

## Démolition de bâtiments et construction d'un projet résidentiel

### Prise de contact préalable par les demandeurs

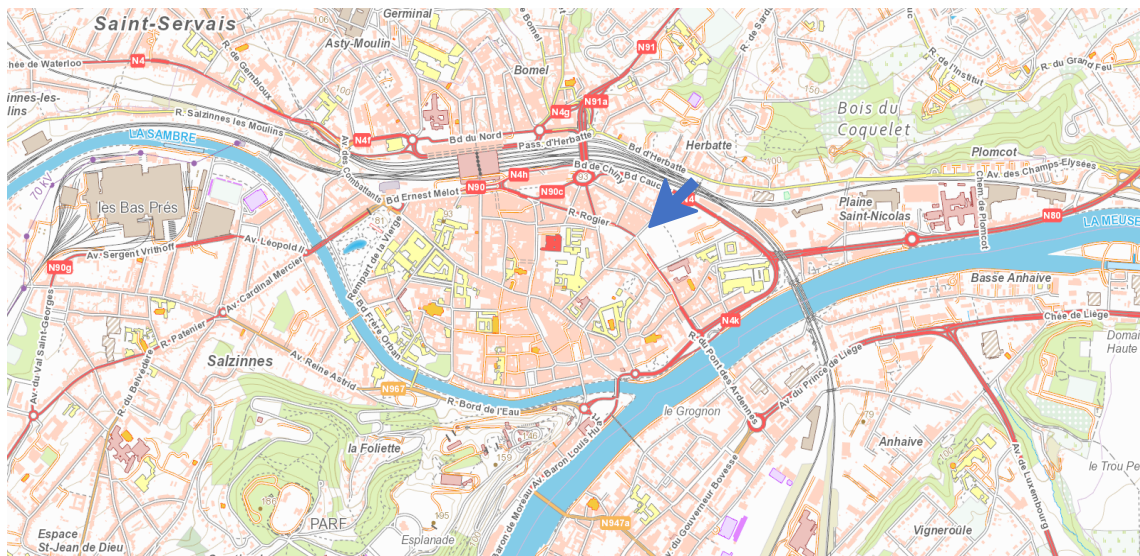
## 1. CONTEXTE

### a. Demandeur(s)

Un développeur a acquis plusieurs immeubles jointifs situés rue Général Michel dans le centre de Namur. Il souhaite démolir l'ensemble des constructions existantes et construire, à la place, un ensemble résidentiel accueillant des professions libérales au rez-de-chaussée et des logements de type appartement aux étages.

### b. Terrain

> **Localisation (adresse et /ou carte de localisation type IGN) :** Ville de Namur, rue Général Michel



