



Bilan 2020 en urbanisme¹
2020, année de crise sanitaire et de crise économique mais pas de crise immobilière

Communiqué de presse
16 février 2021

L'année 2020 aura bouleversé de nombreux secteurs et habitudes. En matière d'urbanisme, certes, la manière de travailler aura été bien différente pour les services, mais, au regard du nombre de demandes et d'octrois de permis d'urbanisme, il semble que ce secteur n'ait pas trop été perturbé par la crise sanitaire et économique. Explication en chiffres commentés :

On remarque une nette augmentation par rapport à 2019 au niveau du nombre de contacts entre citoyen-ne-s ou professionnel-le-s et la cellule urbanisme de la Ville (+/- 11.600 contacts sur l'année : rencontres, mails, appels téléphoniques), et une légère diminution du nombre de dossiers instruits (3.780 dossiers traités : permis d'urbanisme, permis uniques, demandes notariales, infractions...).

En 2019 :

- +/- 10.000 contacts
- 4.012 dossiers traités

On constate une certaine stabilité du nombre de demandes notariales, de dossiers d'infraction.

Le nombre des mesures de publicité (annonces de projet ou enquête publique) reste relativement stable : il y a certes eu moins d'enquêtes publiques (44 en 2020 ; 97 en 2019) mais l'annonce de projet poursuit son évolution (224 en 2020 ; 215 en 2019). Parmi ces dossiers soumis à des mesures de publicité, 60 dossiers ont fait l'objet de réclamations/observations à synthétiser (54 en 2019).

Bilan chiffré

910 demandes de permis d'urbanisme ont été déposées en 2020.

869 dossiers de permis d'urbanisme ont été instruits en 2020 :

- 157 ont été refusés dont 6 déclarés irrecevables
- 680 ont été octroyés
- 32 ont été abandonnés par le demandeur·euse
- 268 dossiers nécessitant des mesures de publicité
 - ⇒ 224 annonces de projet
 - ⇒ 44 enquêtes publiques
 - ⇒ 60 dossiers où il a fallu synthétiser les réclamations (soit 1 dossier sur 5)
- 9 saisines par le Fonctionnaire Délégué
- 49 dossiers en recours au Gouvernement wallon et 7 au Conseil d'Etat

¹ Chiffres et bilan qui ne concernent que les compétences de l'Echevinat de l'Urbanisme, de l'Attractivité urbaine et de l'Emploi

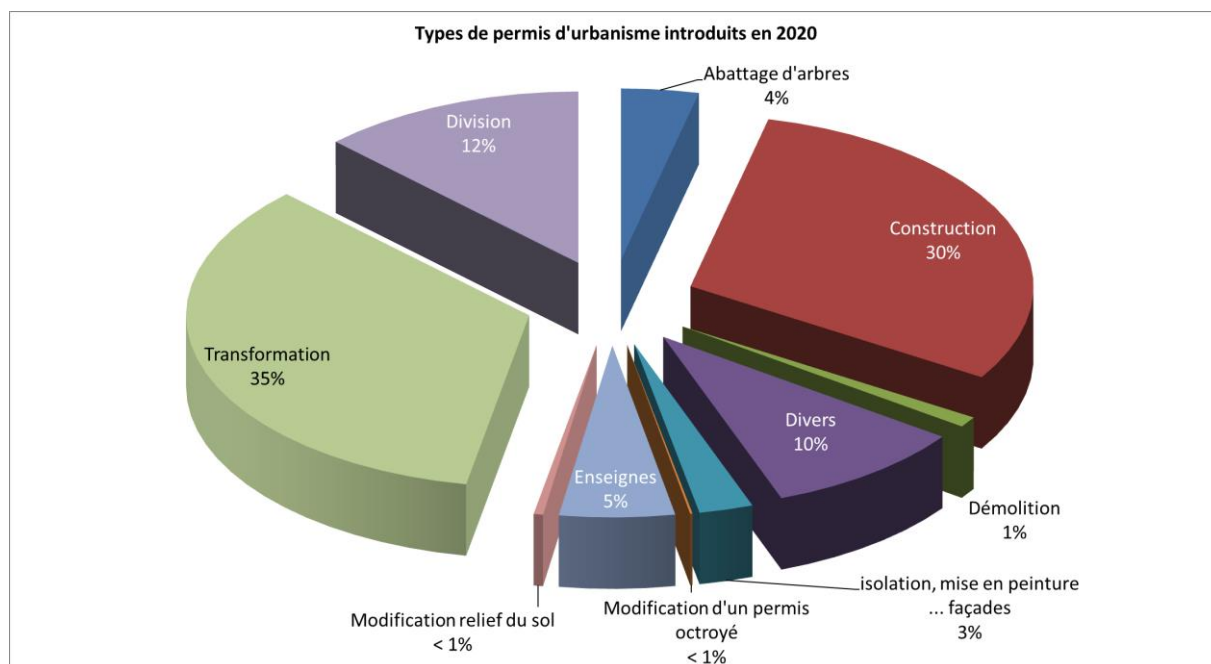
On peut y ajouter 17 demandes de permis uniques introduites en 2020 et 15 qui ont été instruites (9 octrois et 6 refus).

