

Willem Marchand

Géomètre-expert
rue d'Hérinnes n°2
7850 ENGHIEU

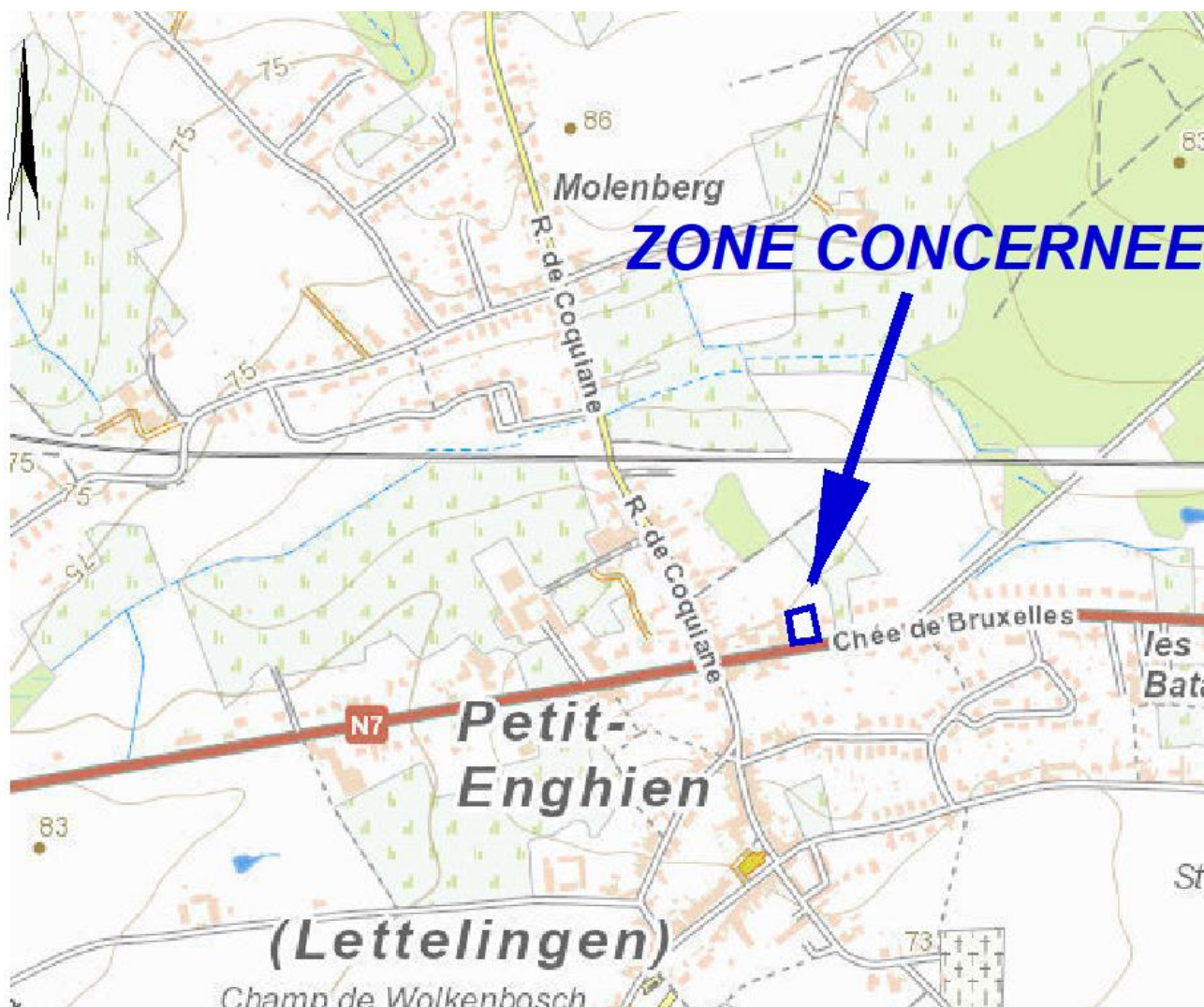
Enghien, le 17 janvier 2024

ENGHIEU, 3^{ème} division, Petit-Enghien, section A
parties du n°489f

DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME n°2

Note accompagnant l'annexe 15 du Codt

1. Plan de situation



2. Totalité de la propriété – cadastre



4 PROPRIÉTAIRE(S) ET DROITS

1

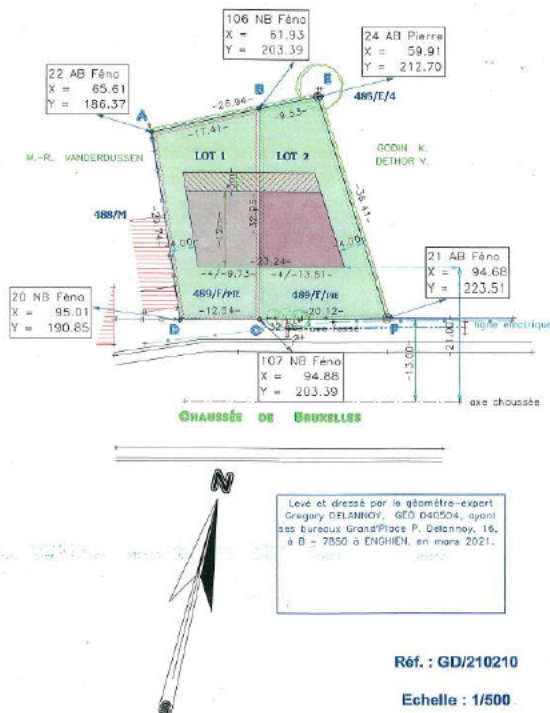
Section et n° de parcelle		Partition
A 0489 00 F 000		P0000
Nature détail	P/W	Superficie/Contenance
PATURE		OHA 1A 36CA
PATURE		OHA 8A 58CA T

3. Plan de division et de mesurage existant

Le terrain a fait l'objet d'un plan de mesurage et de bornage dressé en date du 21 mars 2021 par le Géomètre-expert G. DELANNOY.

ENGHIEN, Petit-Enghien, section A, n°489/F

Plan de Division Parcelaire



PROCES-VERBAL DE MESURAGE & DE BORNAGE Ville d' ENGHIEU, Petit-Enghien, section A, n°489/F

Je soussigné, Grégory DELANNOY, Géomètre-Expert (geo040504), Géomètre Expert Juré légalement assermenté auprès du Tribunal de Première Instance séant à Mons, ayant ses bureaux à 7850 ENGHIEU, Grand-Place Pierre Delannoy, 16 ; tél. : 02/395.45.90. ;

Afin de procéder au mesurage et à la division parcelaire de sa propriété, constituée d'une parcelle à l'état de pré, tenant à la chaussée de Bruxelles et cadastrée à ENGHIEU, Petit-Enghien, section A, n°489/F en 2 lots ;