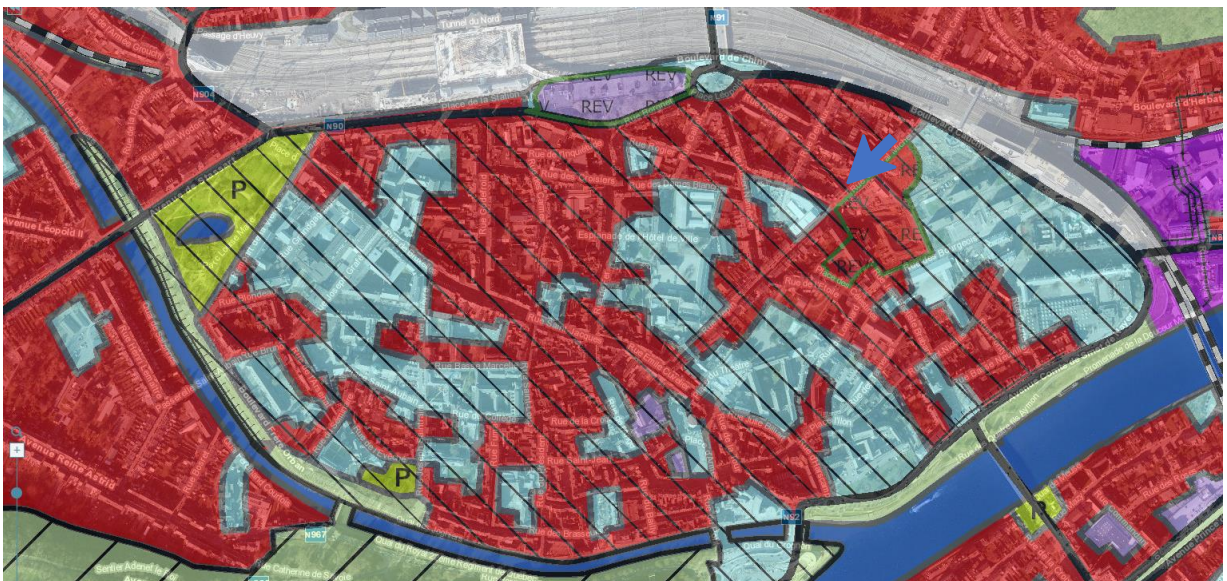
> **Plan cadastral** : parcelle



> **Contexte d'implantation du projet :** Au sein d'un îlot majoritairement résidentiel dans le centre-Ville.

> **Situation juridique :**

- **Plan de secteur** : Zone d'Habitat et Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

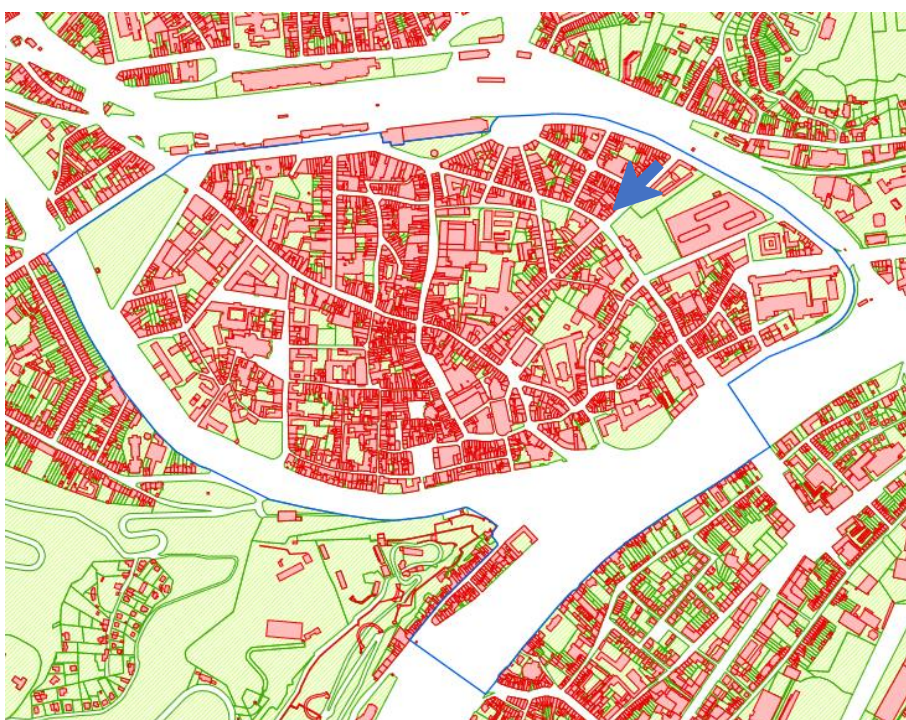


- **Carte d'occupation des sols (WALOUS) :** Bâti en ordre continu autour d'un îlot presque complètement artificialisé.