Globalement, 8 dossiers introduits sur 10 reçoivent une autorisation.

Le service a comptabilisé plus de 11.600 contacts soit :

- +/- 1300 visiteur·euse·s reçu·e·s au guichet pour des informations techniques concernant un dossier
- 410 rendez-vous réunissant citoyen·ne·s et/ou professionnel·le·s et le service
- +/- 350 mails/mois avant Covid
- +/- 650 mails/mois depuis Covid
- +/- 250 appels téléphoniques par mois

Le recours aux plateformes de visioconférence n'a pas été chiffré à ce stade mais c'est une pratique de plus en plus courante au sein du service que ce soit pour des réunions internes ou externes (principalement avec professionnel·le·s; les citoyen·ne·s préférant souvent les rencontres en présentiel).



*divers = cabine électrique, fresque, aménagement terrasse, rampe d'accès, pose de modules préfabriqués, ...

Octroi

En 2020, 680 permis d'urbanisme (655 en 2019) et 9 permis uniques (20 en 2019) ont été octroyés.

Parmi ces permis accordés, on comptabilise la création de 530 nouveaux logements sur le territoire namurois (984 en 2019)

- 394 nouveaux logements accordés par un permis d'urbanisme
- 136 nouveaux logements accordés par un permis unique
- Total de 530 nouveaux logements
 - ⇒ 149 maisons
 - 32 % pour des personnes venant hors du Grand Namur (futurs namurois)

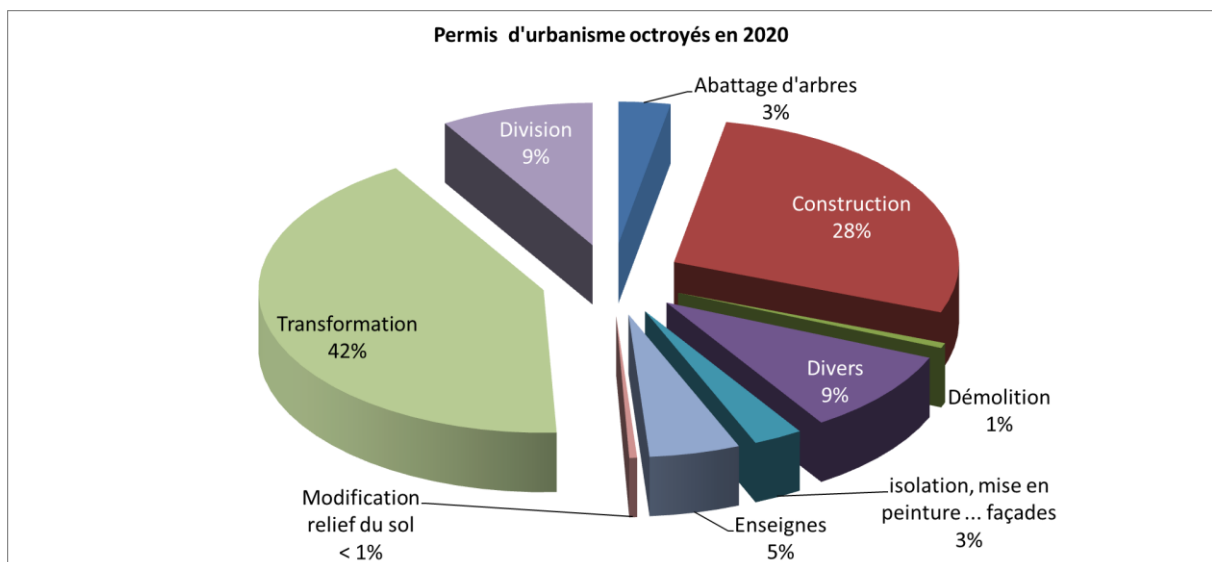
- 43 % réalisées par des architectes venant hors du Grand Namur
 - Belgrade, Malonne, Wépion restent les villages phares (59 %)
- ⇒ 381 appartements principalement des appartements 2 chambres et 1 chambre, sur Namur, Saint-Servais et Jambes
- ⇒ 17 kots

