NAMUR
CAPITALE
DU

Wallonie

[redacted]

CERTIFICAT D'URBANISME N°1

Dossier n°CU1/TEM/54/2026

Mme,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du ***18 septembre 2026*** relative à un bien sis à ***Temploux***, ***rue Bout du Village***, paraissant cadastré ***8ème*** division, section ***E*** n°***315H*** et appartenant [redacted] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial;

Le bien en cause :

1. est situé en ***zone d'habitat à caractère rural*** au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986, publié au Moniteur belge du 18 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

2. est repris dans le périmètre ***d'ensembles résidentiels et habitat isolé*** (***classe c***) au schéma de développement communal, approuvé définitivement par le Conseil communal du 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012, ***prévoyant une densité de référence de 0 à 7 logements à l'hectare***;

3. ***bénéficie*** d'un accès à une voirie, de statut ***communal*** pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux, et située en régime d'assainissement ***collectif***. En cet endroit, la voirie est équipée d'égout.

Seuls les concessionnaires concernés sont compétents pour déterminer si la capacité des réseaux existants est suffisante pour permettre le raccordement aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité. Il revient au demandeur de s'en informer.

Au moment de rédiger ce certificat d'urbanisme, nos services techniques ne connaissent pas l'intention de construire ou non sur cette parcelle. En cas d'un futur permis, la Ville de Namur peut imposer des conditions et/ou charges sur la parcelle mais aussi le domaine public. Ces intentions dépendent du projet à venir.

Le tout régi à l'appréciation des services de la Ville, lesquels se basent sur des guides communaux de bonne pratique et sur des notes d'intention (dont la note d'intention du 18 octobre 2022 du Collège précisant la possibilité de pouvoir exiger la réalisation de trottoirs à charge/condition des demandeurs de permis).

Les parcelles ne peuvent pas être imperméabilisées à l'excès. Il existe des seuils à ne pas dépasser (taux d'imperméabilisation).

Ainsi, selon la situation du projet, l'imperméabilisation doit être limitée à :

- Max. 30% en dehors des périmètres de centralité ;
- Max. 70% en centralité (Classes A, A+, B, B+) ;
- Max. 80% pour les ZAE ;

Références : Le règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales – Art. 3.

Ce sont les Code de l'Eau et le Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales qui règlementent la manière dont doivent être gérées les eaux usées et pluviales.

Pour les eaux de ruissellement : les aléas d'inondation, les axes de ruissellement, le Département des Voies Publiques (DVP) de la Ville de Namur n'est pas compétente pour donner les informations. À titre d'information, les projets localisés en zone d'aléa d'inondation et dans un axe de ruissellement concentré sont soumis à la circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable et au référentiel sur les constructions et aménagements en zone inondable.
Ces projets peuvent être soumis à certaines obligations et conditions contraignantes imposées d'autres instance (SPW, GISER, STP, etc.)

Les principes généraux sont de :

- Ne pas faire obstacle au ruissellement naturel ;
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des fonds inférieurs ;
- Limiter la vulnérabilité aux inondations ;

En cas de nécessité d'un raccordement privé vers un égout, fossé ou un cours d'eau (ou d'une modification d'un raccordement existant), les renseignements, informations et formalités sont à obtenir via une demande à cette adresse e-mail : raccordement.egout@ville.namur.be

Conformément à l'article R277 du Code de l'eau, l'évacuation des eaux usées sera réalisée par un raccordement direct à l'égout avec un regard de visite accessible et visitable situé à la limite de la propriété. Aucune fosse septique ne doit être mise en œuvre. Le regard de visite permet de vérifier la qualité des eaux rejetées avant rejet à l'égout.