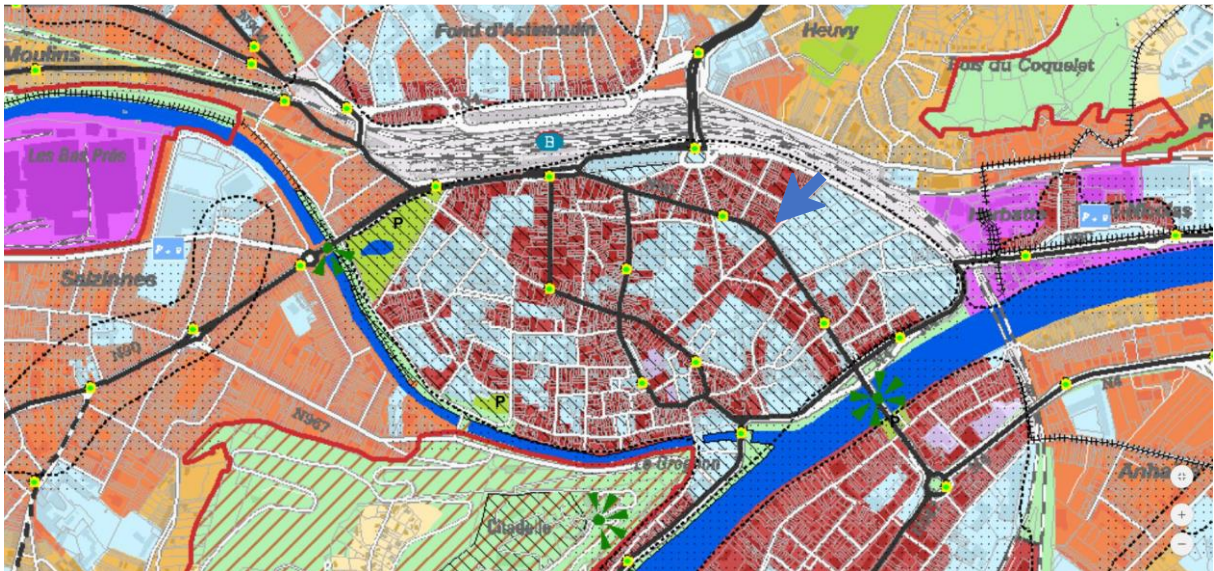




- **Guide Régional d'Urbanisme** : Zone protégées en matières d'urbanisme (ZPU) de Namur.



- **Schéma de Développement Communal** : parcelle appartenant à la classe A+, centre ancien de Namur au SDC.



Extrait du Schéma de Développement Communal approuvé par le conseil communal le 23/04/2012 et entré en vigueur le 24/09/2012 – centre ancien de Namur

### 3.1.1. Le centre urbain (classe A+)

*Dans le centre urbain, les orientations de développement sont définies en considérant les éléments suivants :*

#### 3.1.1.1. Caractéristiques de localisation

##### *Description*

*Le centre urbain réunit l'environnement de la gare de Namur à Bomel-Saint-Servais, la Corbeille, le Grognon, la partie nord de Jambes et le quartier de la plaine Saint-Nicolas. Il concentre les grandes fonctions urbaines de la ville, dont notamment et en particulier les institutions de la région wallonne, les deux nodules commerciaux principaux et les Facultés Universitaires Notre-Dame de la Paix, ainsi que de l'habitat. Sa densité bâtie y est dense et organisée en ordre continu à quelques exceptions près. Il est facilement accessible à partir de la gare de Namur et de celle de Jambes et bénéficie du passage de très nombreuses lignes des TEC. Il est longé et traversé par la Meuse et la Sambre. Le centre urbain tel que défini est assimilé dans son entièreté à un noyau de vie.*

##### *Critères de délimitation*

- *Territoire dans lequel les parcelles sont situées à moins d'une distance approximative de 300 m -5 minutes à pied -d'un noyau de services, commerces et équipements de proximité ;*
- *Territoire dans lequel les parcelles sont situées à moins d'une distance approximative de 300 m -5 minutes à pied -des services de centre urbain (travail, commerce, éducation, santé, sport, ...) ;*
- *Territoire dans lequel les parcelles sont situées à moins d'une distance approximative de 300 m -5 minutes à pied -d'un arrêt de transport en commun d'une ligne TEC structurante ;*
- *Territoire dans lequel les parcelles bénéficient de la proximité d'une gare SNCB et de la Meuse et/ou de la Sambre.*