On comptabilise également près de 732 m² de surface de bureaux accordés (dans le projet Cœur de Ville) ainsi que +/- 1.172 m² de commerces (dont 510 m² pour la brasserie du projet Cœur de Ville, un restaurant KFC avec Drive-in à Jambes , un second point de vente D'ICI et un Night & Day à Wépion), 98 m³ d'espace communautaire, 932 m² pour le musée africain, 2.122 m² pour la bibliothèque communale, 398 m² pour la halle maraîchère, sans compter le projet AXS (216 kots, 28.000 m² de bureaux et une centaine de chambre d'hôtel – déjà comptabilisés en 2019).

Le projet Cœur de Ville prévoit également un parc public d'une superficie de 5.055 m².

3 % des dossiers accordés concernent des travaux de rénovation/isolation, 5 % des enseignes, 14 % des régularisations.

La division d'immeuble représente 9 % des dossiers accordés.



*divers = cabine électrique, fresque, aménagement terrasse, rampe d'accès, pose de modules préfabriqués, ...

Projets d'ampleur

AXS prévoit un immeuble de 216 kots, 28.000 m² de bureaux et un hôtel de 102 chambres ainsi qu'un parking de 388 unités (permis unique délivré le 07/10/2019 – octroi confirmé en recours le 07/02/2020 – recours introduit par un tiers)

Cœur de Ville prévoit un immeuble de 135 logements, 1.247 m² de bureaux, 1.423 m² de commerces, une bibliothèque de 1.930 m², un musée de 1.131 m², un parc public et un parking en ouvrage de 399 places (permis unique délivré le 19/06/2020)

KFC prévoit la construction d'un restaurant avec drive-in (+/- 300 m²) et l'aménagement d'un parking et des abords - chaussée de Liège, 407 à Jambes (permis d'urbanisme délivré le 29/12/2020)

D'ICI prévoit la construction d'un second point de vente (magasin de +/- 300 m²) chaussée de Dinant, 1232 – en face du magasin Carrefour (permis d'urbanisme délivré le 22/09/2020)

Refus

En 2020, 189 permis d'urbanisme et 6 permis uniques ont été refusés dont :

