAS (= HORS BIEN MOSAN D'INTERET PATRIMONIAL)

Dans les autres cas, l'option générale est l'intégration au contexte urbanistique. Ainsi, selon que l'on se situe dans l'une ou l'autre des trois séquences, le parti urbanistique sera différent, mais, la priorité devra de toutes façons être mise sur une conception aérée et verdoyante. Cette dernière sera concrétisée par :

- une occupation du sol laissant une **place importante aux espaces verts**, avant-cour et jardins,
- des modes d'implantation cohérents avec le contexte environnant. Une attention toute particulière sera portée à **la relation du bâti avec le relief du terrain**, c'est-à-dire que c'est le bâti qui absorbe la différence de niveau entre le terrain et l'espace public³⁵. Le bâtiment ne sera pas implanté au milieu du terrain.

III.2.3 La transformation

La transformation vise la rénovation, l'agrandissement d'un bâtiment existant et la construction d'annexe(s) et de volume(s) secondaire(s) pour autant que le bâtiment initial ainsi que ses caractéristiques architecturales soient toujours lisibles, dans le cas contraire, il s'agira davantage d'une (re)construction.

a) D'UN BIEN MOSAN D'INTERET PATRIMONIAL

La demande devra :

- préserver une surface importante, non bâtie, perméable et à l'usage de parc et de jardin plantés et verdoyants (cf. les COS des prescriptions) ;
- 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.

b) LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La transformation des autres constructions veillera à préserver une surface non bâtie, perméable et à l'usage de jardin planté et verdoyant. Une attention particulière sera donnée à l'aménagement des abords et singulièrement aux vues à partir du domaine public.

³⁴ Un exemple de différents cas permettant d'illustrer cette option figure en annexe 4.

³⁵ Il s'agit ici d'éviter les constructions sur un socle de talus ou le déblayement excessif.

III.3 LES DEFINITIONS DU RCU

Afin de réduire les incertitudes, nous avons choisi de définir et d'expliciter certaines expressions utilisées.

III.3.1 Les définitions relatives aux biens mosans d'intérêt patrimonial et aux bâtiments importants

Bien mosan d'intérêt patrimonial

Bien repris à l'Inventaire du patrimoine architectural de Wallonie. Les critères de sélection de ces biens patrimoniaux sont définis dans la collection « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie ³⁶ » (cfr. annexe 1).

Ces critères sont en outre croisés avec celui de l'appartenance au phénomène de « villégiature » au sens large. Les châteaux déjà protégés par ailleurs (par le classement ou le plan de secteur) n'ont pas été repris dans les biens « RCU ».

Les biens mosans d'intérêt patrimonial (villas et propriétés mosanes) sont localisés sur la carte n°10 du RCU, où ils figurent en mauve, avec mention de leur appellation usuelle quand elle existe.

Villa mosane

La villa mosane témoigne d'une typologie liée au développement de la villégiature à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e, dans la vallée de la Meuse qui présente une attractivité paysagère. C'est une construction à quatre façades, plus rarement trois, aux volumes complexes et articulés, souvent agrémentés de terrasses ou galeries et animés de divers éléments saillants. D'inspiration stylistique diverse (régionaliste, néo-traditionnelle, art nouveau, ...), qu'accentue l'emploi de matériaux variés, la villa est établie en milieu verdoyant et aéré dans un but premier de villégiature. Ces bâtiments sont généralement entourés d'un jardin-parc clôturé, d'ampleur variable, mais sont parfois implantés en bordure de voirie.

Propriété mosane

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 fleuve³⁷.

Bâtiment important

Il s'agit de bâtiments de minimum 400 m², affectés essentiellement à une activité économique ou de service public (commerces, artisanat, bureaux, ...) et non d'immeuble à appartements.

³⁶ " Patrimoine architectural et territoires de Wallonie " (éditions Service public de Wallonie – Mardaga) est l'actualisation de l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique, publié la première fois en 1975.

