

4548



Jambes, le 25 -03- 2024

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME  
Direction Juridique, des Recours et du Contentieux  
Cellule Aménagement-Environnement  
Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 - Jambes

Collège communal de NEUFCHÂTEAU  
Grand'Place 1  
6840 Neufchâteau

Ville de Neufchâteau  
28 -03- 2024  
285375

URB

Tél : 081/33.21.11  
Fax : 081/33.23.60

Vos réf. : PM/ML  
Nos réf. : F2500/84043/RISKDAT-UCO/2024/3/2365410

Annexe(s) : Pièces du dossier (demande + plans)

Copie pour information à Monsieur Vincent DESQUESNES, Fonctionnaire délégué

Votre contact : - Gradué(e) : Valérie EVRARD | valerie.evrard@spw.wallonie.be  
- Attachée : Lise HAUBRUGE | 081/332528 | lise.haubruge@spw.wallonie.be

**OBJET : Analyse des risques naturels (Art. D.IV.57 du CoDT) – Avis de la Cellule Aménagement-Environnement**

Démolition d'un abri et construction d'un immeuble de 11 appartements et d'un immeuble de 12 appartements

**Demandeur .**

**Commune :** Neufchâteau

**Périmètres de contraintes physiques :** Inondation et éboulement de parois rocheuses



Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins,

La Cellule Aménagement-Environnement accuse bonne réception de votre demande d'avis envoyée le 11/03/2024, réceptionnée le 12/03/2024. Je vous prie de trouver en annexe l'avis rendu dans le cadre de votre demande.

Je souligne que cet avis, limité aux aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CoDT, est rendu sur base des informations communiquées. Il ne se substitue en rien aux appréciations qui pourraient être faites de ce projet par les organes du SPW-TLPE habilités à rendre un avis ou à instruire la demande de permis relative à ce dossier.

La Cellule Aménagement-Environnement reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins, l'assurance de ma considération distinguée.

Annexé à notre permis d'urbanisme  
délivré le .....  
Par le Collège,  
Le Directeur Général,

17 DEC. 2024 Luc L'HOIR

J-Y DUTHOIT

Le Bourgmestre,  
Pour le bourgmestre,  
L'échevine déléguée (article 1132-4 CDLD)  
F. HUBERTY

M-E. HUBERMONT

Directeur

## Rapport d'analyse de la CAE

### 1. Analyse du projet

Le présent projet consiste en la démolition d'un abri existant et la construction de 2 immeubles de 12 et 11 appartements au chemin de Hays à 6840 Neufchâteau, cadastré 1<sup>ère</sup> division, section C n°146N, 147G.

### 2. Analyse du projet quant au risque d'inondation

Selon la cartographie de l'aléa d'inondation, le projet se situe en zone d'aléa faible par débordement du Ruisseau de Neufchâteau, classé cours d'eau non navigable de 2<sup>ème</sup> catégorie.