Aucune eau pluviale en provenance de surfaces revêtues d'une parcelle privée ne peut aboutir dans un égout. Les seuls cas autorisés relèvent de l'exception et sont fortement conditionnés. Conformément au Référentiel « Gestion durable des eaux pluviale » publié par la région Wallonne en juin 2023 et à l'Art. 4 du Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales, ces eaux sont prioritairement infiltrées dans la parcelle.
Dans les cas où le Code de l'Eau n'est pas d'application, ces eaux peuvent, selon les cas, se rejeter dans un cours d'eau ou une voie artificielle d'écoulement (un fossé ou un aqueduc). Conformément à l'Art. 6 du Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales, chaque nouvelle habitation sera équipée d'une citerne à récupération des eaux pluviales dépendant de la surface construite du bâtiment.

Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans la parcelle.
Dans certaines situations, cela s'avère impossible. Il revient au demandeur de le démontrer.
Les cas où l'infiltration n'est pas possible : zone de captage, zone karstique, zone d'inondation, terrain en talus, terrain rocheux, terrain imperméable…
L'imperméabilité du terrain ne peut résulter que de conclusions d'une étude hydrogéologique. L'absence de place disponible pour pouvoir installer des dispositifs d'infiltration n'est pas un argument directement recevable. Il doit être apprécié. Cas particuliers : contacter PCGE@ville.namur.be

Bureau d'Etudes Voies publiques – Cellule **Gestion des Eaux et Permis**
Agent traitant : F. SIMON : 081/24.60.19
PCGE@ville.namur.be

– (voir rapport du Département des Voies Publiques (DVP-BEVP) n°15812-1 du 06 octobre 2026 ci-joint).

Observation :
Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.
Nous vous informons que le Département de Gestion Financière vous adressera ultérieurement une facture relative au paiement de la redevance communale pour la délivrance de ce document, conformément au règlement-redevance en vigueur.

Namur, le 14 OCT. 2026

Pour le Collège:

Pour la Directrice Générale,
Par délégation,
Cheffe de service,

I. DAUVIN

Pour le Bourgmestre,
Par délégation,
L'Echevine,

S. SCAILQUIN

Namur, le 6 octobre 2026

NAMUR CAPITALE

Département des Voies Publiques (DVP)
Renseignements relevant des services techniques

1. RÉFÉRENCES DU DOSSIER

Numéro DAU : CU1/TEM/54/2026
Numéro DVP : 15812-1
Objet : Certificat d'urbanisme n°1 – Demande d'avis
Demandeur : Madame [redacted]
Situation du bien : 5020 Temploux, Rue Bout du Village entre les n° 72 et 74 / 76
N° parcelle cadastrale : 8e division, section E, n°315H

2. SITUATION EXISTANTE

a. Voirie desservant le numéro de cadastre repris ci-dessus

Statut : communale

La parcelle bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Selon le projet à venir ou à envisager sur cette parcelle, la voirie (et/ou son accotement) pourrait faire l'objet d'une demande d'aménagements par la Ville de Namur.

En dehors de l'égouttage (voir ci-après), seuls les concessionnaires sont compétents pour donner des informations sur leurs réseaux (présence ou suffisance) : distribution d'eau, électricité, fibre optique…

b. Zone d'assainissement et équipement

La parcelle se situe en zone d'assainissement collectif

En cet endroit, la voirie est équipée d'égout.

Selon la zone d'assainissement, les modalités à respecter en matière de gestion des eaux sont régies par les articles R277 à R283 du Code de l'eau.

c. Alignement - Décret voirie - Chemin - Sentier

Sans objet

3. IMPOSITIONS ET/OU IMPLICATIONS DANS LE CAS D'UNE DEMANDE DE PERMIS ET/OU DE RÉGULARISATION

a. Voirie desservant le numéro de cadastre repris ci-dessus

Impétrants :
Seuls les concessionnaires concernés sont compétents pour déterminer si la capacité des réseaux existants est suffisante pour permettre le raccordement aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité. Il revient au demandeur de s'en informer.