Déclare, avoir mesuré la dite parcelle après l'avoir borné en D (20) avec l'accord de la propriété voisine, Madame VANDERDUSSEN, sur cette base avoir divisé la parcelle en deux lots, avoir implanté entre ceux-ci 2 nouvelles bornes aux points 106 et 107, et avoir trouvé contenir :

- pour le LOT 1, consistant en un pré, tenant à la chaussée de Bruxelles sur 12,54 mètres, délimité au plan ci-annexé par les points n° 22-106-107-20-22, cadastré à ENGHIEU, Petit-Enghien, section A, partie du n°489/F, renferme une surface mesurée et calculée de 4 a 65 ca,

Je dis QUATRE ares SOIXANTE-CINQ centiares ;

- pour le LOT 2, consistant en un pré, tenant à la chaussée de Bruxelles sur 20,12 mètres, délimité au plan ci-annexé par les points n° 106-24-21-107-106, cadastré à ENGHIEU, Petit-Enghien, section A, partie restante du n°489/F, renferme une surface mesurée et calculée de 5 a 04 ca,

Je dis CINQ ares QUATRE centiares

Les bornes A (22) et F (21) sont des bornes anciennes (de type FENO).
La borne E (24) est une borne ancienne en pierre « AR ».
Les bornes B (106), C (107) et D (20) sont des nouvelles bornes FENO.

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de mesurage et de bornage, portant la référence GD/210210/PV pour faire valoir ce que de droit, à ENGHIEU, le 15 mars 2021.


G. Delannoy,
Geo 040504

Les 2 lots sont bornés et le cadastre leur a déjà donné une pré-cadastration provisoire.

