

Le 26 juillet 2000.

LOTISSEMENT (2^{ème} phase)

du bien sis

Commune de SAMBREVILLE

2^{ème} division / **ARSIMONT**

Rue Try de Fosses,

cadastré section **B** n° **133 H / partie,**

appartenant à

et à

demeurant respectivement à

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**relatives aux lots n° B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6 et B.7.****A. pour les lots n° B.1 à B.6 :****A. I. DESTINATION :**

1.1. Ce lotissement est destiné à la construction d'habitations du type unifamiliales à l'exclusion de tout complexe industriel ou artisanal, mais pouvant comprendre des locaux professionnels à l'usage d'une profession libérale pour autant que l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot reste l'élément dominant.

La superficie au sol du volume principal sera de minimum 80 mètres carrés et de maximum 200 mètres carrés.

Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule habitation.

Les constructions doivent répondre aux règles générales d'esthétique et s'intégrer parfaitement dans le cadre environnant.

Les dépôts de toutes sortes et notamment de mitrailles ou de véhicules usagés sont interdits.



1.2. Parcellaire : tel que prévu au plan.

Toutefois, deux lots pourront être réunis pour la construction d'une seule habitation.

Toute autre modification comporte la présentation d'un nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande de modification du permis de lotir conformément à la législation en vigueur.

A. II. ZONE D'HABITAT OUVERT OU SEMI-OUVERT :

Zone destinée à la construction d'habitations isolées ou jumelées.

2.1. Gabarit :

Les constructions principales auront au maximum deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée, avec cependant la possibilité de créer des chambres dans les combles (combles mansardés).

Le parti architectural devra tenir compte du relief du sol, les volumes devront suivre les mouvements et articulations du terrain en épousant les courbes de niveau.

La hauteur sous gouttières du volume principal en façade à rue sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale sans jamais être inférieure à 3,50 mètres ou supérieure à 6,00 mètres, mesure à partir du niveau de la bordure se trouvant face au milieu de la façade à rue du bâtiment.

Le niveau du seuil de la porte d'entrée sera établi entre + 0,20 m et + 0,40 m par rapport au niveau du revêtement dans l'axe de la voirie, face à cette porte.

2.2. Implantation :

Libre dans les limites de la zone d'habitat représentée au plan d'occupation des lots, pour autant que :

a) la façade à rue du volume principal soit établie entre l'alignement de la zone de bâtisse figurée et cotée à ce plan, et une parallèle à 2 mètres de celui-ci.

b) les constructions principales aient au minimum huit mètres de façade,

2.3. Façades :

L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation, en ce non comprises les toitures.

*Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux.
Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale.*



fy

[Signature]

OBJET :

Lotissement du bien sis à SAMBREVILLE (ARSIMONT), rue Try de Fosses
cadastré Section B n° 133 H / partie.
(2^{ème} phase : lots B.1 à B.7)

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.
Troisième feuillet.

2. 4. Toitures :

Les toitures seront au minimum à deux versants inclinés au minimum de 35° et au maximum de 45°, se rejoignant au faîtage. Le faîtage du volume principal sera parallèle à l'axe de la voirie.

Les toits à la "Mansard", les coyaux et brisis de toiture sont à proscrire.

Une lucarne à bâtière en façade avant, par habitation, sera admise pour peu que sa dimension ne dépasse pas un mètre de largeur et 1,50 m de hauteur totale (de la base de la lucarne au faîtage de celle-ci), que ses proportions soient harmonieuses et qu'elle s'inscrive discrètement dans la volumétrie générale.

Des châssis-fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.

A. III. GARAGES :

Toute nouvelle habitation devra posséder au moins un garage de 15 mètres carrés environ ou à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

Le garage à rue sera réalisé au niveau de la voirie ou à un niveau légèrement supérieur. Dans les autres cas, il sera réalisé au niveau du sol initial.

Toutefois, les garages pourront être réalisés en demi-niveau en sous-sol pour autant que l'on y accède par un dégagement latéral de l'habitation et que ces garages puissent être raccordés à l'égout en voirie.

Le pourcentage maximum de pente des rampes d'accès à la voirie de garages ne pourra excéder quatre centimètres par mètre sur une profondeur de cinq mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

A. IV. ANNEXES :

Les annexes n'auront qu'un seul niveau et seront incorporées au bâtiment principal ou implantées indépendamment du volume principal de l'habitation pour autant qu'elles le soient dans la zone capable de bâtisse prévue et que les deux volumes soient reliés par un élément architectural adéquat.

La superficie au sol des annexes ne pourra dépasser la moitié de celle du bâtiment principal.