Figure 1: cartographie de l'aléa d'inondation

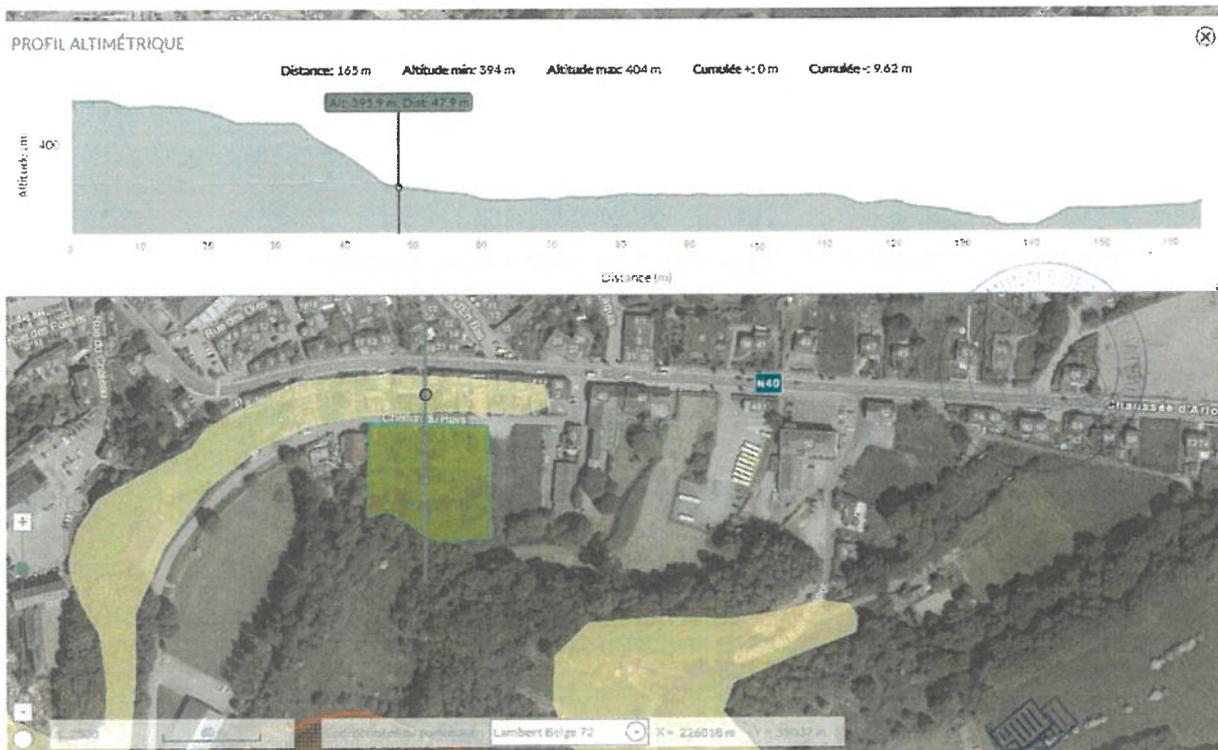
Vu l'ampleur du projet, les mesures à mettre en place visant à ne pas aggraver la situation existante et à limiter la vulnérabilité du projet aux inondations ne sont pas négligeables.

L'auteur de projet propose de surélever le rez-de-chaussée de 50cm par rapport au niveau de la voirie. Il faudra également que l'installation électrique du rez-de-chaussée soit surélevée d'au moins 70cm, descendante depuis le plafond et protégée par un différentiel de 30 mA, mettre hors eau les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Et il faudra également, au moins jusqu'au rez-de-chaussée (inclus), prévoir du mobilier et des matériaux de constructions hydrofuges.

Pour ce qui est du volume d'eau à maîtriser, l'auteur de projet s'est basé sur la feuille de calcul du Groupe Transversal Inondation pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux de pluie.

### 3. Analyse du projet quant au risque d'éboulement de parois rocheuses

Selon la cartographie des contraintes liées au risque d'éboulement de parois rocheuses, le projet se situe hors d'une zone à risque. On peut voir que de l'autre côté de la rue le versant est considéré comme à risque léger, mais le profil altimétrique ainsi que la cote de 84 indiquent que le risque est assez faible que pour ne pas être considéré comme un risque naturel majeur au sens de l'article D.IV.57 du CoDT.



COPIE

#### 4. Position de la CAE quant au risque

Vu l'article D.IV.57, 3°, du CoDT qui dispose que :

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

(...)

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

(...). »

Considérant la situation topographique et urbanistique du projet ;

Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CoDT précité, sur base des informations transmises à l'appui de la demande d'avis, la Cellule Aménagement-Environnement est **favorable** au projet moyennant que :

- Les mesures reprises dans la note complémentaire relative aux aléas d'inondation soient respectées ;
- L'installation électrique du rez-de-chaussée soit surélevée d'au moins 70cm, descendante depuis le plafond et protégée par un différentiel de 30 mA ;
- Les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire soient mises hors eau ;
- Les matériaux de construction et le mobilier soient hydrofuges au moins au niveau du rez-de-chaussée.