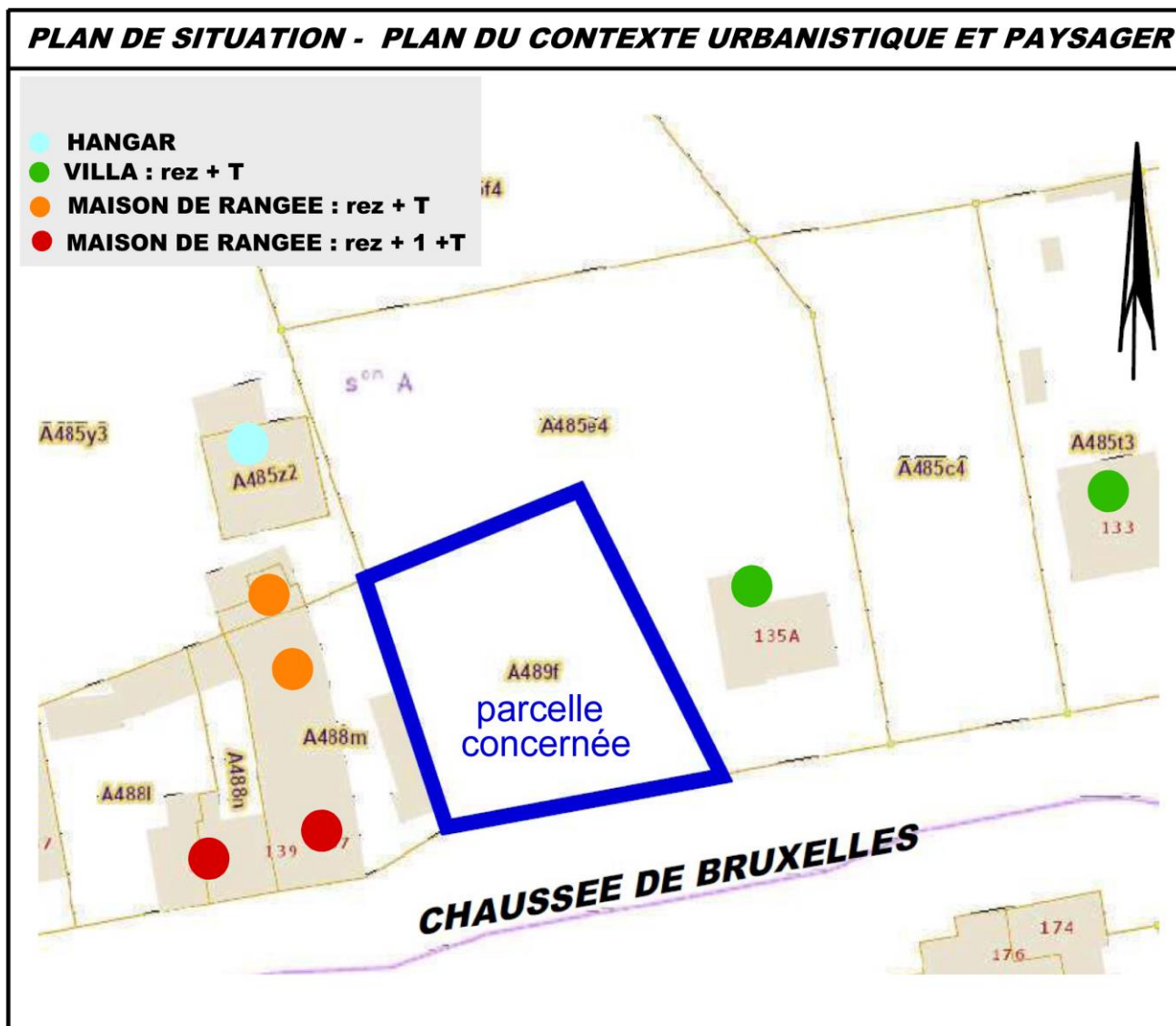
PARTIES PRIVATIVES						
Dénomination Description	Nature	Niveau/ Sup. en m ²	Quotités Dénomination - Fraction	Div. Cad.	N° Parcelaire	
LOT 1	TERRAIN	465.00		ENGHIEN 3 DIV/PETIT-ENGHIEN/	A 489 G P0000	
LOT 2	TERRAIN	504.00		ENGHIEN 3 DIV/PETIT-ENGHIEN/	A 489 H P0000	

Le Géomètre-expert G. DELANNOY a donné son plan reprenant les zones capables de bâtisse à la propriétaire et n'a pas effectué les démarches auprès de l'urbanisme (certificat d'urbanisme n°2).