A. V. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

5.1. Façades :

Toutes les façades et souches de cheminées d'une même construction seront réalisées en briques rugueuses de ton brun moyen.

La pierre ou le moellon de calcaire sera réservé à la réalisation éventuelle de soubassements de maximum cinquante centimètres de haut, mesure prise au niveau du sol naturel ou aménagé.



[Signature]

[Signature]

OBJET :

Lotissement du bien sis à SAMBREVILLE (ARSIMONT), rue Try de Fosses
cadastré Section B n° 133 H / partie.
(2^{ème} phase : lots B.1 à B.7)

PREScriptions URBANISTIQUES.
Quatrième feuillet.

5.2. Toitures :

Les toitures des constructions d'un même lot seront réalisées suivant un des modes ci-après :

- les tuiles de tons noir ou gris foncé, teintées d'origine,
- les tuiles brunes de teinte foncées, unie et mate,
- les ardoises naturelles,
- les ardoises artificielles ayant le format et la tonalité de l'ardoise naturelle.

Les shingles ardoisés sont à proscrire.

A. VI. ZONE DE REcul :

Zone non construite située entre l'alignement de la voirie et le front de bâtisse, toutefois des clôtures pourront y être érigées. Cette zone s'étend sur toute la façade de chaque lot. Sa profondeur minimale est renseignée au plan d'occupation des lots.

Elle sera aménagée avec simplicité : jardinet avec pelouses, arbustes, parterres de fleurs, allées couvertes de cendrées, de graviers ou de dallages rustiques, aires de stationnement.

Dépôts divers interdits.

Publicité de dimensions réduites (surface maximum : un mètre carré). Les enseignes seront sobres et de bon aloi.

A. VII. ZONE DE JARDINS :

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins avec plantations.

Des plantations à hautes tiges, d'essences régionales, peuvent y être faites, toutefois tout boisement du lot est interdit.

Dans cette zone, la construction d'un abri de jardin en bois de maximum 10 mètres carrés, d'une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres à la corniche et 3,50 mètres au faite, ou la construction d'une serre en vitrage plan de maximum 10 mètres carrés, peut être admise.

A. VIII. CLÔTURES : non obligatoires.

En cas de construction de clôtures,

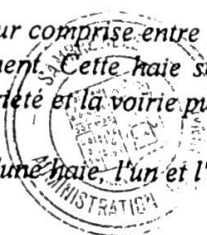
8.1. à l'alignement de la voirie :

elles seront constituées :

- soit par un muret, d'une hauteur maximum de 0,60 m (mesure prise par rapport au niveau de la voirie), réalisé en matériaux traditionnels tels que définis ci-dessus. Ce muret pourra contenir une boîte aux lettres dont la hauteur sera limitée à 1,20 mètre.

- soit par une haie d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m, constituée d'essences régionales compatibles avec l'environnement. Cette haie sera plantée au moins 0,50 m en retrait de la limite séparative entre la propriété et la voirie publique.

- soit par un muret doublé d'une haie, l'un et l'autre tels que décrits ci-dessus.



Signature

OBJET :

Lotissement du bien sis à SAMBREVILLE (ARSIMONT), rue Try de Fosses
cadastré Section B n° 133 H / partie.
(2^{ème} phase : lots B.1 à B.7)

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.
Cinquième feuillet.

8.2. de l'alignement de la voirie jusqu'à la façade postérieure des bâtiments :

elles seront réalisées :

- soit comme indiqué en 8.1. ci-dessus,

- soit en piquets reliés entre-eux par des fils et / ou par un treillis métallique plastifié, à larges mailles, d'une hauteur maximale d' 1,50 mètre.

Des plaques de béton d'une hauteur maximum visible de 30 cm peuvent être placées au pied de la clôture. Ces plaques de béton peuvent être remplacées par un muret de même hauteur, construit à la base de la clôture.

8.3. au-delà de cette distance et le long de la limite arrière de la parcelle :

elles seront réalisées comme indiqué en 8.2. ci-dessus, toutefois la hauteur maximale de la haie et/ou du treillis métallique plastifié pourra être de 2,00 mètres.

B. pour le lot arrière n° B.7 :

DESTINATION :

Le lot B.7 est destiné à être utilisé comme terre de culture, prairie ou verger.

Aucune construction n'y sera admise. Les clôtures seront établies comme prescrit à l'article A.VIII.8.3.

Le relief du sol ne sera pas sensiblement modifié.

C. DIVERS :

La zone comprise entre l'accotement de la voirie et le front de bâtisse sera obligatoirement remblayée au niveau de la voirie ou à un niveau légèrement supérieur à celui-ci.

Ce remblai sera réalisé dans un esprit de parfaite continuité entre les propriétés.

