



Me MARC, Henry - Notaire
avenue Roi Albert 88
5300 Andenne

CERTIFICAT D'URBANISME N°1

Dossier n°CU1/SUA/6/2026

Vos réf. : **DH-1747159**

Maître,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 30 janvier 2026 relative à un bien sis rue de la Grotte à 5020 Suarlée, paraissant cadastré 9^{ème} division, section B n°151V et appartenant [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1^o 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 en classe C+ (Villages) et en zone de développement (structure écologique) 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 entre 0 et 15 logements à l'hectare;
3. se situe dans le périmètre du permis d'urbanisation non périmé n°487, dénommé « Masson », autorisé en date du 31 août 1965 ;
4. est grevé d'un plan d'alignement (chemin n°1 de Suarlée);
5. est repris dans le périmètre de la carte archéologique de Namur;
6. se situe à proximité d'un axe de ruissellement concentré;
7. 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 est située en régime d'assainissement collectif. A 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;

Ce sont le Code de l'Eau et le règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales qui réglementent 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 instances (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

L'égout présent à rue n'est pas relié à une station d'épuration collective en aval.

Conformément à l'article R277 (et plus particulièrement le §5) du Code de l'eau, lorsque l'égout situé en voirie n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective, le réseau d'égout privé de reprise des eaux usées doit être équipé d'une fosse septique by-passable. Après le passage par la fosse septique, le raccordement se fait ensuite à l'égout avec un regard de visite accessible et visitable situé à la limite de la propriété. Le regard de visite permet de vérifier la qualité des eaux rejetées avant rejet à l'égout. La fosse septique a une capacité de 3.000 litres pour 5 EH et doit être dimensionnée pour les charges réelles qu'elle va prendre.

Cette solution est provisoire jusqu'à la réalisation complète du réseau d'égouttage vers la station d'épuration collective en aval. Une fois celui-ci totalement construit, les eaux usées ne devront plus se diriger vers la fosse septique toutes eaux mais directement à l'égout avec un regard de visite accessible et visitable.

Ainsi, idéalement, la fosse septique by-passable est implantée préférentiellement entre la construction et le futur réseau d'égouttage de manière à faciliter le raccordement ultérieur imposé.

Aucune eau pluviale en provenance de surfaces revêtues d'une parcelle privée ne peut aboutir dans un égout. Les seuls cas autorisés relèvent à l'exception et sont fortement conditionnés. Conformément au Code de l'Eau et à l'article 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).

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

Agente traitante: Mme Françoise SIMON - 081/24.60.19

PCGE@ville.namur.be

Le rapport complet du Département des Voies Publiques - Bureau d'Etudes des Voies Publiques n°15561-1 du 16 février 2026 est joint à ce présent certificat d'urbanisme n°1.

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 attirons par ailleurs votre attention sur le fait que notre service des Finances vous réclamera prochainement le montant de la taxe due pour la délivrance de ce document soit la somme de 90€.

Namur, le **04 MARS 2026**

Pour le Collège:

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

I. DAUVIN



Pour le Bourgmestre,
Par délégation,
L'Echevine,

S. SCAILQUIN