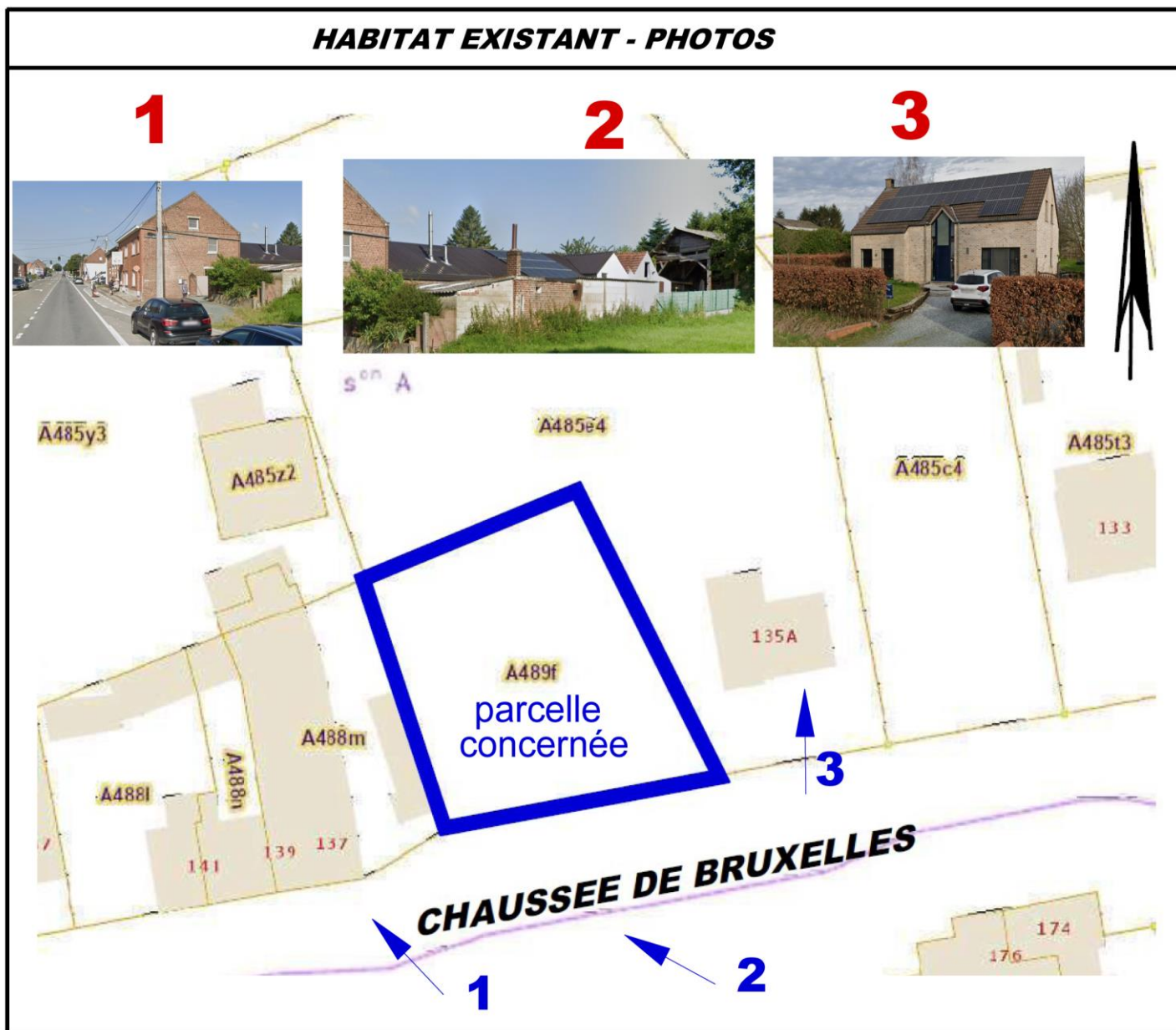
Madame qui désire vendre au mieux de ses intérêts son bien en 2 lots, a confié à la maison des Notaires la mise en vente des 2 terrains. La maison des Notaires s'est rendu compte qu'aucune garantie n'existait quant à la possibilité de créer 2 habitations.