#### 3.1.1.2. Densité

- *Densité de référence : minimum de 45 logements et équivalents logement/ha :*
  - *ha brut comprenant la parcelle reprise en zone d'habitat et l'espace public de desserte*
  - *1 équivalent logement = 100 m<sup>2</sup> d'occupation autre que le logement et compatible avec celui-ci*

#### 3.1.1.3. Occupation



- **Logements**
- **Mixité fonctionnelle** : l'orientation urbanistique du développement de la classe A+ conduit à promouvoir de manière privilégiée, sans exclure toute autre forme d'occupation, les organisations suivantes :
  - **Mixité verticale** (superposition de logements et d'activités économiques compatibles avec le logement ou de services publics et d'équipements communautaires) intégrant :
    - les services et équipements majeurs ;
    - les services et équipements publics dits de proximité ;
    - les activités commerciales destinées aux particuliers de biens non encombrants courant, les activités liées à l'entretien de la personne et les activités HORECA;
    - les activités commerciales destinées aux particuliers de biens non encombrants semi-courants;
    - les activités de gestion, d'administration et de production de biens immatériels.
- **Mixité sociale** : afin de favoriser l'intégration sociale, l'orientation urbanistique du développement de la classe A+ conduit à promouvoir de manière privilégiée les objectifs suivants :
  - Diversifier les tailles de logement (mixité intergénérationnelle)
  - Viser à la diversification des prix de location et d'acquisition des logements (mixité socio-économique) au travers des outils existants ou à créer

#### 3.1.1.4. Cadre physique et espaces publics

- **Hauteur de référence** : l'orientation pour le cadre morphologique et paysager du centre urbain préconise une hauteur d'immeuble en accord avec les immeubles existants proches qui valorise la silhouette générale de l'agglomération et ses repères naturels et architecturaux.  
 Dans tous les cas, il s'agira de s'assurer qu'entre le sol et le niveau le plus haut, les relations humaines, visuelles et auditives permettent que les relations sociales soient effectives.
- **Morphologie bâtie de référence** : sauf exception le bâti est mitoyen et organisé en ordre continu.
- **Typologie bâtie des logements de référence** : type d'immeuble de logement à promouvoir de manière privilégiée en fonction de l'orientation urbanistique du développement de la classe A+ déterminée par le rapport entre la densité et la constitution de l'espace public, sans exclure tout autre type :
  - Immeubles à appartements ;
  - Habitat intermédiaire (superposition de 2 logements) ;
  - Maisons.
- **Division des maisons** : pour rencontrer les objectifs fixés, la division horizontale ou verticale d'une maison unifamiliale peut néanmoins être envisagée pour autant :
  - qu'un logement familial (3 chambres ou plus) soit maintenu au rezet/ou au 1<sup>er</sup> étage avec la jouissance du jardin;
  - que les besoins en stationnement liés à cette division n'entraînent pas une pression excessive sur le stationnement dans le domaine public ;

A proximité des institutions d'enseignement supérieur, la création de nouveaux logements pour étudiants sera favorisée en tenant compte de leur bonne intégration dans le tissu bâti existant. Dans le cas de la réaffectation en logement d'un bâtiment dont l'affectation initiale est d'une autre nature, la création d'un minimum de logements familiaux est recommandée, en laissant plus de souplesse sur la façon de l'organiser et sur la proportion minimum à respecter dans un même projet.
- **Espace public** :
  - Les espaces publics et les voiries comprennent des espaces verts de qualité en lien direct avec l'habitat.
  - Les places et les voiries les plus fréquentées par les piétons du centre urbain sont aménagées en espace partagé ou en zone piétonne, à l'exception des grandes voies de transit.
  - Les voiries locales sont éventuellement aménagées, à la demande et après analyse de l'opportunité, en zone 30, en zone résidentielle ou en zone de rencontre.