³⁷ Les châteaux situés dans le périmètre du RCU correspondent à cette définition. Toutefois, ils ne sont pas répertoriés dans les " propriétés mosanes " et ne font donc pas l'objet de prescriptions particulières puisqu'ils sont protégés par le plan de secteur (zone de parc) ou par arrêté de classement.

III.3.2 Les définitions relatives à l'emprise au sol

Ces définitions permettent de caractériser l'occupation du sol. C'est aussi une manière de qualifier la densité sans faire intervenir d'autres parcelles, comme dans le traditionnel calcul du nombre de logement à l'hectare. Ainsi :

Morcellement d'un bien

Division de biens bâtis et non bâtis

Coefficient d'occupation du sol

COS

Le rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface brute construite et la superficie du bien concerné.

Les surfaces imperméables des terrasses carrelées, pavées ou « macadamisée », des piscines et terrains de tennis, des aires d'accès et de parcage, ne sont pas comptabilisées dans la surface construite. Elles interviendront néanmoins dans les critères à prendre en considération en cas de demande de dérogation au COS (il ne suffira pas de démontrer que les particularités du programme ou du bien justifient un écart à la règle, il faudra également montrer que le bien n'est pas en voie d'imperméabilisation excessive).

Alignement

Limite séparative du domaine public et des propriétés privées riveraines.

Front de bâtisse

Le front de bâtisse est le plan vertical qui referme l'espace perçu depuis la voirie. Il est situé soit sur l'alignement soit en recul de celui-ci et est composé des façades des volumes (principal, secondaire ou annexe), des murs de clôtures et des haies.

Contiguïté

Limite contiguë à deux propriétés.

Espace-rue

Espace contenu entre les façades à rue des constructions situées le long de la voirie et le plan formé par celles-ci et les zones de recul qui la bordent.

Zone d'avant-cour

Espace sur fond privé, compris entre le front de bâtisse en recul et l'alignement. Il peut aussi se situer dans l'espace de dégagement latéral dans les cas d'une implantation en isolé ou en semi-contiguïté.

