

Concerne : Régularisation d'un bien de type habitation unifamiliale



Objet : Réunion du 17/12/2024 au service du logement de Namur

Namur le 31 mars 2025,

Situation juridique en vigueur sur le bien :

Extrait site WalOnMap

- Plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle
- Schéma de développement communale : SSC de Namur en zone d'activité économiques industrielles + Noyau de vie
- Guide communal d'urbanisme :
 - o Guide communal d'urbanisme relatif aux enseignes, dispositifs de publicité et d'affichage
 - o Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux publics où l'on danse
 - o Règlement sur la prévention dans les établissements provisoires où l'on danse
- Guide régional d'urbanisme : GRU : Accès aux personnes à mobilité réduite
GRU : Enseignes et dispositifs de publicité
- Site à réaménager de droit : SAR Port du Bon Dieu (92094-SAE-0016-02)
- Carte archéologique : COPAT 92094 du 01-06-24

remarque : D'après le site WalOnMap, le bien ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation par débordement ou par ruissellement malgré la proximité de la parcelle avec la Meuse.

Extrait site PASH

- Bien situé dans le périmètre du Plan d'assainissement par le Sous-bassin Hydrographique de Meuse en Amont qui reprend celui-ci en zone de régime d'assainissement collectif.

Extrait site BDES

- Banque de donnée de l'état des sols indique que la parcelle se situe en zone dite « LAVANDE ». La parcelle est « concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 § 4 du Décret) (plus d'informations sur le site de la BDES)

Compte rendu réunion du 17/12/2024 :

Réunion au service du logement de la commune de Namur en présence de :

- **Madame Cécile ANCEAU :** Agent service logement, transférée à l'urbanisme depuis fin 2024 (a traité le dossier en 2010)
- **Monsieur Sylvain DE RICK :** Agent service du logement depuis fin 2024
- [REDACTED]
- **Maître Alexandra LHEUREUX :** Avocate - Cabinet PROELIUM
- **Madame Marie COGNIAUX :** Architecte - PARKA Architecture

En 2010, Madame ANCEAU effectue une enquête du service communal du logement sur [REDACTED]. L'enquête a relevé des manquements aux critères minimaux de salubrité.

En 2014, [REDACTED]

En 2016, le service communal du logement transmet à [REDACTED] le rapport de visite de l'enquête ayant mis en lumière les différents manquements aux critères minimaux de salubrité. La commune demande à [REDACTED] de communiquer la situation actuelle du bien et le cas échéant ses intentions sur les travaux d'assainissement.

[REDACTED] procède à des travaux où seront créées 9 unités au lieu des 8 unités relevées dans le rapport de visite établi par la commune.

En 2024, [REDACTED] prend contact avec le cabinet d'avocat PROELIUM et le bureau d'architecture PARKA Architecture en vue de régulariser son bien.

A notre connaissance, le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique dressé par la commune de Namur.

Le 07/11/2024, une première réunion est organisée au service d'urbanisme en présence de l'architecte de la commune, Madame Marjorie BIERLAIRE, Maître LHEUREUX et Madame COGNIAUX, architecte.

Il en ressort qu'un rendez-vous avec le service du logement doit être pris afin de connaître leur position sur la situation actuelle du bien.

Le service de la mobilité devra également être consulté car le garage existant a été supprimé par le propriétaire pour agrandir les espaces de vie et de service. Une solution de mobilité devra être soumise à ce service et la suppression du garage devra être argumentée et justifiée.

Toute introduction d'un permis d'urbanisme implique une procédure avec dérogation au plan de secteur car le bien s'implante en zone d'activité économique industrielle. La destination première de cette zone n'est pas dédiée à l'habitation, la demande de permis sera soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué. Il est à noter que le bien s'inscrit dans une zone dite de noyau de vie au schéma de développement communal de Namur.

Il est confirmé que le bien est en infraction urbanistique.

Cependant, aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'est dressé par la commune à l'issue de cette réunion car la démarche de mise en conformité est à l'initiative du propriétaire.

Le 18/12/2024, une réunion est organisée au service du logement en présence de deux agents du service du logement, [REDACTED] de Maître LHEUREUX et de Madame COGNIAUX.

Deux options s'offrent au propriétaire pour mettre son bien en conformité :

Option 01 : COLLOCATION

Le bien reste une maison de type unifamiliale et est considérée comme un vrai ménage. Un pacte de solidarité entre les cohabitants doit être établi. En cas de collocation, les cohabitants sont solidaires ce qui impacte notamment leurs indemnités de chômage ou autres.

Permis de location : Nécessaire si + 4 Unités

Permis de régularisation urbanistique : Contacter le service d'urbanisme pour vérification (habitation pouvant être assimilée à du plurifamiliale)

Option 02 : KOTS

Le bien change d'affectation et implique un contrat de bail par unité. Les locataires ne sont pas considérés comme un ménage, il n'y a donc pas de pacte de solidarité entre eux.

Permis de location : Nécessaire si superficie des unités inférieure à 28m²
Permis d'urbanisme : Nécessaire car changement de destination
(le bien n'est plus une habitation unifamiliale)

Modifications à apporter :

- Réduction du nombre d'unité (3 Unités ne pourront jamais être régularisée car trop petite)
- Augmentation de la superficie des pièces de vie commune (proportionnelle au nombre d'unité)
- Respect des critères minimaux de salubrités impliquant une série de travaux de mise en conformité

Critères salubrité à respecter (liste non exhaustive) :

- Respect des prescriptions de moyen de lutte contre les incendies
- Superficie pièces de vie commune (hors sanitaire, escalier et locaux techniques) : 15 m² / ménage
- Pièces de vie commune : Cuisine, salle à manger, bureau, détente, etc...
- Distance entre pièces de vie commune et chambre privative : Max. 1,5 niveau
- Surface vitrée :
 - o Fenêtre de toit : Facteur 1/16
 - o Fenêtre verticale : Facteur 1/14
- Calcul des superficies au sol stricte :
 - o Emprise au sol 100% si hauteur sous plafond de 2m40
 - o Emprise au sol 50% si hauteur sous plafond entre 2m00 et 1m00
 - o Emprise au sol 0% si hauteur sous plafond inférieur à 1m00
- Etc... (renseignements complémentaires à prendre auprès du service du logement)

En conclusion, la situation actuelle du bien ne peut être maintenue en l'état sous peine de faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique dressé par la commune.

Un délai de mise en conformité sera alors défini par la commune et le propriétaire devra mettre tous les moyens en œuvre pour lever les infractions urbanistiques dans les temps.

De manière générale, le service d'urbanisme et le service du logement sont ouverts à différentes propositions d'occupation du bien pour autant que les critères de salubrités minimaux soient respectés.

Lorsqu'une décision sur la destination du bien sera prise par le propriétaire, les deux services devront être consulté conjointement afin de guider au mieux le demandeur.

Un plan d'aménagement devra être fourni par le demandeur à la commune pour approbation.

PARKA Architecture srl
Marie COGNIAUX
Architecte Collaboratrice