Voirie et aménagements :
Au moment de rédiger ce certificat d'urbanisme, nos services techniques ne connaissent pas l'intention de construire ou non sur cette parcelle. En cas d'un futur permis, la Ville de Namur peut imposer des conditions et/ou charges sur la parcelle mais aussi le domaine public. Ces intentions dépendent du projet à venir.
Le tout est régi à l'appréciation des services de la Ville, lesquels se basent sur des guides communaux de bonne pratique et sur des notes d'intention (dont la note d'intention du 18 octobre 2022 du Collège précisant la possibilité de pouvoir exiger la réalisation de trottoirs à charge/condition des demandeurs de permis).

b. Imperméabilisation de la parcelle

Les parcelles ne peuvent pas être imperméabilisée à l'excès. Il existe des seuils à ne pas dépasser (taux d'imperméabilisation)
Ainsi, Selon la situation du projet, l'imperméabilisation doit être limitée à :
- Max. 30% en dehors des périmètres de centralité.
- Max. 70% en centralité (Classes A, A+, B, B+).
- Max. 80% pour les ZAE.

Référence : Le règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales – Art.3.

c. Gestion des eaux

Généralités :
Ce sont le **Code de l'Eau** et le **Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales** qui règlementent la manière dont doivent être gérées les eaux usées et pluviales.

Pour les eaux de ruissellement : **les aléas d'inondation, les axes de ruissellement**, Le Département des Voies Publiques (DVP) de la Ville de Namur n'est pas compétent pour donner les informations
A titre d'information, les projets localisés en zone d'aléa d'inondation et dans un axe de ruissellement concentré sont soumis à la circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable et au référentiel sur les constructions et aménagements en zone inondable.
Ces projets peuvent être soumis à certaines obligations et conditions contraignantes imposées d'autres instances (SPW, GISER, STP…).
Les principes généraux sont de :
- Ne pas faire obstacle au ruissellement naturel,
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des fonds inférieurs,
- Limiter la vulnérabilité aux inondations.

En cas de nécessité d'un **raccordement privé** vers un égout, fossé ou un cours d'eau (ou d'une modification d'un raccordement existant), les renseignements, informations et formalités sont à obtenir via une demande à cette adresse e-mail : raccordement.egout@ville.namur.be

Eaux usées :
L'objet de la demande est situé en zone d'assainissement collectif.
L'égout présent à rue est relié à une station d'épuration collective en aval.
Conformément à l'article R277 du Code de l'eau, l'évacuation des eaux usées sera réalisée par un raccordement direct à l'égout avec un regard de visite accessible et visitable situé à la limite de la propriété.
Aucune fosse septique ne doit être mise en œuvre.
Le regard de visite permet de vérifier la qualité des eaux rejetées avant rejet à l'égout.

Eaux pluviales :
Aucune eau pluviale en provenance de surfaces revêtues d'une parcelle privée ne peut aboutir dans un égout.
Les seuls cas autorisés relèvent de l'exception et sont fortement conditionnés.
Conformément au Code de l'eau et à l'Art. 4 du Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales, ces eaux sont prioritairement infiltrées dans la parcelle.
Dans les cas où le code de l'eau n'est pas d'application, ces eaux peuvent, selon les cas, se rejeter dans un cours d'eau ou une voie artificielle d'écoulement (un fossé ou un aqueduc).
Conformément à l'Art. 6 du Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales, chaque nouvelle habitation sera équipée d'une citerne à récupération des eaux pluviales dépendant de la surface construite du bâtiment.

Infiltration
Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans la parcelle.
Dans certaines situations, cela s'avère impossible. Il revient au demandeur de le démontrer.
Les cas où l'infiltration n'est pas possible : zone de captage, zone karstique, zone d'inondation, terrain en talus, terrain rocheux, terrain imperméable…
L'imperméabilité du terrain ne peut résulter que de conclusions d'une étude hydrogéologique.
L'absence de place disponible pour pouvoir installer des dispositifs d'infiltration n'est pas un argument directement recevable. Il doit être apprécié.
Cas particuliers : contacter PCGE@ville.namur.be

4. CONTACTS UTILES

Avant toute demande de permis, l'auteur de projet ou le demandeur prendra contact avec la cellule **PCGE** (Permis-Contrôle -Gestion des Eaux-Egouttage) afin de déterminer les prescriptions nécessaires pour l'octroi du futur permis.