Lise HAUBRUGE



Attachée

**IDELUX Eau - Appui aux communes**  
Vos réf. : 4548 (bis)  
Nos réf. : 450/Aid.Com.0862/DJ 6117-C/MM/VL  
Votre contact : Maëva MICHEL  
Conseillère en environnement  
Tél : +32 63 634 400  
Maeva.MICHEL@idelux.be  
Dossier IDELUX Eau n° DJ 6117-C

Administration communale de Neufchâteau  
A/A Collège communal et Pascal MAYNE  
Grand-Place 1  
6840 NEUFCHATEAU

Arlon, le 29 août 2024

Mesdames, Messieurs,

**Concerne :** Commune de Neufchâteau.  
Demande d'Avis – Permis d'urbanisme pour la construction de 2 immeubles (11 et 12 appartements) et démolition d'un abri existant

Chemin du Hays à 6840 Neufchâteau.

Nous faisons suite à votre demande d'avis reçue le 6 août 2024 concernant le dossier repris sous rubrique.

Selon les informations reprises au PASH, ce projet se situe en zone d'assainissement collectif avec égout unitaire connecté à la station d'épuration de Neufchâteau. Un collecteur IDELUX Eau traverse les parcelles (voir plan en annexe).

A l'examen du dossier, nous constatons que les impositions légales sont respectées (voir partie 1 du rapport d'analyse).

**Notre avis sur ce projet est favorable moyennant la prise en considération de la remarque énoncée ci-après.**

Il convient de respecter les prescriptions techniques contenues dans les actes notariaux spécifiant les différentes servitudes liées aux emprises du collecteur.

Toutes les précautions devront être prises dans le but de conserver le bon état des canalisations et des chambres de visite existantes.

Nous vous invitons donc à contacter Monsieur Olivier MAJERUS par téléphone au +32 496 563 686 ou à l'adresse électronique suivante : [olivier.majerus@idelux.be](mailto:olivier.majerus@idelux.be).

Une autorisation écrite du collège communal doit être demandée pour le raccordement à l'égout.

Annexé à notre permis d'urbanisme  
délivré le ..... 17 DEC. 2024  
Par le Collège,  
Le Directeur Général, Le Bourgmestre,

J-Y DUTHOIT Pour le bourgmestre,  
F. HUBERTY L'échevine déléguée (article 1132-4 CDLD)

M-E. HUBERMONT

.../...

Suite de notre courrier réf. : 450/Ald.Com.0862/DJ6117C/MM/VL du 29 août 2024

Le gestionnaire du captage doit être consulté pour connaître les éventuelles mesures de protection à prévoir.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, la CERTification des Immeubles Bâti pour l'EAU (CERTIBEAU) est en place en Wallonie. Les immeubles faisant l'objet d'une nouvelle demande de raccordement à l'eau de distribution doivent disposer de cette certification qui atteste que les installations intérieures d'eau potable et d'eaux usées sont conformes à la législation. Pour en savoir plus, [www.certibeau.be](http://www.certibeau.be).

Le détail de l'analyse du dossier se trouve dans le rapport en annexe.

Auriez-vous l'obligeance de nous adresser votre décision sur ce dossier uniquement par mail à l'adresse suivante [officiel.ic-ideluxeau@idelux.be](mailto:officiel.ic-ideluxeau@idelux.be) ?

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.