Zone de cours et jardins

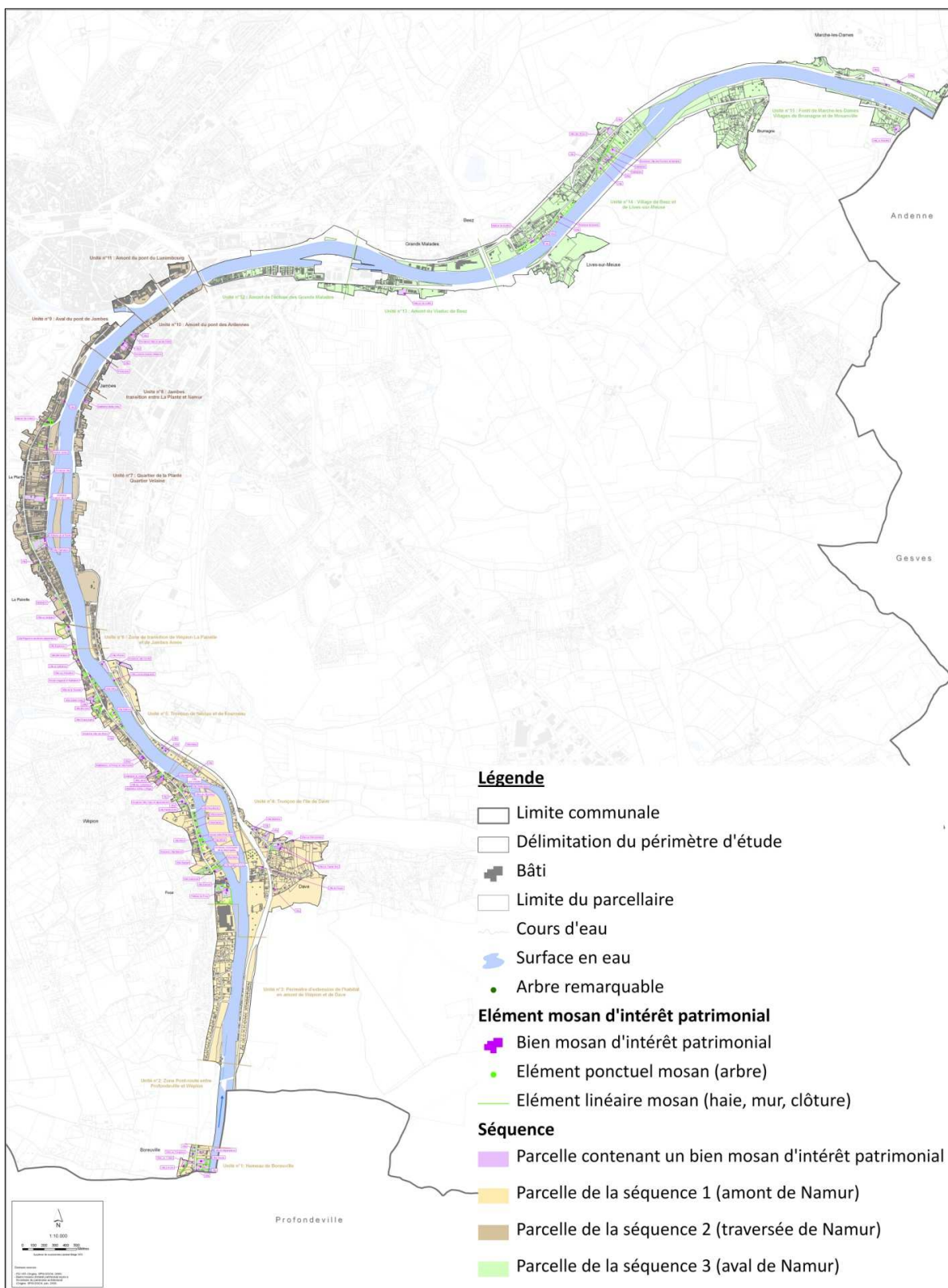
Solde de l'espace non bâti.

III.3.3 Les définitions relatives à l'enveloppe volumétrique

Ces définitions permettent de caractériser la troisième dimension. Ainsi :

Rapport P /S	P/S	Le rapport entre la surface brute des planchers de tous les volumes, hors-sol, et la superficie du bien. La surface des planchers sous les combles est comptabilisée à partir d'une hauteur sous plafond de minimum 1,8 m. La surface des planchers des sous-sol non affectés à des locaux de séjour n'est pas comptabilisée.
Élévation		Toute paroi verticale délimitant le volume d'une construction.
Volume principal	VP	C'est le volume le plus important. Il est le volume de référence autour duquel sont articulés les autres volumes. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîtage, largeur et profondeur) sont supérieures aux autres volumes.
Volume secondaire	VS	C'est un volume attenant au volume principal auquel il est complémentaire. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîtage, largeur et profondeur) sont inférieures au volume principal.
Volume annexe	VA	C'est un volume, non destiné à l'habitation, distinct du volume principal et du (des) volume(s) secondaire(s). Aucune liaison physique ne relie le volume annexe aux deux premiers. Ses hauteurs sous corniche et sous faîtage sont inférieures à celles du volume principal.
Volume de liaison	VL	C'est un volume qui assure la transition entre des volumes (principal et secondaire). Sa structure est généralement légère et ses dimensions sont inférieures à ceux des volumes qu'il relie.