Madame m'a donc confié la mission de demander un certificat d'urbanisme n°2 sur base du plan de mesurage du Géomètre-expert G. DELANNOY.

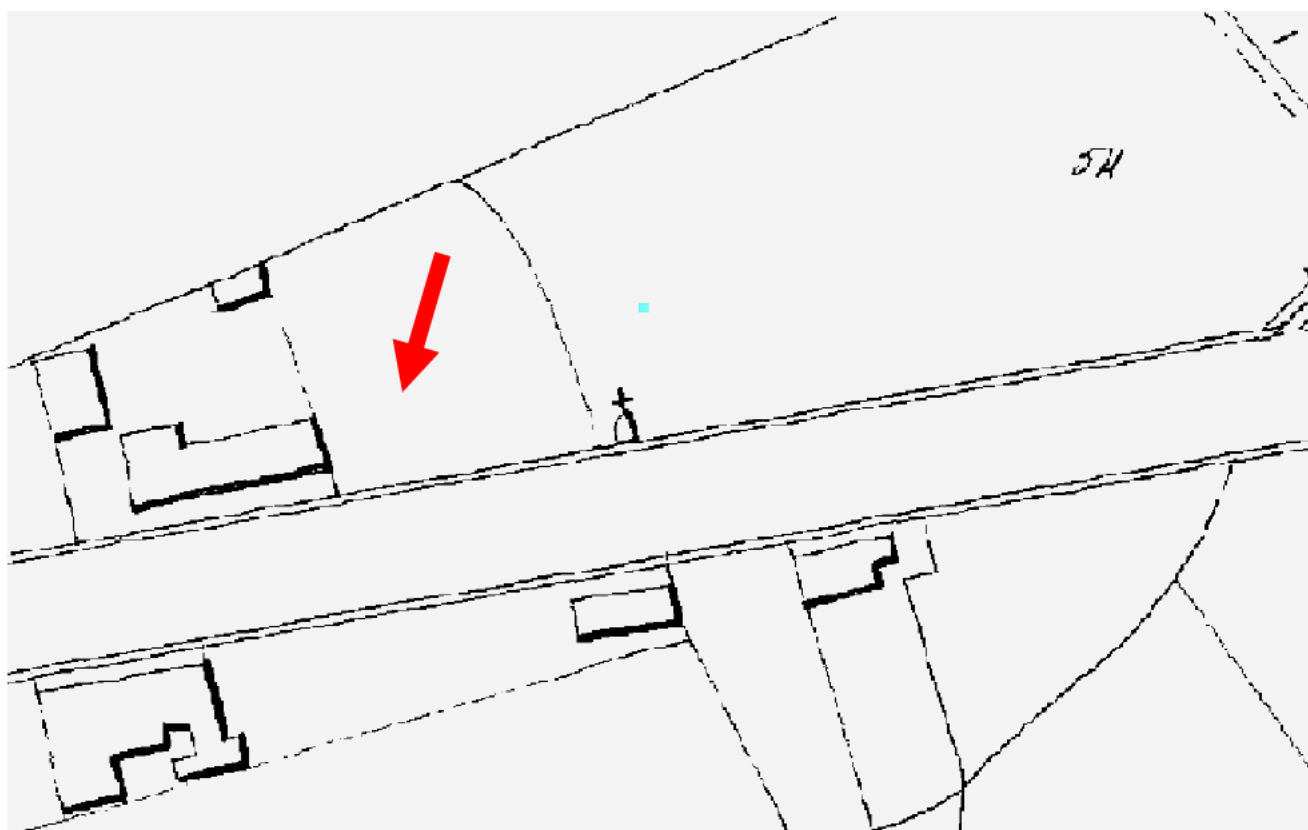
4. Plan du contexte urbanistique et paysager