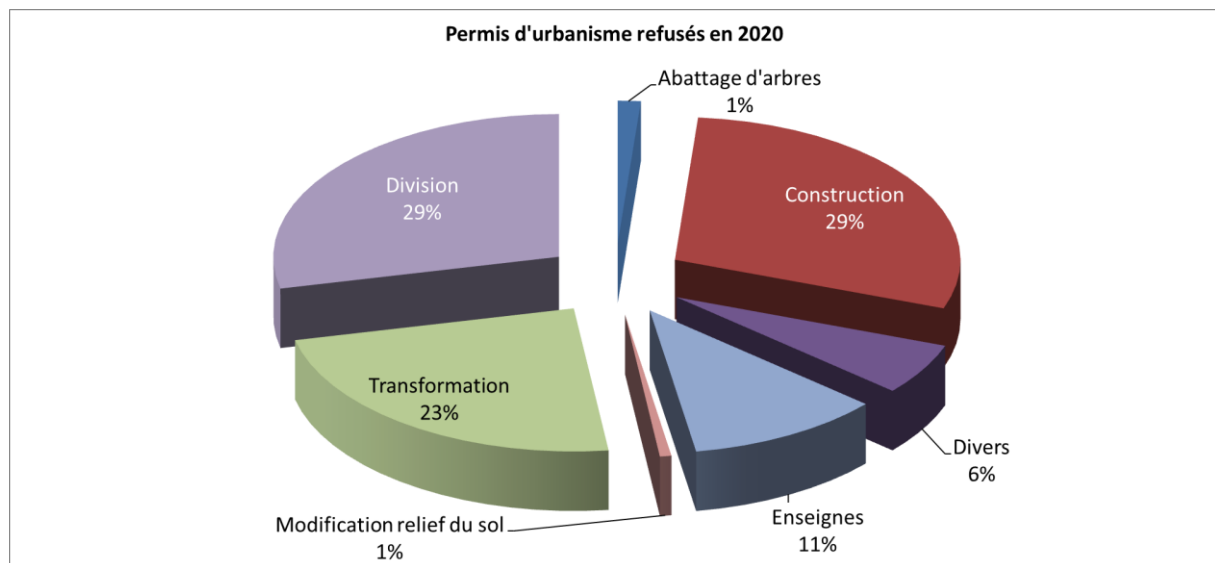
- 6 demandes de permis d'urbanisme déclarées irrecevables car incomplètes
- 32 demandes de permis d'urbanisme ont été abandonnées par le demandeur·euse

Motifs des refus :

- 11% concernent des demandes d'enseignes
- 21% concernent des régularisations
- divisions d'immeubles (1/3 des refus)
- mauvaise gestion du relief naturel du sol ou profondeur excessive (dans le cadre de maison unifamiliale)
- manque de stationnement et/ou problème de mobilité (avis DVP)
- non-respect des paramètres fondamentaux de bon aménagement des lieux (gabarit, implantation, intégration ...)

Pour chaque refus, le Collège communal invite le ou la demandeur·euse à déposer une nouvelle demande de permis répondant mieux aux critères établis.

La Ville reste attentive à sa politique en matière de logements puisque presque un tiers des refus concerne la division de logements.



*divers = cabine électrique, fresque, aménagement terrasse, rampe d'accès, pose de modules préfabriqués, ...

Infractions

La Cellule « Enquêtes publiques et Inspection » a effectué 1.014 contrôles de chantier en 2020 et a ouvert 108 nouveaux dossiers d'infraction.

108 avertissements préalables ont été envoyés pour prévenir les propriétaires d'une situation irrégulière. Le délai donné pour mettre fin à l'infraction est calculé en fonction du délai d'instruction de la demande et du délai raisonnable pour prendre les dispositions nécessaires à la constitution du dossier. En moyenne, le délai accordé est de 9 à 12 mois.

44 procès-verbaux ont été dressés et une centaine de PV d'infraction dressés antérieurement sous CWATUP et sous CoDT de 2017 à 2019 ont reçu un suivi.

1 dossier sur 4 se clôture par une mise en conformité spontanée (remise en état pristin ou octroi d'un permis) sans qu'un PV soit dressé.

Un procès-verbal de constat est toujours transmis au Parquet qui dispose d'un délai de 90 jours pour donner suite ou pas.

Rares sont les dossiers suivis par le Procureur du Roi.

A défaut de réaction du Parquet, c'est alors à la Commune d'analyser la possibilité de régulariser la situation, d'envisager une mesure transactionnelle ou des mesures de réparation.

Le PV est également transmis au Fonctionnaire Délégué qui, si une régularisation est envisageable, calcule le montant de la transaction (conformément aux dispositions du CoDT).

Lorsque la Ville décide d'aller en justice, notamment en matière de division d'immeuble, le tribunal de première instance confirme habituellement la position du Collège communal. Il arrive également souvent qu'un accord soit trouvé au cours de la procédure avec le contrevenant et acté dans un jugement qui vaut alors permis.

Cela étant dit, la Ville de Namur estime important de conserver le dialogue avec le contrevenant pour éviter la procédure en justice.

C'est dans ce but que notre service juridique, lorsque la notification officielle de la décision du Collège communal est suspendue (PV d'infraction en cours), transmet au contrevenant les motifs du refus de la régularisation en demandant une réaction dans les 3 mois.