III.4 LES PRESCRIPTIONS



Séquence II. PERIMETRE DE LA TRAVERSEE DE NAMUR ET DE JAMBES

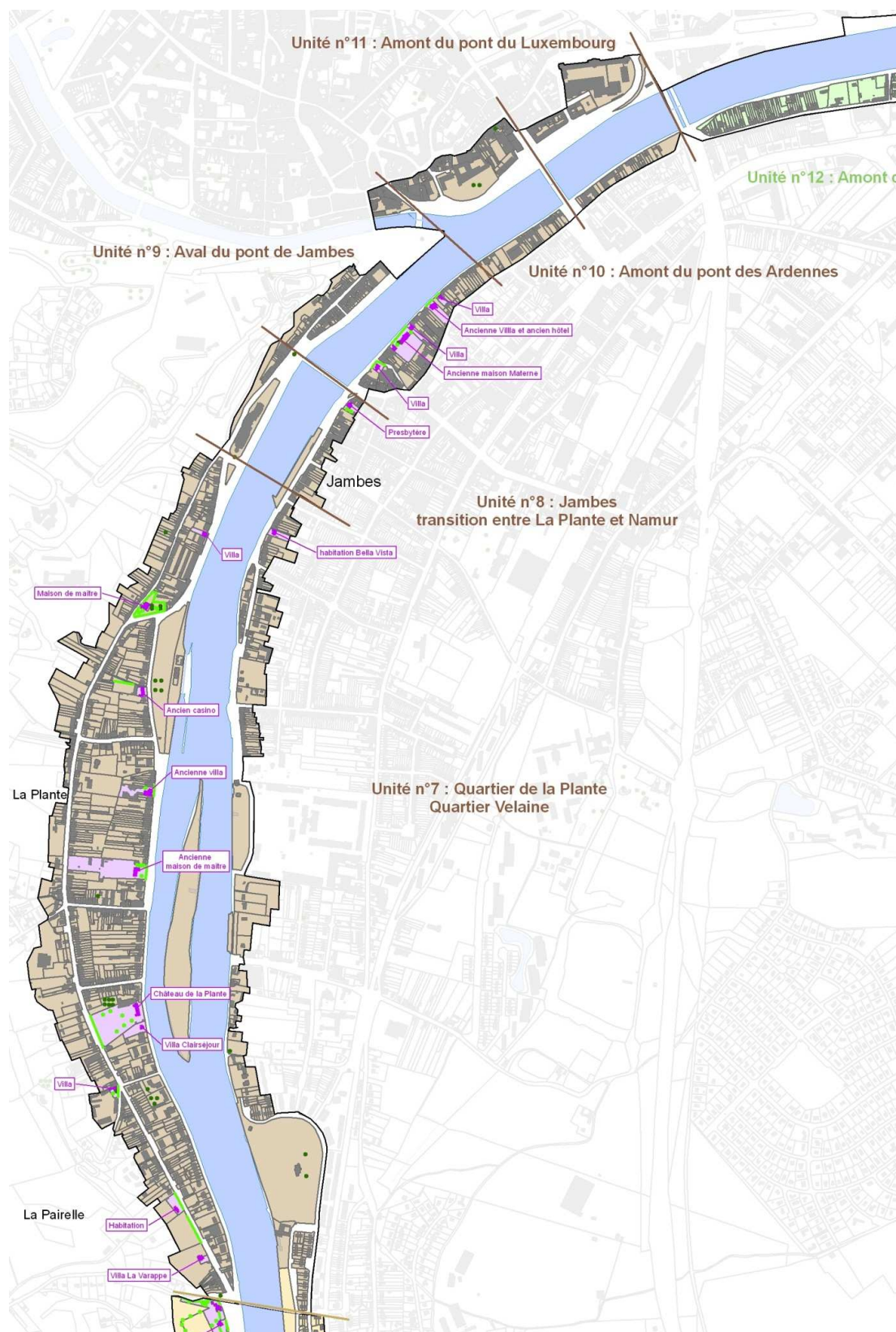


Illustration n° 115 : Extrait de la carte des prescriptions pour la séquence 2 (Source : JNC AWP et IPA, 2010)