Maëva MICHEL  
Conseillère en environnement



Aline BAUDUIN  
Coordinatrice des conseillers en  
environnement

*Annexe : rapport d'analyse du dossier*

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom du maître d'ouvrage :

Adresse du projet :	Chemin du Hays à 6840 - NEUFCHATEAU		
Cadastre	Div : 1	Section : C	N° : 146N ; 147G
Type de permis :	Permis d'urbanisme		
Objet de la demande :	construction de 2 immeubles (11 et 12 appartements) et démolition d'un abri existant		

## Zone d'assainissement collectif (ZAC)

### Égout existant connecté à la station d'épuration collective de NEUFCHATEAU

- ✓ Type de projet : Nouvelle construction
- ✓ Type d'égout : égout unitaire
- ✓ Captage : Zone de prévention de captage non arrêtée - principe de précaution  
Distance entre le captage et le projet : 1045 mètres
- ✓ Zone d'alea inondation moyen

## PARTIE 1 : ANALYSE DU DOSSIER

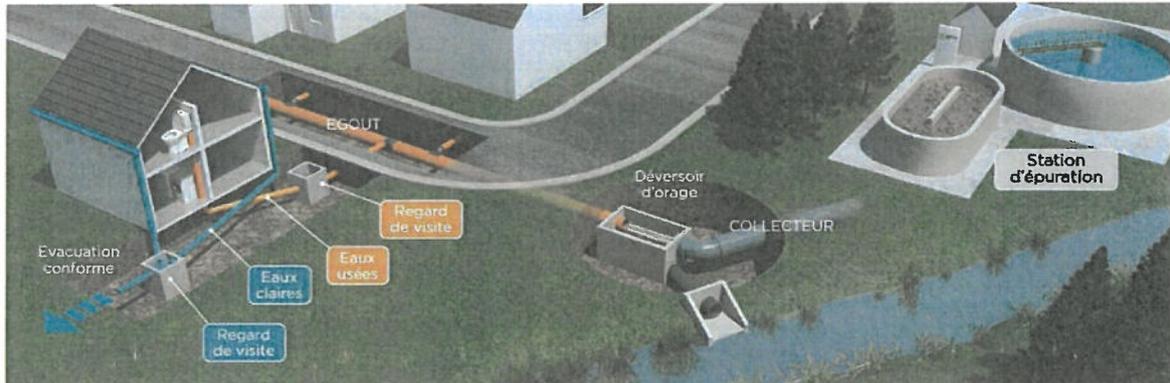
Gestion des eaux usées et des eaux claires	Constat d'IDELUX Eau <sup>1</sup>
Raccordement <sup>2</sup> de toutes les eaux usées à l'égout public (via pompage si nécessaire).	Conforme
Séparation <sup>2</sup> des eaux claires (eaux pluviales, de source, de drainage, fontaine, bassins d'agrément, ...) et des eaux usées jusqu'en limite de propriété.	Conforme
Installation d'un regard de visite <sup>2</sup> pour contrôler la quantité et la qualité des eaux réellement déversées.	Conforme
Mode d'évacuation des eaux claires <sup>2</sup> : infiltration.	Constaté
Justificatif de l'évacuation des eaux claires : test de perméabilité du sol.	Constaté
Respect de la note de dimensionnement du dispositif d'infiltration.	Constaté
Respect de l'ordre de priorité <sup>2</sup> pour l'évacuation des eaux claires : 1. Infiltration, 2. Voie artificielle d'écoulement ou eau de surface, 3. Egout.	Conforme

<sup>1</sup> (non-) Constaté : (non-) présent dans le dossier.  
(non-) Conforme : (non-) respect de la législation.

<sup>2</sup> Art. R.277 du Code de l'Eau.

## PARTIE 2 : POINTS D'ATTENTION

### 1) Schéma type :



### 2) Selon la législation en vigueur, les eaux pluviales doivent être évacuées prioritairement par infiltration dans le sol ou en cas d'impossibilité via une voie artificielle d'écoulement, une eau de surface et ensuite seulement via l'égouttage.

Il est souhaitable de toujours favoriser la voie d'évacuation qui produira le moins d'accélération et de concentration des volumes de ruissellement, en commençant par **l'infiltration et la rétention**.