Adresse e-mail : PCGE@ville.namur.be

5. REFERENCES PRINCIPALES ET LIENS

Ref1 Le Code de l'Eau (principalement articles R277 à R283).

Ref2 Le règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales
https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/voies-publiques-administratif-juridique/reglements/reglement-communal-en-matiere-de-gestion-des-eaux-pluviales

Ref3 La note d'intention, Conditions de trottoir dans les permis
https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-technique-du-developpement-territorial/publications/urbanisme-fiches-pedagogiques/note-d2019orientation-la-realisation-de-trottoir-sur-le-domaine-public

6. ANNEXES

- Extraits, renseignements et légende du plan d'égouttage public.
- Article du Namur Magazine n°126 de juin 2024.

L'agent traitant, Françoise Simon
081/24.60.19 – francoise.simon@ville.namur.be

Françoise Simon (Signature)
Signature numérique de Françoise Simon (Signature)
Date : 2026.10.06 08:04:49 +02'00'

Responsable de la Cellule PCGE,
Ing. D. COMBREXELLE

DIMITRI COMBREXELLE *
Signature numérique de DIMITRI COMBREXELLE *
Date : 2026.10.06 08:18:11 +02'00'

RENSEIGNEMENTS ET LEGENDE DU PLAN D'EGOUTTAGE

DATE : 16-09-26

Service Technique Voirie : 081/24 86 54 - VoirietechniqueDL@ville.namur.be

Les renseignements liés au plan d'égouttage sont donnés à titre indicatif et sous réserve de modifications, nul ne peut se soustraire aux investigations habituelles à réaliser sur le terrain.



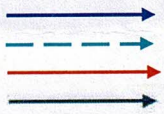
Objet de la demande



Zone d'assainissement Collectif



Zone d'Assainissement Autonome

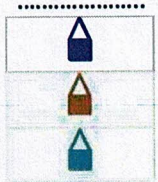


Egout existant
Egout existant à diagnostiquer
Egout futur
Egout privé



Collecteur existant gravitaire INASEP
Collecteur existant sous-pression INASEP
Collecteur existant réseau sous-vide INASEP
Collecteur futur INASEP
En construction
Ruisseau et aqueduc
Fossé

Raccordement particulier



Station d'épuration individuelle
Station d'épuration collective future
Station d'épuration collective existante



Chambre de visite existante



Station de pompage existante INASEP
Station de pompage future INASEP



Exutoire



Déversoir d'orage



Bassin d'orage



Obstacle - Impétrant



Egout existant non relié à une station d'épuration



VIVAQUA - Propriétés

VILLE DE NAMUR
Cellule Egouttage/Permis
Esplanade de l'Hôtel de Ville,1
5000 NAMUR

E-mail : PCGE@ville.namur.be

Ing. Combrexelle Dimitri : : 081/24 72 07
Simon Françoise : 081/24 60 19
Piette David : 081/24 73 30
Duchesne Michel : 081/24 73 00