II. 1. PRESCRIPTIONS GENERALES POUR LA SEQUENCE 2

II. 1.1 - Démolition

La démolition d'un bien mosan d'intérêt patrimonial, d'un mur, d'une clôture, d'un arbre ou d'une haie situé dans le périmètre, répertorié sur la carte n°10 (prescriptions) et signalé dans l'Inventaire du Patrimoine Architectural (IPA) est purement et simplement interdite

II. 1.2 - Morcellement d'un bien

Le morcellement d'un bien respectera le prescrit en terme d'occupation du sol tant pour les futurs lots que pour le lot solde, c'est-à-dire que la superficie du lot solde devra s'adapter à la surface déjà bâtie en fonction des rapports P/S.

II. 1.3 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

L'occupation minéralisée du sol⁴⁶ est caractérisée par le coefficient d'occupation du sol (COS).

Ce pourcentage ou COS, tant en construction neuve qu'en agrandissement du bâti, sera de maximum :

- 65 % pour les biens de moins de 2 ares ;
- 35 % pour les biens de 2 ares à 8 ares (en conservant les 65 % sur les 2 premiers ares);
- 20 % pour les biens de plus de 8 ares (en conservant les 65 % sur les 2 premiers ares et les 35 % sur les 6 suivants).

Le solde sera impérativement destiné au jardin ou au parc (surface perméable, verdoyante et plantée).

⁴⁶ Il s'agit des superficies de tous les volumes (principal, secondaire(s), annexe(s), de liaison).

II. 1.4 - Implantation

Le front de bâtisse est situé obligatoirement dans le prolongement du front bâti existant des deux côtés de la propriété. S'il y a un décalage, c'est l'implantation de la construction en projet qui sert de raccord entre les deux fronts.

En l'absence de front de bâtisse de référence, le recul sera de maximum 3 mètres sur l'alignement.

Le volume principal est implanté toujours dans l'optique de créer un ensemble avec le bâti existant et est :

- en mitoyenneté des deux côtés quand la largeur de parcelle sur l'alignement est égale ou inférieure à 15 m ;
- en mitoyenneté d'un seul côté quand la largeur de parcelle sur l'alignement est supérieure à 15 m et inférieure à 30 m et pour autant que le dégagement latéral (du côté non mitoyen) soit de minimum 4 m ;
- en isolé mais dans ce cas la construction n'est pas située au milieu de la parcelle et les dégagements latéraux sont répartis inégalement de manière à éviter leur systématisation, soit au minimum une différence de 40 % entre les deux dimensions (mesurées sur le front de bâtisse).

Dans le cas d'une implantation à front d'une voirie régionale et en l'absence d'alignement décrété, l'alignement sera la limite cadastrale entre le domaine public et le domaine privé et le recul sera de maximum 8 m⁴⁷. Dans le cas d'un recul décrété, celui-ci sera limité à sa valeur minimale arrêtée par l'alignement décrété, c'est-à-dire que la construction devra s'implanter sur la limite de la zone non-aedificandi, domaine de la DGO1 (anciennement MET).

Dans le cas de constructions groupées ou de permis d'urbanisation (ex-lotissement), le front de bâtisse à créer sera conçu par groupement de plusieurs parcelles avec un front de bâtisse identique.

Sauf dans un contexte de bâti continu, les volumes sont implantés de manière à ce qu'ils s'implantent par rapport aux courbes de niveaux, c'est-à-dire que l'axe du faite de la toiture sera orienté plus ou moins parallèlement ou franchement perpendiculairement à ces dernières. Dans tous les cas de divergence de niveaux entre l'espace public et la propriété, c'est toujours le bâti qui absorbe la différence.