Le contrevenant a alors le choix de se mettre en conformité (remise en état des lieux/conformité au permis autorisé) ou d'introduire une nouvelle demande de permis en tenant compte des motifs du refus.

Enseignes

52 demandes de permis d'urbanisme relatif à des enseignes ont été instruites en 2020.

→ 67 % PU octroyés

→ 33 % PU refusés

On constate que la plupart des dossiers refusés le sont parce que les enseignes proposées ne correspondent pas au guide de bonnes pratiques de la Ville de Namur.

Il peut arriver que le refus soit dû au fait que l'affectation du bâtiment n'est pas en ordre urbanistiquement (par exemple, un centre médical installé dans l'ensemble d'une maison unifamiliale sans avoir obtenu d'autorisation).

Un travail d'étude est actuellement en cours pour donner à ce guide de bonnes pratiques une valeur juridique en élaborant un guide communal d'urbanisme spécifique aux enseignes.

L'étude comprend quatre phases : le diagnostic -qui est aujourd'hui finalisé- marque la fin de la première phase. Il en ressort que le contenu du Guide actuel est globalement bon, les recommandations qui y sont faites sont cohérentes et tenables ; des pistes d'optimisation sont à l'étude. Le document vers lequel nous tendons ne sera dès lors pas révolutionnaire dans le contenu ni dans la pratique.

Le constat le plus interpellant du diagnostic est que, s'il est sensiblement bien respecté au centre-ville, le Guide actuel n'est pas bien suivi en dehors du centre ancien.

Si le taux de non-conformité est de 45% tous types d'enseigne confondus dans le périmètre du centre ancien protégé, ce taux grimpe à 81% dans le périmètre d'application du Guide « Biens Mosans » ; il est de 60% sur le reste du territoire.

Ces défauts de conformité (configuration, dimensionnement, localisation, répétition, typologie) viennent soit d'une absence totale d'autorisation, soit du non-respect des autorisations délivrées ; dès lors, puisque, par le biais de la présente procédure, la Ville marque son souhait de voir se normaliser les enseignes sur l'ensemble du territoire, le volet « contrôle » devrait utilement être renforcé.

Recours

En 2020, 49 personnes ayant reçu un refus de permis ont saisi l'opportunité du recours au Gouvernement wallon.

48 % des dossiers instruits en recours ont été accordés à ces demandeurs-euses.

9 % des dossiers ont été accordés partiellement.

43 % des demandes ont été refusées.

7 dossiers ont été portés au Conseil d'Etat.

Covid-19

2020 aura vu se succéder différents confinements et mesures imposées aux entreprises. Le service s'est adapté au télétravail en restant disponible par mail et téléphone. Un appui administratif et technique a pu être conservé physiquement.

Un système de « tracing » des dossiers a été mis en place pour ne pas perdre de documents.

A situation inédite, solution inédite ! Pendant un temps, les délais de rigueur ont effectivement été suspendus. L'arrêté du Gouvernement wallon du 18 mars 2020 (M.B. 20/03/2020) a suspendu les délais d'instruction du 18 mars jusqu'au 16 avril 2020. La suspension a duré 44 jours (donc report des délais d'instruction de 44 jours).

A la Ville de Namur, l'instruction des permis n'a jamais cessé. Les architectes de la Ville ont continué à instruire les dossiers en télétravail, il en est de même pour les avis sur avant-projets (par mail et téléphone).

Une permanence téléphonique et une nouvelle gestion de la boîte mail ont été organisées.

Désormais, de plus en plus de dossiers sont consultables en ligne, et l'organisation de réunions virtuelles est efficace sur tous les plans. La crise aura accéléré la digitalisation des procédures administratives pour le service.

Il a fallu cette nouvelle organisation pour ne pas prendre de retard sur le plan administratif (délibé collège, courrier, notification). Le Collège a donc pu statuer chaque semaine sur des décisions concernant l'urbanisme.

Durant toutes ces périodes, certaines missions sont restées prioritaires au sein du DAU comme celle d'assurer les interventions urgentes pour les infractions en matière d'urbanisme (arrêt de chantiers). D'autres ont été ajoutées puisque les agent-e-s ont aussi été mobilisé-e-s pour d'autres actions liées à la gestion de crise comme la distribution de masque.