5. Habitat existant - photos



6. Atlas chemins vicinaux – vue aérienne

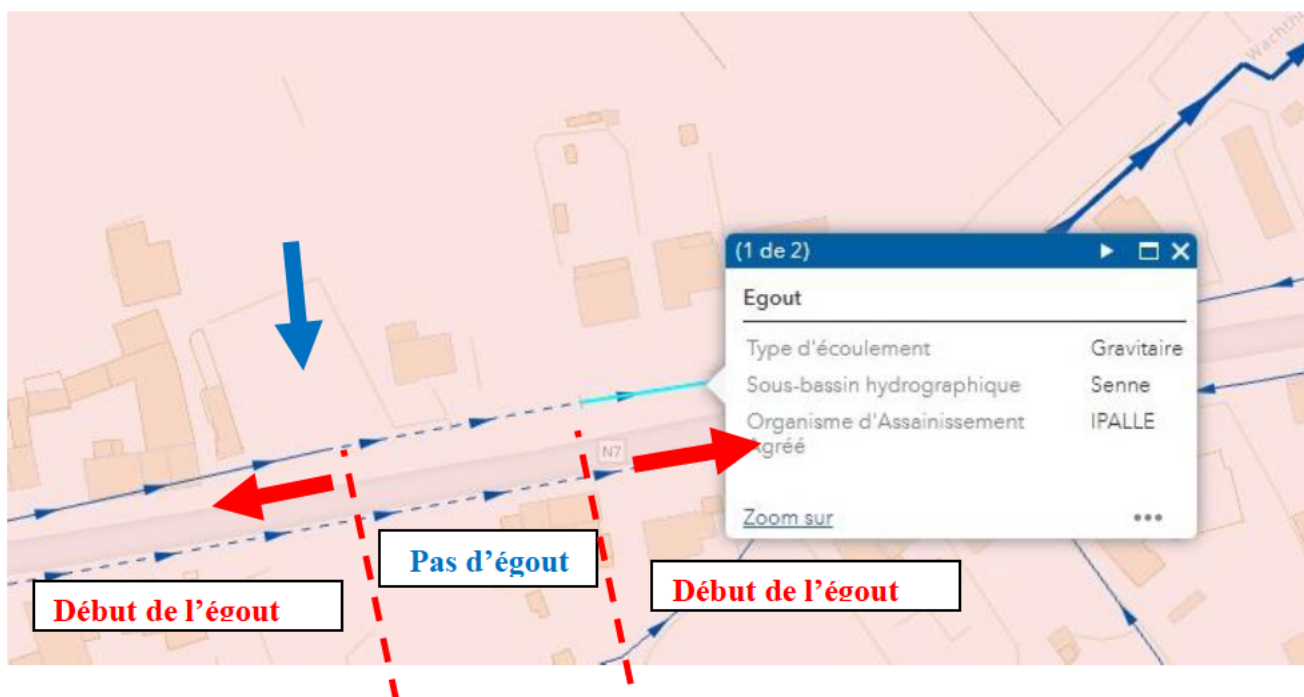


7. PASH

Le terrain concerné se situe à front d'une chaussée partiellement égouttée. Les 2 lots projetés pourront se raccorder à l'égout en béton diamètre 50 cm.



Une mini station d'épuration individuelle ou une fosse septique bypassable sera peut-être nécessaire (avis à solliciter chez IPALLE) pour les eaux usées ou fécales. Les eaux claires seront récoltées dans une citerne de 10 000 litres avec ajutage de 3 000 litres.