Les actions allant dans ce sens peuvent être les suivantes :

- favoriser l'infiltration in situ en privilégiant les espaces verts et en utilisant des revêtements perméables notamment pour les trottoirs et cours ouvertes, terrasses, parkings, ... (via la pose de pavés drainants, revêtements en graviers, dalles gazon, etc.) ;
- installer des citernes à eaux de pluie avec double fonction : Ce système contient à la fois une zone de stockage dimensionnée en fonction des besoins (WC, nettoyage, arrosage, etc.) et une zone tampon, avec sortie basse, qui permet de stocker les eaux pluviales lorsque la première zone est remplie. Cette seconde zone présente également l'avantage de renvoyer les eaux pluviales à débit régulé vers le mode d'évacuation choisi et permet ainsi d'éviter une surcharge hydraulique.

Le « tout-au-tuyau » génère des problèmes environnementaux de plusieurs ordres<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Diminution du rendement des stations d'épuration suite à la dilution des eaux usées par les eaux pluviales, augmentation de la charge polluante déversée au cours d'eau via les déversoirs d'orage, inondation des voiries aux points bas suite à la saturation des réseaux d'égouttage, inondations des vallées par débordement de cours d'eau, ...

## PARTIE 3 : AVIS D'IDELUX Eau

A l'examen du dossier, nous constatons que les impositions légales sont respectées (voir partie 1 du rapport d'analyse).

**Notre avis sur ce projet est favorable moyennant la prise en considération de la remarque énoncée ci-après.**

Il convient de respecter les prescriptions techniques contenues dans les actes notariaux spécifiant les différentes servitudes liées aux emprises du collecteur.

Toutes les précautions devront être prises dans le but de conserver le bon état des canalisations et des chambres de visite existantes.

Nous vous invitons donc à contacter Monsieur Olivier MAJERUS par téléphone au +32 496 563 686 ou à l'adresse électronique suivante : [olivier.majerus@idelux.be](mailto:olivier.majerus@idelux.be).

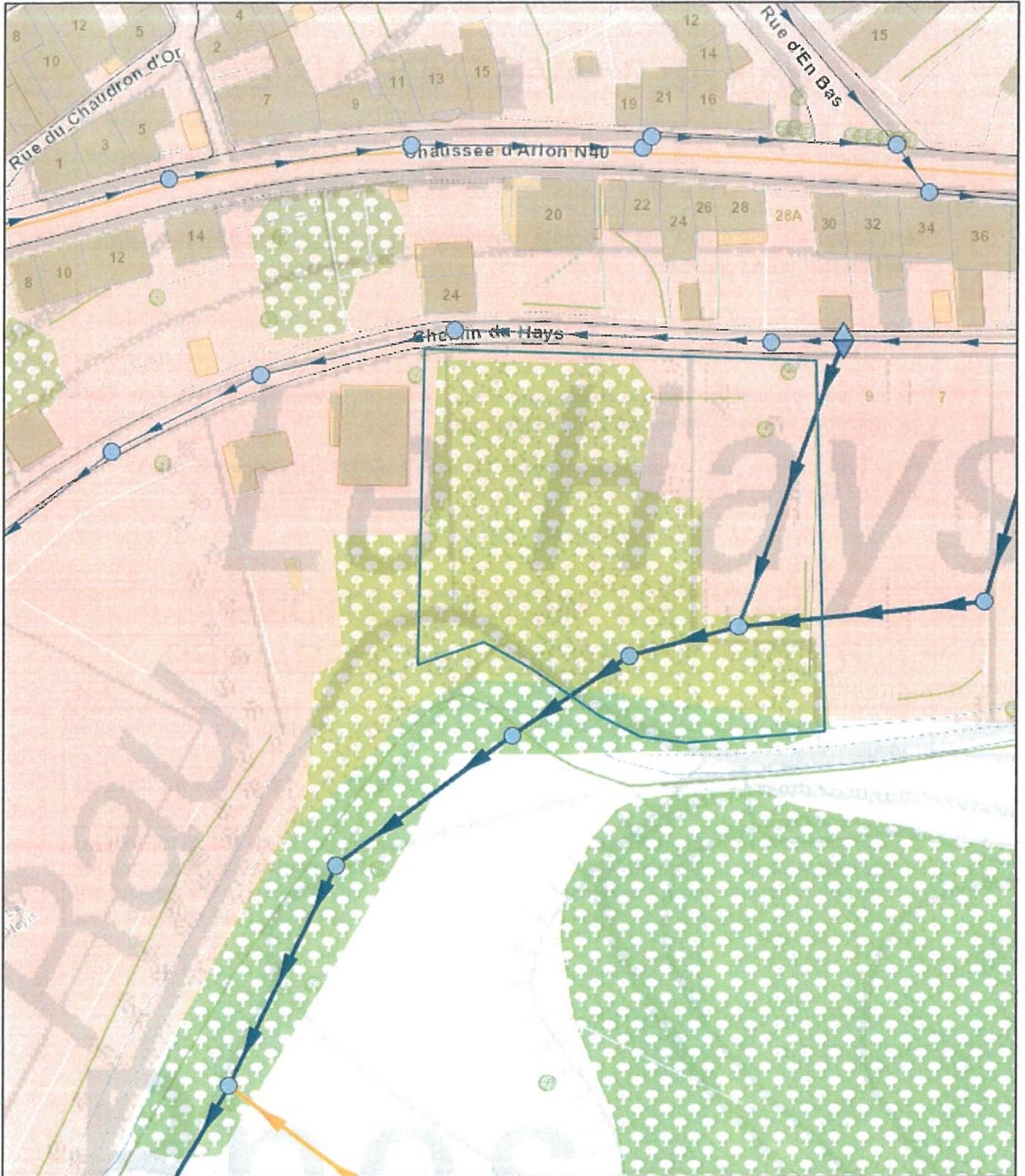
## PARTIE 4 : AUTORISATIONS / CONSULTATIONS NÉCESSAIRES