NAMUR CAPITALE

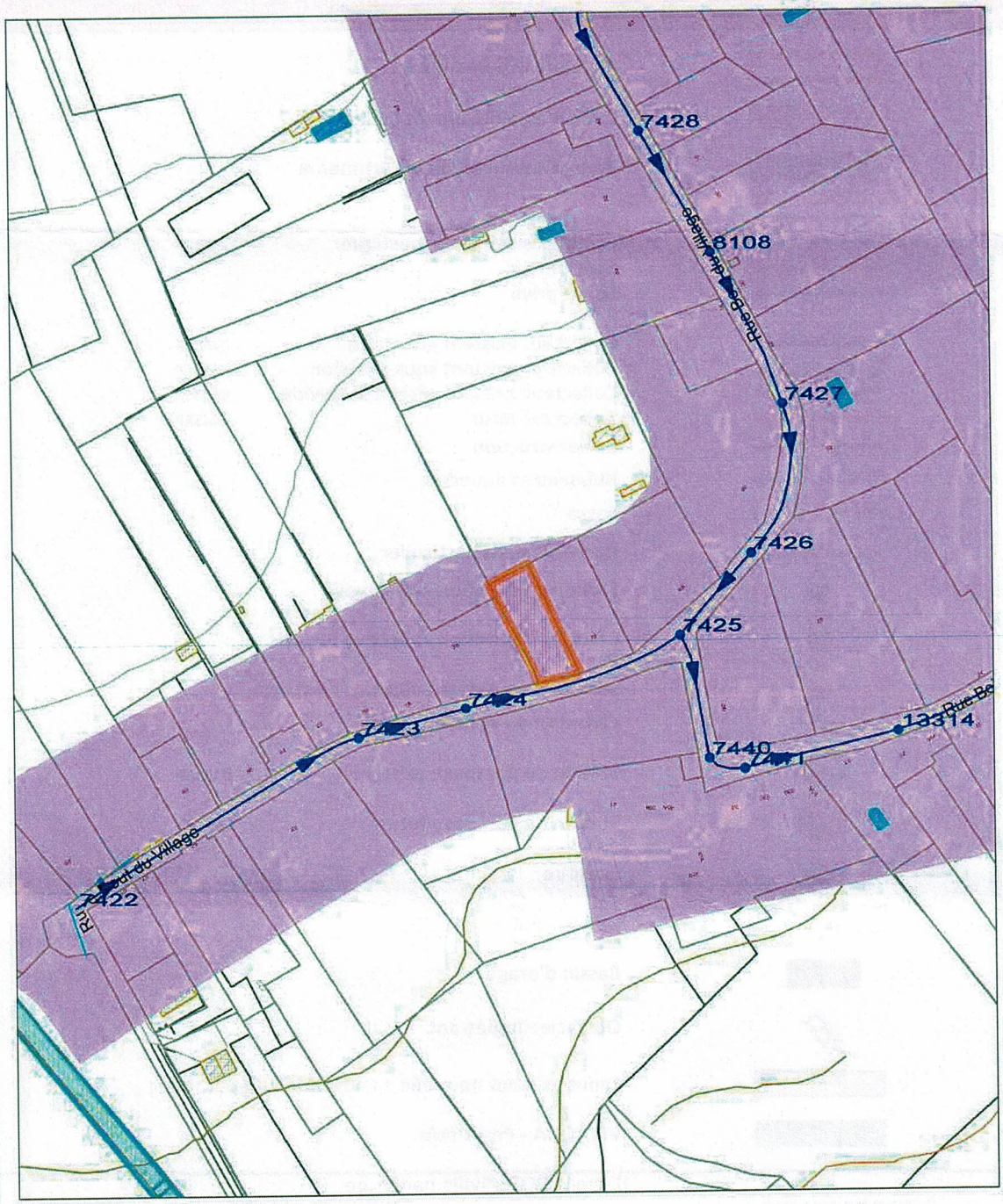
TEMPLOUX

Rue Bout du Village

Zone d'Assainissement Collectif

Ech : 1/ 2000

100 m



Renseignements donnés à titre indicatif et sous réserve de modifications,
nul ne peut se soustraire aux investigations à réaliser sur le terrain