II. 1.5 - Gabarit et volumétrie

Le rapport P/S sera de maximum :

- 2,10 pour les biens de moins de 2 ares;
- 1,25 pour les biens de 2 ares à 8 ares (en conservant les 2,10 sur les 2 premiers ares);
- 0,70 pour les biens de plus de 8 ares (en conservant les 2,10 sur les 2 premiers ares et les 1,25 sur les 6 suivants).

Dans tous les cas, le gabarit en hauteur présentera au maximum 3 niveaux hors volume de la toiture (le rez et deux étages), plus éventuellement un niveau partiellement enterré⁴⁸ lorsque le terrain naturel présente un relief plus accidenté.

En toiture, un seul niveau peut être consacré au logement.

Dans un contexte où le bâti est majoritairement mitoyen, les toitures de tous les volumes principaux seront à deux versants de même pente. Cette dernière sera comprise entre 30 et 45 degrés. On sera particulièrement attentif à la concordance des gabarits.

⁴⁷ L'arrêté royal du 22 octobre 1934 fixe, de façon générale, une « servitude non aedificandi sur une profondeur de 8 mètres à partir de l'alignement décrété ou, en l'absence de celui-ci, à partir de l'alignement normal adopté pour chaque route. Dans ce dernier cas, la profondeur de la zone non aedificandi ne pourra excéder 8 mètres comptés à partir de la limite actuelle de la route ».

⁴⁸ Sous-sol pouvant être en partie affecté à des locaux de séjour grâce au fait que la déclivité du terrain offre la possibilité de prendre des vues du côté bas du terrain.

Uniquement dans l'unité 7 – Quartier de la Plante et quartier Velaine – et si le contexte urbanistique est caractérisé majoritairement par du bâti implanté en isolé, les constructions à toiture plate sont autorisées pour autant qu'elles soient totalement en accord avec l'expression architecturale du bâti projeté et/ou transformé.

Dans tous les cas, les toits plats sont également admis pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumétries différentes.

Les autres volumes, secondaire, annexe ou de liaison, sont toujours de gabarit inférieur et présentent un seul niveau plus, éventuellement, les combles.

II. 1.6 - Espaces non bâtis

Ces espaces concernent la zone d'avant-cour et la zone de cour et jardins, définies au chapitre précédent :

La zone d'avant-cour est inconstructible. Dans tous les cas d'implantation (sur l'alignement ou en recul), elle est :

- soit ouverte sur l'espace public dans une trame parcellaire plus dense avec de nombreux bâtiments mitoyens et alors la propriété n'est donc clôturée que dans le prolongement du front bâti et jamais sur l'alignement.
- soit clôturée d'une haie d'essences indigènes dans une trame parcellaire plus lâche avec de nombreux bâtiments isolés et alors la propriété est donc clôturée sur ses limites.

Pour la zone de jardins, les coefficients COS et P/S évoqués plus haut garantissent une superficie non bâtie. Compte tenu des nombreux aménagements, constructions et monticules divers autorisés dans le cadre des articles du CWATUPE relatifs aux dispenses de permis et aux déclarations, cette zone sera clôturée par des haies d'essences indigènes et présenteront une hauteur suffisante afin que ces aménagements ne soient pas perceptibles depuis l'espace public (place, voirie, halage, sentier, ...).

II. 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES BIENS MOSANS D'INTERET PATRIMONIAL DANS LA SEQUENCE 2 (+/- 15 VILLAS OU PROPRIETES)

II. 2.1 - Division du bien et emprise au sol

Toute division d'un bien mosan d'intérêt patrimonial génère des parcelles respectant les COS prescrits ci-après.

L'occupation minéralisée du sol⁴⁹ (COS) sera de maximum :

- 20 % pour les biens de moins de 6 ares ;
- 15 % pour les biens de 6 ares à 20 ares (en conservant les 20 % sur les 6 premiers ares);
- 10 % pour les biens de plus de 20 ares (en conservant les 20 % sur les 6 premiers ares et les 15 % sur les 14 suivants).

