NAMUR CAPITALE D.A.U.

Wallonie

SRL Actesia Immobilière
Chaussée de Nivelles(TX) 224 B
5020 Temploux

CERTIFICAT D'URBANISME N°1

Dossier n°CU1/TEM/33/2026

Madame,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du ***23 juin 2026*** relative à un bien sis à ***Temploux***, ***rue Saint-Antoine***, paraissant cadastré ***8ème*** division, section ***E*** n°***73*** et appartenant ***à*** [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 : D. PIETTE : 081/24.73.32
PCGE@ville.namur.be

– (voir rapport du Département des Voies Publiques - BEVP n°15707-1 du 14 juillet 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 29 JUIN 2026

Pour le Collège:

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

I. DAUVIN

Pour le Bourgmestre,
Par délégation,
L'Echevine,

S. SCAILQUIN