Les différences de niveau seront récupérées dans les dégagements latéraux, soit par des murets de soutènement, soit par un talutage, au maximum de 4/4 (45 degrés), dans le sens de la pente générale.

A l'arrière des constructions, le relief du sol ne sera pas modifié.

Une citerne à eau de pluie d'une capacité minimale de 5.000 litres devra être installée pour chaque habitation.

Le raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie est obligatoire aux conditions que fixera la Commune suite à la demande d'autorisation de raccordement.

Aucun lot ne pourra être vendu ou loué pour plus de neuf ans avant que les équipements en eau et électricité de la voirie ne soient réalisés. La commune constatera la réalisation de ceux-ci par un certificat dont copie sera transmise au Fonctionnaire Délégué.

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que les travaux ou charges imposés n'auront pas été exécutés.



Les raccordements des futures constructions seront pris en charge par les bâtisseurs.

Le raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie est obligatoire aux conditions que fixera la Commune suite à la demande d'autorisation de raccordement.

Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué ainsi qu'à l'Administration Communale une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.

Toute demande d'autorisation de bâtir sur ce lotissement en mentionnera les références.

En application de l'article 98 du Code wallon, le lotisseur veillera à informer le Collège échevinal des ventes et locations de lots réalisées avant l'expiration d'un délai de cinq ans à dater de la délivrance du permis de lotir.

Les propriétaires des lots n° B.5 et B.6 soumettront tout projet de construction à l'avis de la société gestionnaire de la ligne électrique HT surplombant ces lots.

Dressé le 26 juillet 2000.

Le Géomètre - Expert juré,

Melchior

Ing. Jean-Marie MELCHIOR

Le(s) Propriétaire(s),



Commune de SAMBREVILLE.PROJET DE LOTISSEMENT (2^{ème} phase)

du (des) bien(s) sis à **Arsimont**, rue **Try de Fosses**
 cadastré(s) **2^{ème}** division, section **B n° 133 H** / partie,
 appartenant à
 domicilié(s) à

1. Densités d'occupation des lots :

1.1. minimum :

$$\begin{aligned} P_{min} &= 80,0 \text{ m}^2 \\ S &= 2.475,8 \text{ m}^2 \\ (P/S)_{min} &= 0,0323 \end{aligned}$$

1.2. maximum :

$$\begin{aligned} P_{max} &= 577,5 \text{ m}^2 \\ S &= 1.517,5 \text{ m}^2 \\ (P/S)_{max} &= 0,3806 \end{aligned}$$

2. Densité de logements :

$$6 \text{ logement(s)} / 11.324 \text{ m}^2 = 5,29848 \text{ logements / ha.}$$

3. Volumes minimum et maximum des bâtiments à construire :

$$\begin{aligned} 3.1. \text{ minimum : } & 80 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ m} = 400 \text{ m}^3 \\ 3.2. \text{ maximum : } & \text{m}^2 \times \text{m} = 2.000 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

4. Surface de l'ensemble des lots : **10.671 m²**5. Demi-surface de la voirie communale face au lotissement :

$$653,00 \text{ m}^2, \text{ soit } 5,767 \%$$

6. Surface minimum de la zone de recul du lotissement :

$$653,00 \text{ m}^2, \text{ soit } 5,767 \%$$

7. Surface minimum de la zone de cours et jardins du lotissement :

$$6.753,00 \text{ m}^2, \text{ soit } 59,634 \%$$

Pour le(s) Propriétaire(s)
 L' Auteur du projet,

Melchior

Ing. J-M. MELCHIOR
 Géomètre - Expert juré.

Y. PETIT
 28, Av. Van Bever, Boîte
 1180 Uccle-Bruxelles



OBJET :

NOTICE D'EVALUATION PREALABLE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

du LOTISSEMENT du bien sis

Commune de SAMBREVILLE.

2^{ème} division / ARSIMONT Rue Try de Fosses ,

**cadastré section B n° 133 H / partie,
(2^{ème} phase)**

I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

Demandeur(s) :

Adresse(s) :

Date de la demande :

II. OBJET PRECIS DE LA DEMANDE :

Cette demande vise à obtenir le permis de créer six lots à bâtir pour habitations unifamiliales éventuellement avec locaux à usage professionnel pour l'exercice d'une profession libérale, à front de la rue Try de Fosses, en face des immeubles d'habitation n° 11 à 19.

Les travaux projetés ne sont pas repris à l'annexe 1 du Décret du Conseil Régional Wallon du 11 septembre 1985 ou à l'article 2 paragraphe 2 de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 19 juillet 1990.

Aucune autre autorisation n'est sollicitée pour ce projet.