Qzen

Pour répondre au défi énergétique actuel, la Wallonie impose depuis 2010 des exigences de performance énergétique pour les bâtiments : c'est la réglementation PEB.

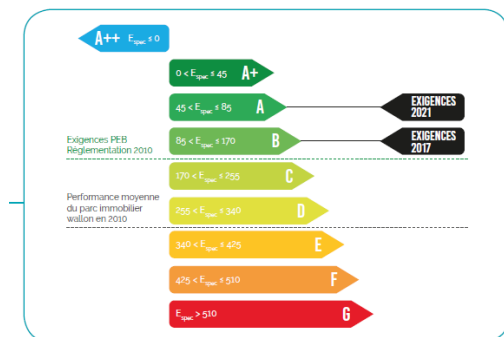
Cette réglementation découlant d'une obligation européenne vise à garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie et elle s'applique à l'ensemble des bâtiments à construire ou à rénover.

Q-ZEN est le nouveau standard pour les bâtiments neufs : depuis le 1^{er} janvier 2021, tous les bâtiments neufs doivent être à consommation d'énergie quasi nulle.

Un bâtiment quasi zéro énergie est un bâtiment dont :

- l'enveloppe est bien isolée et étanche à l'air (exigence d'isolation pour chaque paroi U_{max} , exigence d'isolation globale $K \leq 35$ et indice de surchauffe < 6500 Kh),
- les systèmes sont performants,
- la faible quantité d'énergie nécessaire pour se chauffer et produire de l'eau chaude est majoritairement produite à partir de sources d'énergie renouvelables,

Ce qui se traduit par une exigence de performance énergétique global correspondant au label A.



Les travaux de construction et de rénovation soumis à permis d'urbanisme doivent donc respecter des exigences de performance énergétique supérieures ainsi qu'une procédure PEB, ce qui était déjà le cas précédemment.

(source : <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/dgo4-16-16980-guide-af-130217-bat.pdf?ID=46159> et <https://energie.wallonie.be/fr/q-zen.html?IDC=8729>)

A noter que le service urbanisme de la Ville de Namur a réceptionné une centaine de demandes de permis d'urbanisme en décembre soit 50% de plus que sur les 11 mois précédents.

27 nouveaux logements publics en 2020 (35 en 2019)

17/03/2020 permis d'urbanisme accordé pour la construction d'un immeuble de 20 logements – rue Fontaine des Prés (Foyer namurois)

05/11/2020 permis d'urbanisme accordé pour la construction de 4 appartements – Cité Germinal, Résidence Camélia à Saint-Servais (La Joie du Foyer)

La Ville de Namur a reçu l'autorisation pour la création d'une zone de construction destinée à recevoir jusqu'à 3 habitations unifamiliales (autorité compétente : FD) – permis d'urbanisation délivré le 17/02/2020 à la Régie Foncière – rue Rangnet à Marche-les-Dames.

Engagement logement

Une dizaine de logements devraient être confiés à l' AIS suite à des permis accordés en 2020 mais les conventions doivent encore être signées avec l'agence immobilière sociale GLN.

Perspectives 2021

Habitations légères

En 2017, entré en vigueur le nouveau Code du Développement Territorial (CoDT), remplaçant le Cwatupe. Même si le CoDT évoque brièvement des conditions d'exonération pour un projet d'habitation légère, il n'y avait pas beaucoup d'éléments favorisant le développement de ce type de projet

En 2020, il n'y a pas eu de changement législatif par rapport au CoDT mais on peut souligner l'adoption par le Gouvernement wallon d'arrêtés modificatifs déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et les formalités en matière de permis de location pour les habitations légères.

Ces différents arrêtés permettront aux Villes et Communes d'établir des balises claires à transmettre à tout-e porteur-euse de ce type de projet.

La Ville de Namur a entamé une réflexion globale sur ce type de projet, en concertation avec différents services concernés (urbanisme, logement, voirie ...).

Digitalisation

Guide enseignants

Collaboration Exposition ICA « L'architecture vous veut du bien »



Plus d'infos : 081/24 69 98 – carole.debatty@ville.namur.be

Cabinet de Stéphanie SCAILQUIN
Echevine de l'Urbanisme, de l'Attractivité urbaine et de l'Emploi