Une autorisation écrite du collège communal doit être demandée pour le raccordement à l'égout.

Le gestionnaire du captage doit être consulté pour connaître les éventuelles mesures de protection à prévoir.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, la CERTification des Immeubles Bâtis pour l'EAU (CERTIBEAU) est en place en Wallonie. Les immeubles faisant l'objet d'une nouvelle demande de raccordement à l'eau de distribution doivent disposer de cette certification qui atteste que les installations intérieures d'eau potable et d'eaux usées sont conformes à la législation. Pour en savoir plus, [www.certibeau.be](http://www.certibeau.be).

# Chemin du Hays - 6840 Neufchâteau



29/08/2024 11:01:52

Eaux claires exclusivement

Égout

Gravitaire existant - localisation vérifiée

Collecteur

Gravitaire existant - localisation vérifiée

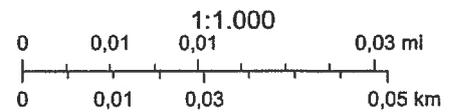
Gravitaire à l'étude

Ouvrage INFONET

Regard de visite

Déversoir d'orage

Zones prioritaires arrêtées



SPW; SPGE; AIVE/SPGE

292851

4548 bis



**RESPECT  
ESPRIT D'EQUIPE  
PROFESSIONNALISME**

**ZONE DE SECOURS LUXEMBOURG  
BUREAU DE PRÉVENTION INCENDIE**

Rue de Blézy, 34, BERTRIX, 6880, Belgique  
☎ : 061/22.85.88 - ✉ : [bzp.zslux@gmail.com](mailto:bzp.zslux@gmail.com)