III. SITE ET PROJET :

3.1. En annexe, un relevé sur la carte de l'IGN, du périmètre approximatif à l'intérieur duquel le projet réalisé sera perçu par un observateur ordinaire.

3.2. Nature et occupation du sol autre que les constructions existantes : terre de culture.

3.3. Direction et point de rejet dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement :

Les eaux de ruissellement s'écoulent naturellement vers la voirie, qui est équipée d'une canalisation d'égouttage et d'avaloirs placés tous les 50 mètres, de part et d'autre de la chaussée.

*3.4. Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels :
aucun à proximité.*

3.5. Importance et itinéraire du charroi supplémentaire prévisible :

Accroissement pratiquement nul.

Par la voirie communale actuelle dont le revêtement en béton est en bon état.



3.6. Provenance et nature des remblais éventuels :

Peu de remblai à envisager (simples mouvements des terres provenant du terrassement des fondations).

3.7. Nature, quantité, mode d'évacuation ou d'élimination des effluents liquides ou gazeux et des déchets solides éventuellement produits en plus des eaux et des déchets domestiques ordinaires :

Aucun effluent, ni de déchets autres que domestiques.

Évacuation des eaux usées par l'égouttage communal de section circulaire, diamètre 50 cm, posé dans l'axe de la voirie, à quelque 2,00 m de profondeur radier (cf. plan d'équipement de la voirie).

IV. EVALUATION ET JUSTIFICATION :

Impact approximatif du projet, justification (architecturale, technique, écologique, économique, etc.) du choix et de l'efficacité attendue de mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures dans les domaines suivants :

- Intégration au cadre bâti et non bâti :

Aucun risque d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier.

- Compatibilité de l'activité projetée avec les voisinages :

Très bonne, extension continue, depuis de plusieurs années, de l'habitat à front de cette partie de la rue Try de Fosses, 4 habitations récentes en face du lotissement projeté. Première phase du lotissement de cette parcelle de terrain n° 133 H, en 6 lots, autorisée en 1998. Hôpital à proximité, sur le territoire d'Auvelais.

- Rejets dans les eaux de surface et dans les eaux souterraines :

Aucun.

- Niveau sonore des activités projetées : pratiquement nul.

- Effets sur la faune et sur la flore : néant.

- Modification du régime des eaux : aucune.

- Érosion : aucun danger.

- Effets du charroi supplémentaire prévisible :

- Modification des flux de la circulation locale : aucune.

- Visibilité du débouché sur la voirie : bonne.

- Risques pour les piétons et les cyclistes : sans particularité.

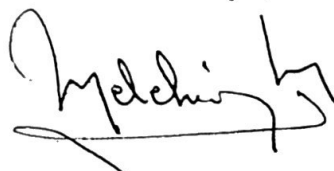
- Aucune démolition à effectuer.

- Pas d'abattage d'arbre.

- Risques d'autres nuisances éventuelles : néant.

Dressé le 26 juillet 2000

Pour les copropriétaires,
L' Auteur du Projet,



Ing. Jean - Marie MELCHIOR



n° 135 Z 6
Maison

20,71 m

+/- 37,10 m

Zone de servitude non altius tollendi
limitée à cinq mètres en dessous du
ou des conducteurs inférieurs

10,00 m

10,00 m

Axe de la ligne 150 kV
Terrière - Solvay III

20,22 m
O

Lot n° B.6

+/- 23 ares 71 ca

20,29 m
O

Lot n° B.5

+/- 22 ares 10 ca

19,98 m
O

MICHAUX - MARTIN Jules,
Rue Try de Fosses, 6
5060 Arsimont

n° 135 A 6

Jardin de la maison n° 6

20,40 m
O
+/- 19,90 m

+/- 61,88 m

S.C.R.L. C.P.T.E.,
Rue de la Pépinière, 20
1000 Bruxelles
Pylône n° 29

+/- 35,00 m

Rue Try de Fosses

20,30 m

19,99 m

20,26 m

+/- 20,95 m

10,00 m

19,85 m

+/- 18,00 m

19,73 m

20,13 m

20,08 m

Bouche d'incendie

• P b4 • Ed P

Profondeur radier : +/- 1,78 m

• P b4 • Ed P

LOTISSEMENT

d'une partie du bien sis à

SAMBREVILLE

2^{ème}

Division / Arsimont

Section B n° 133 H (2^{ème} phase)

Propriétaires :

Dressé le 23 mars 2000

Le Géomètre - Expert juré,

Un Propriétaire.

Ing. Jean-Marie MELCHIOR

5060 SAMBREVILLE (Tamines)

Dossier 99 / 605

Plan : PT1605Prj00
23/03/00 Reproduit le : 23/03/00

Echelle : 1 / 500