Le solde sera impérativement destiné au jardin ou au parc (surface perméable, verdoyante et plantée). Ce pourcentage est à respecter tant en construction neuve qu'en agrandissement du bâti.

L'implantation en isolé est à privilégier pour autant que des pignons mitoyens ne soient pas en attente.

II. 2.2 - Emprise volumétrique

Le rapport P/S sera de maximum :

- 0,55 pour les biens de moins de 6 ares ;
- 0,40 pour les biens de 6 à 20 ares (en conservant les 0,55 sur les 6 premiers ares) ;
- 0,30 pour les biens de plus de 20 ares (en conservant les 0,55 sur les 6 premiers ares et les 0,40 sur les 14 suivants).

Ces valeurs sont également à respecter dans le cadre de transformation et d'extension du bâti existant.

Dans tous les cas, le gabarit en hauteur présentera au maximum 2 niveaux sous gouttière (ou corniche ou acrotère) - le rez-de-chaussée et l'étage -, plus éventuellement un niveau partiellement enterré lorsque le terrain naturel présente relief plus accidenté.

Dans un contexte où le bâti est majoritairement mitoyen, les toitures de tous les volumes principaux seront à deux versants de même pente. Cette dernière sera comprise entre 30 et 45 degrés.

Uniquement dans l'unité 7 – Quartier de la Plante et quartier Velaine – et si le contexte urbanistique est caractérisé majoritairement par du bâti implanté en isolé, les constructions à toiture plate sont autorisées pour autant qu'elles soient totalement en accord avec l'expression architecturale du bâti projeté et/ou transformé.

Dans tous les cas, les toitures plates sont également admises pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumétries différentes.

Les autres volumes, secondaire, annexe ou de liaison, sont toujours de gabarit inférieur et présentent un seul niveau plus, éventuellement, les combles.

⁴⁹ Il s'agit des superficies de tous les volumes (principal, secondaire(s), annexe(s), de liaison) .

II. 3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS IMPORTANTS DANS LA SEQUENCE 2

II. 3.1 - Emprise au sol

Les demandes rencontrant la définition, bâtiments affectés à une activité économique (commerces, artisanat, bureaux, ...), peuvent bénéficier d'une emprise au sol⁵⁰ plus importante et ce, uniquement dans l'unité 7 – Quartier de la Plante et quartier Velaine- les COS seront alors de :

- 80 % pour les biens de moins de 10 ares;
- 60 % pour les biens de 10 ares à 25 ares;
- 50 % pour les biens de plus de 25 ares.

Par contre les rapports P/S seront identiques à ceux de la zone concernée. Le volume principal sera implanté de manière à ce qu'il s'aligne sur les courbes de niveaux, c'est-à-dire que l'axe du faite de la toiture sera orienté plus ou moins parallèlement à ces dernières.

Le front de bâtisse est situé avec un recul de 8 mètres sur l'alignement pour autant que la zone d'avant-cour soit non clôturée sur l'alignement et plantée.

Les surfaces des volumes dédiés au stockage ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol (COS), pour autant que ces volumes ne soient pas des bâtiments fermés.

Le solde de la propriété sera aménagé en espaces verts et plantés pouvant comprendre des places de stationnement à condition que ces dernières soient engazonnées.

II. 3.2 - Emprise volumétrique

Dans tous les cas, ces constructions ou transformations respecteront les prescriptions relatives au P/S des prescriptions générales de la séquence (cf. point I.2).

Les toitures seront à deux versants de pente maximale de 25° ou plate.

Les espaces de stockage seront prévus dans cette de construction et seront couverts au minimum par une toiture (type car-port : structure de poteaux et couverture simple).

⁵⁰ Il s'agit des superficies de tous les volumes (principal, secondaire(s), annexe(s), de liaison) mais également des surfaces imperméables des terrasses carrelées, pavées ou encore « macadamisée », des aires d'accès et surtout de parcage