8. Impétrants - CICC

SWDE -EAU

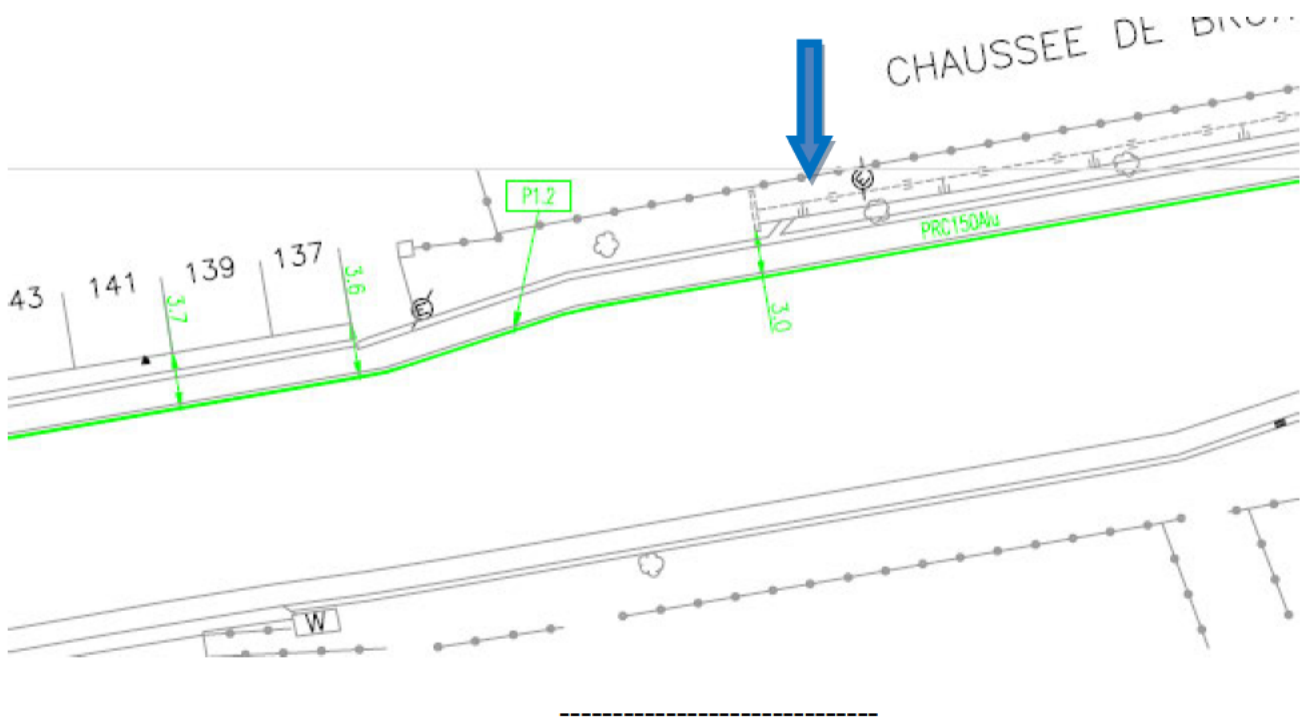


Conduite d'eau devant la parcelle suivant la SWDE -CICC

ORES – GAZ moyenne pression