#### > **Autres documents cadres**

- **Redynamisation du Nord de la Corbeille namuroise** :



*Ambition initiale de la Ville, dévoilée dès 2007 : le quartier de la gare dans son ensemble, et celui des casernes également, nécessitent une revitalisation majeure pour redevenir attractifs et agréables pour Namur et ses habitants et répondre aux ambitions d'une ville durable, en transition, alliant témoignage de son passé et modernité de ses projets urbains. C'est le processus « Namur investit dans votre avenir » qui est ainsi défini.*

- Futur palais de justice
- Parking des casernes

*Ce site des anciennes casernes militaires du centre-ville va être prochainement en chantier en vue de revitaliser la zone par la création de plus de 130 logements, d'une halle aux produits frais de circuit court, la toute nouvelle bibliothèque communale, l'accueil dans de meilleures conditions du musée africain et ses collections, un espace horeca, un nouveau parking public souterrain, etc.*

- Rénovation du Grand Manège
  - **Guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain relatif au stationnement hors voirie**



**1. Constructions à usage de logement** Le nombre de places de stationnement est fixé de la manière suivante: Dans le centre urbain (classe A+) : 1 emplacement/logement ; cas particulier du centre ancien protégé et cas d'une reconversion d'une fonction non résidentielle vers une fonction résidentielle : des emplacements peuvent ne pas être requis après analyse circonstanciée et pour les immeubles déjà construits ;

**2. Constructions à usage de bureau** Le nombre de places de stationnement est fixé de la manière suivante: Dans le centre urbain (classe A+) : 1 emplacement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de bureau ; dans le cas d'une reconversion ou d'une réhabilitation d'un immeuble existant, des emplacements peuvent ne pas être requis après analyse circonstanciée et pour les immeubles déjà construits ;



## c. Reportage photographique



## 2. CONDITIONS TECHNIQUES DU PROJET

### a. Une brève description du projet :

La présente demande vise, d'une part, la démolition de plusieurs bâtiments partiellement désaffectés ou occupés par des bureaux, logements, établissement HORECA et entrepôts et, d'autre part, la construction d'un ensemble mixte intégrant 4 espaces pour profession libérale au rez-de-chaussée et 28 appartements aux étages supérieurs.

Les unités de logement sont réparties comme suit:

- Au 1<sup>er</sup> étage, un appartement 3 chambres (adapté PMR), quatre appartements 2 chambres et deux appartements 1 chambre (dont 1 adapté PMR);
- Au 2<sup>e</sup> étage, cinq appartements 2 chambres (dont 1 adapté PMR) et deux appartements 1 chambre (dont 1 adapté PMR);
- Au 3<sup>e</sup> étage, même répartition que le niveau inférieur;
- Sous la toiture, cinq appartements 2 chambres et deux appartements 1 chambre ;
- 21 emplacements de stationnement dont 2 PMR sont prévus en ouvrage ainsi que 38 places pour deux-roues ;

Caractéristiques urbanistiques :

- Mode d'implantation: contigu
- Recul sur l'alignement: 0 m
- Superficie de la parcelle: 1348 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie totale : existant 1348 m<sup>2</sup> + projeté 861 m<sup>2</sup>=487 m<sup>2</sup>
- Coefficient d'occupation du sol: +/-64 %
- Gabarit: rez+3 + toiture jusqu'à rez+4 + toiture
- Toiture: 2 versants
- Matériau de toiture: ardoise
- Matériau de parement : brique de ton gris clair, gris moyen, rouge-brun + bardage fibre-ciment de ton gris clair, aluminium de ton noir + cassettes en zinc de ton anthra-zinc