NAMUR CAPITALE

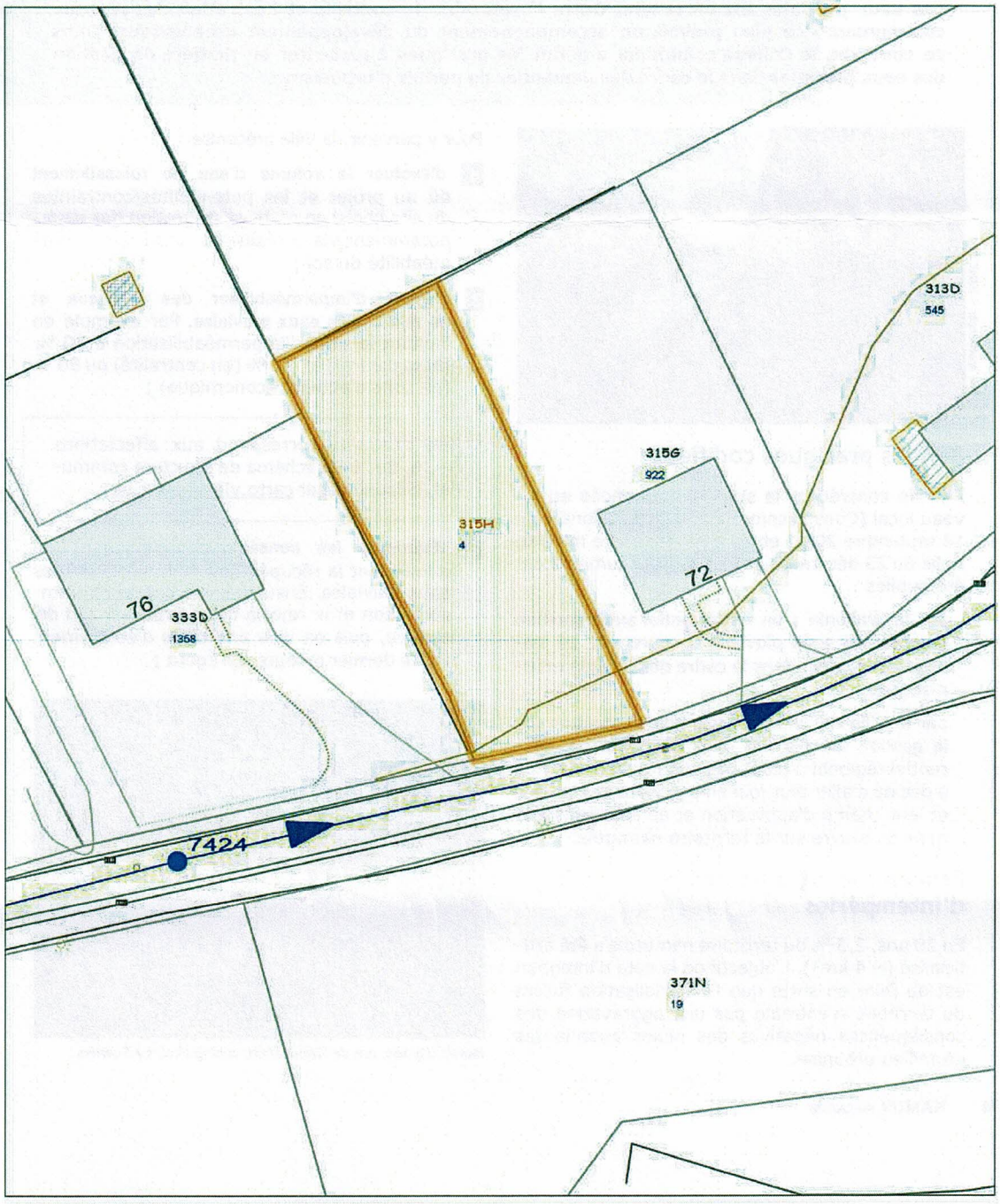
TEMPLOUX

Rue Bout du Village

Zone d'Assainissement Collectif

Ech : 1/ 500

25 m

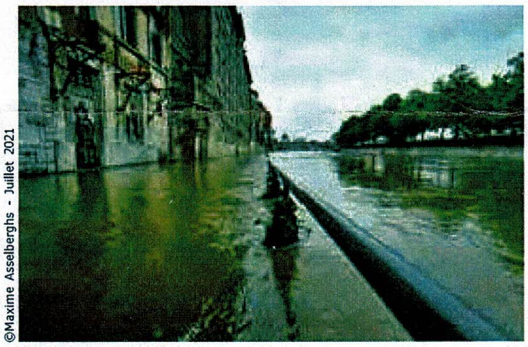


Renseignements donnés à titre indicatif et sous réserve de modifications,
nul ne peut se soustraire aux investigations à réaliser sur le terrain

La gestion durable des eaux pluviales dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme

Les inondations de juillet 2021 ont profondément marqué le territoire de Namur et celui de la Wallonie. Elles font suite et seront, d'après les projections des modèles climatiques, suivies par d'autres calamités.