## RAPPORT DE PREVENTION

RELATIF AUX CONDITIONS DE SECURITE CONTRE L'INCENDIE ET LA PANIQUE

### INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

<b>Nos Références (rapport n°) :</b>		<b>Pr22-08394-03-R-JMP-20240826</b>
<b>Technicien en prévention :</b>		Monsieur PANIER Jean-Marc   ✉ : <a href="mailto:jm.panier@zslux.be">jm.panier@zslux.be</a>   ☎ : 0478/15.12.35
<b>Instance sollicitante</b>		Commune Neufchâteau
<b>Courrier / courriel du :</b>		02/08/2024
<b>Référence du courrier / courriel :</b>		PM/ML/Im 291794 - N° 4548bis
<b>Agent traitant AC :</b>		Pascal MAYNE
<b>Description de la mission :</b>		Avis sur plans - PU modificatif: démolition d'un abri et construction de 2 immeubles de 11 et 12 appartements
<b>Etablissement</b>		
<b>Nom :</b>		
<b>Adresse :</b>		
<b>C.P. Localité :</b>		
<b>Bénéficiaire de la mission</b>		
<b>Nom, Prénom :</b>		
<b>Adresse :</b>		
<b>CP – Localité :</b>		
<b>Dates</b>	<b>examen du dossier :</b>	
	<b>Visite des lieux : en présence de :</b>	
<b>Personne de contact :</b>		
<b>Capacité :</b>		
<b>Plans</b>	<b>Identification :</b>	
	<b>Date :</b>	11 Juillet 2024
	<b>nombre de feuilles :</b>	5
<b>Réf. cadastrales :</b>		1ère DIV/Section C/n°s 146N et 147G
<b>Transmis à :</b>		
<b>Nb page(s) du rapport :</b>		3 pages
<b>Rapport(s) précédent(s) :</b>		PR22-08394-02-R-JMP-20240326

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les mesures prescrites dans le présent rapport visent prioritairement à prévenir la naissance, le développement et la propagation d'un incendie, à assurer la sécurité des personnes, à doter l'établissement des premiers moyens d'extinction, à contrôler le niveau de sécurité des installations génératrices éventuelles d'incendie et à faciliter de façon préventive l'intervention des services de secours. Elles ont été établies sur base des normes belges ou à défaut

étrangères, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience professionnelle du technicien en prévention en la matière.

Ces prescriptions sont seulement destinées à apporter des précisions dans le cadre d'applications particulières à la réglementation spécifique en vigueur. Seul le texte intégral de cette réglementation et des éventuelles dérogations accordées par l'autorité compétente suivant la procédure réglementaire servira de base à l'élaboration du projet par le maître d'œuvre et à la réception de l'ouvrage. En aucun cas, il ne pourra être argué de la relative imprécision des clauses du présent rapport. En l'absence de réglementation spécifique, le présent rapport constitue l'ensemble des mesures minimales à prendre pour apporter un niveau de sécurité satisfaisant au regard de notre expérience et de nos connaissances au moment de l'étude du dossier.

Seuls sont valides et applicables les méthodes, matériaux, systèmes constructifs et installations ou équipements techniques disposant de tous les agréments délivrés par les instances compétentes ou par des organismes agréés, certifiés ou accrédités dans les domaines concernés. Les membres du service d'incendie ne sont pas habilités à délivrer de tels agréments.

Pour les travaux qui ne font pas l'objet d'une réception par un organisme de contrôle indépendant, la vérification de la bonne exécution des travaux sera réalisée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission de suivi de chantier. La conformité de l'exécution de ces travaux aux agréments, normes et règlements sera attestée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission ou, à défaut, par un technicien compétent dans la discipline concernée. Le maître d'œuvre est tenu de consigner tout justificatif ou élément de preuve de bonne exécution dans un DIU (dossier d'intervention ultérieur) et un registre de sécurité (compilation des attestations de conformité des installations techniques), et de tenir ces informations à disposition de l'autorité administrative ou de son délégué qui en ferait la demande.

Lorsqu'il est fait référence à une norme ou une spécification technique dans la réglementation ou dans notre rapport, l'application de ces textes devient contraignante.

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le règlement de facturation de la Zone de secours Luxembourg ; règlement consultable sur le site internet [www.zslux.be](http://www.zslux.be) dans l'onglet « avis de prévention/coût des prestations de prévention contre l'incendie ».

## RÈGLEMENTATION APPLICABLE OU DE RÉFÉRENCE (LISTE NON EXHAUSTIVE)

Règlement Général sur les Installations Électriques (RGIE), approuvé par l'arrêté royal du 8 septembre 2019 (Livre 1, livre 2 et livre 3) ;

Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 (et ses addendas) concernant les ressources en eau d'extinction ;

Code du bien-être au travail – Livre III. - Lieux de travail – Titre 6. – Signalisation de sécurité et de santé.

Arrêté royal du 7 juillet 1994 (et ses arrêtés modificatifs) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire ;

Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;

## ANALYSE | EXPERTISE

### 1. Objet :

Nous avons été consulté en date du **19 Décembre 2022** pour la construction de 2 immeubles de 13 appartements chacun, au même endroit. Un rapport identifié « PR22-08394-01-R-JMP-20230109 » a été rédigé en date du **09 Janvier 2023**.

Nous avons reçu de nouveaux plans en date du **12 Mars 2024** pour la construction toujours de 2 Immeubles mais comprenant respectivement 11 et 12 Appartements.

Le présent document est rédigé dans le cadre de la construction de deux immeubles comprenant respectivement 12 et 11 appartements situé Chemin du Hays à Neufchâteau.

### Composition

<u>Niveaux</u>	<u>Occupation</u>	
Bâtiments	Immeuble A (12 Apparts)	Immeuble B (11 Apparts)
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée – 4 Apparts – 2 caves (A1-A2) – Local « Compteurs »	Hall d'entrée – 4 Apparts – 1 cave (B1) – Local « Compteurs »
1 <sup>er</sup> étage	Hall commun – 4 Apparts – 6 Caves	Hall Commun – 4 Apparts – 6 Caves
2 <sup>ème</sup> étage	Hall commun – 4 Apparts – 4 Caves	Hall Commun – 3 Apparts – 4 Caves

Les immeubles ne disposent pas de parking intérieur, ni de sous-sols.  
Un ascenseur dessert tous les niveaux dans chaque immeuble.  
Nous sommes en présence de 2 Immeubles (**Bâtiment bas**)

**Modifications vis-à-vis des plans précédents**

Les locaux poubelles ne sont plus collés aux bâtiments.

**2. Remarques :**

L'ensemble des prescriptions du rapport précédent restent d'application pour l'entièreté des points.

---

**CONCLUSIONS ET AVIS DE LA ZONE DE SECOURS**

---

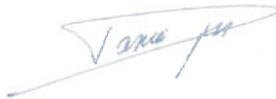
**Conclusion :**

Sous réserve de la stricte application des présentes prescriptions et du respect des plans fournis, un avis **favorable conditionnel** est émis au sujet de ce dossier.

**L'avis de la zone de secours Luxembourg est :**

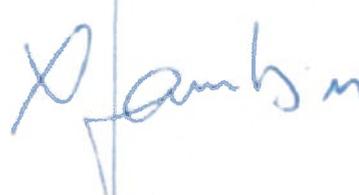
- a) ~~FAVORABLE~~
- b) **FAVORABLE SOUS CONDITIONS**
- c) ~~DÉFAVORABLE~~
- d) ~~DEFAVORABLE par défaut vu le manque d'éléments et/ou de précisions en notre possession.~~

Fait à Bastogne, le 26 Août 2024



**Jean Marc Panier**  
Expert en prévention de l'incendie

Pour le Commandant de Zone



**Major Xavier LAMBIN, Ing.**  
**Zone de Secours Luxembourg**  
*Direction opérationnelle*  
*Responsable du bureau zonal de prévention incendie*

**COPIE**

Annexé à notre permis d'urbanisme  
délivré le .....  
Par le Collège,  
Le Directeur Général, Le Bourgmestre,

17 DEC. 2024

J-Y DUTHOIT

F. HUBERTY  
Pour le Bourgmestre,  
L'échevine déléguée (article 1132-4 CDLD)

M-E. HUBERMONT

3190