Depuis septembre 2021, afin d'agir contre ce type d'intempérie, un plan de gestion durable des eaux pluviales est en œuvre. Outre l'inventaire, le contrôle et l'entretien des réseaux communaux[1], ce plan prévoit un accompagnement du développement urbanistique. Dans ce contexte, le Collège communal a défini les pratiques à respecter en matière de gestion des eaux pluviales dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme.



©Maxime Asselbergh - Juillet 2021

Bonnes pratiques codifiées

Afin de concrétiser la stratégie annoncée au niveau local (Conseil communal « Inondations » du 14 septembre 2021) et régional (Circulaire ministérielle du 23 décembre 2021), deux documents ont été publiés :

par la Wallonie : **un « Référentiel sur la gestion durable des eaux pluviales »** reprenant 14 balises à respecter dans le cadre des projets urbanistiques ;

par la Ville de Namur : **une note d'intention sur la gestion durable des eaux pluviales.** Le référentiel régional n'étant pas contraignant, la Ville a décidé d'aller plus loin en précisant ces balises et leur champ d'application et en imposant leur mise en œuvre sur le territoire namurois.

Prévenir les risques en cas d'intempéries

En 20 ans, 2,3 % du territoire namurois a été artificialisé (~ 4 km²). L'objectif de la note d'intention est de faire en sorte que l'artificialisation future du territoire n'entraine pas une aggravation des conséquences négatives des pluies abondantes en milieu urbanisé.

Pour y parvenir, la Ville préconise :

1. **d'évaluer le volume d'eau de ruissellement** dû au projet et les potentialités/contraintes du site choisi en matière de gestion des eaux, notamment via la réalisation d'un test de perméabilité du sol ;
2. **d'éviter d'imperméabiliser des surfaces et de rejeter des eaux pluviales.** Par exemple en limitant le taux d'imperméabilisation à 30 % (hors centralité), 70 % (en centralité) ou 80 % (en zone d'activité économique) ;

Une *centralité* correspond aux affectations A+, A, B+, B du schéma de structure communal, disponible sur carto.ville.namur.be.

3. **d'atténuer les conséquences du projet** en privilégiant la récupération et l'infiltration des eaux pluviales. Ensuite, si nécessaire, la temporisation et le rejet à débit limité en eau de surface, puis en voie artificielle d'écoulement et, en dernier recours, en égout ;



Bassin d'orage, rue de l'Innovation, zoning Écolys à Suarlée.

4. **de compenser les effets négatifs du projet** par la désimperméabilisation de surface ou par la mise en place de compensations hydrauliques.

Du changement en cas de demande de permis

À Namur, les projets de construction soumis à un permis, impliquant le recours à un architecte, et dont la nouvelle surface imperméabilisée est de 40 m² et plus (en ce compris les surfaces reconstruites) devront se conformer à la note d'intention susmentionnée.

Pour les (renouvellements de) permis d'environnement, seuls sont concernés les permis générant des eaux usées ou pluviales.

Analyse au cas par cas :

Sur base d'une motivation de la personne demandeuse, l'Administration se réserve la possibilité de ne pas appliquer les balises (en partie, si ce n'est pas justifié).

Dossiers non concernés :

Les dossiers couverts par des précédentes décisions ne sont pas concernés. Par exemple : une autorisation dans le cadre d'un permis d'urbanisation préalablement octroyé.

Plus d'infos ?

- La note d'intention et les liens utiles sont accessibles sur www.namur.be (Ma Ville / Administration / Services communaux / Développement territorial (Service technique) - STDT / Publications / Urbanisme - Fiches pédagogiques).
- Le contenu des demandes de permis en matière de gestion des eaux pluviales est analysé par la Cellule Permis – Contrôle – Gestion des eaux et égouttage (PCGE). **Infos :** pcge@ville.namur.be | 081 24 72 07.

1. Lire le Namur Magazine n°118 - Novembre 2022.