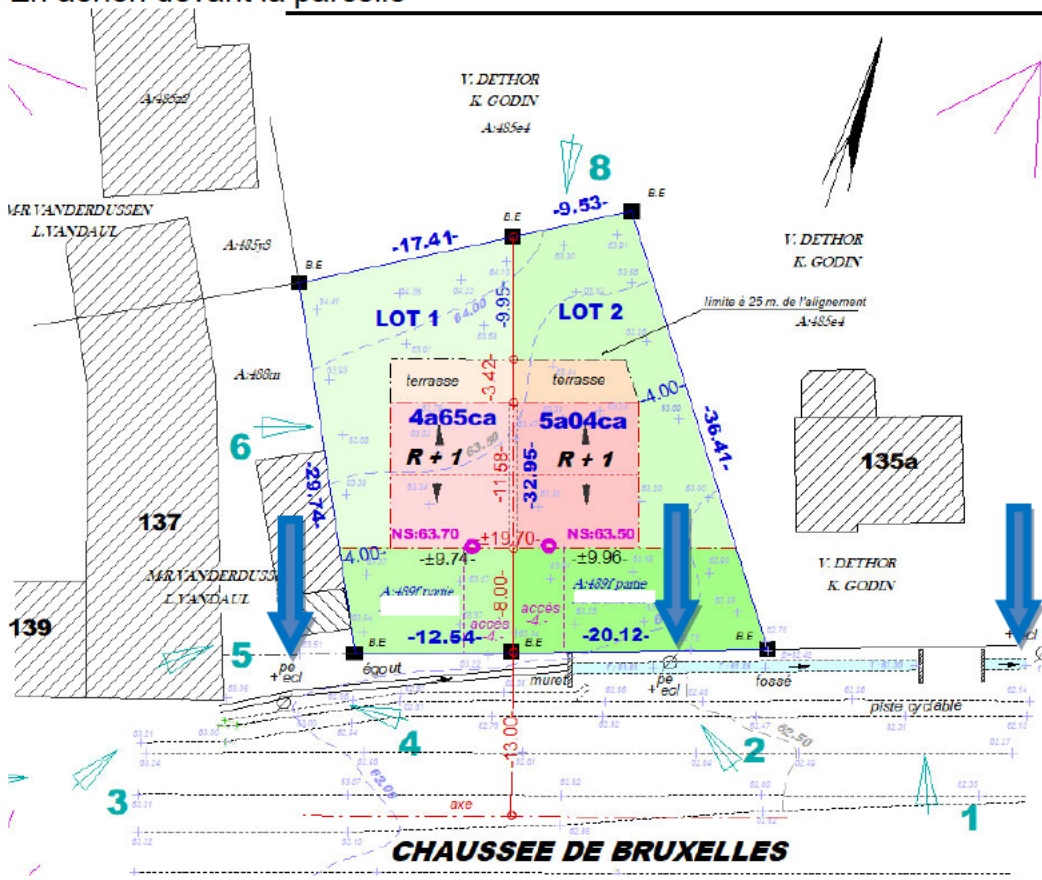


ORES – ELECTRICITE moyenne tension

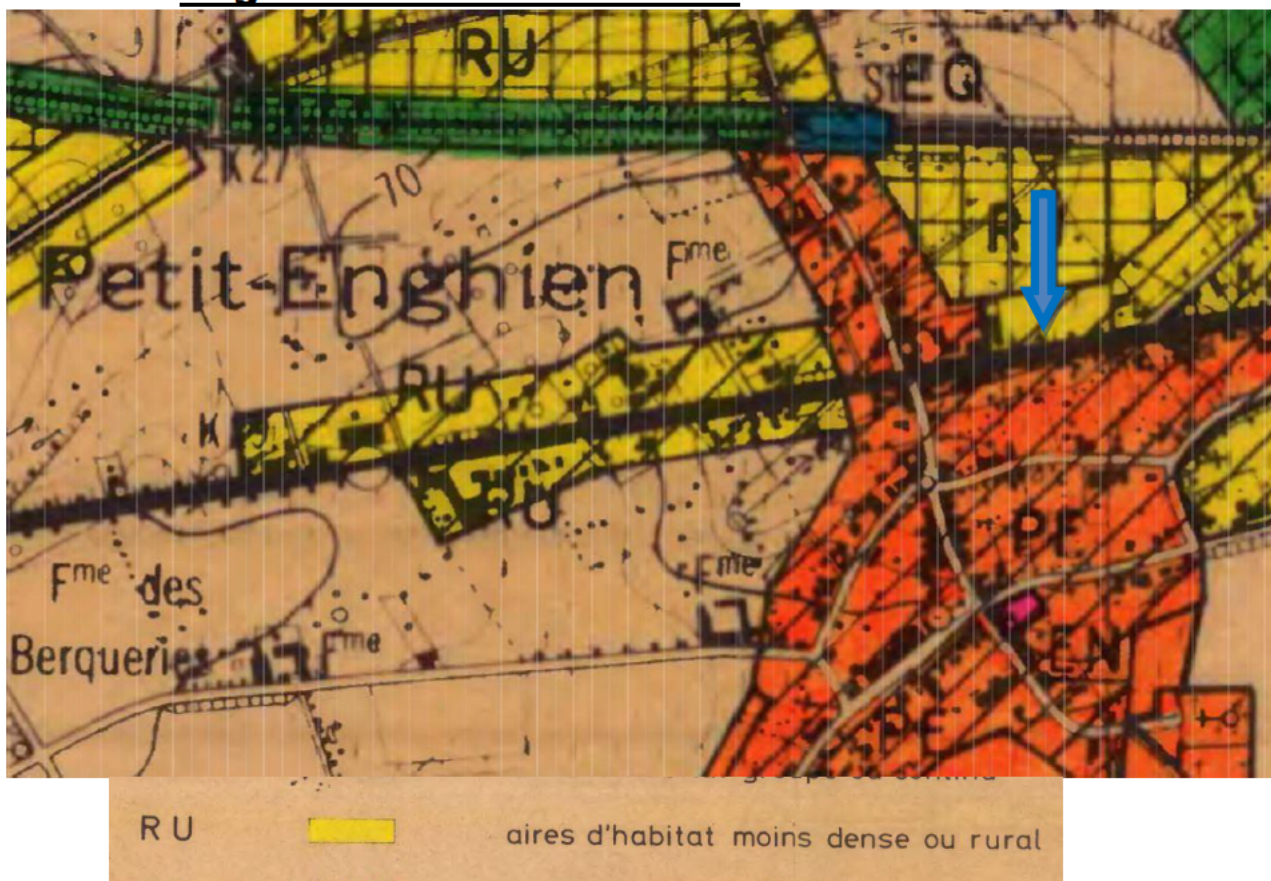


ORES — ECLAIRAGE PUBLIC

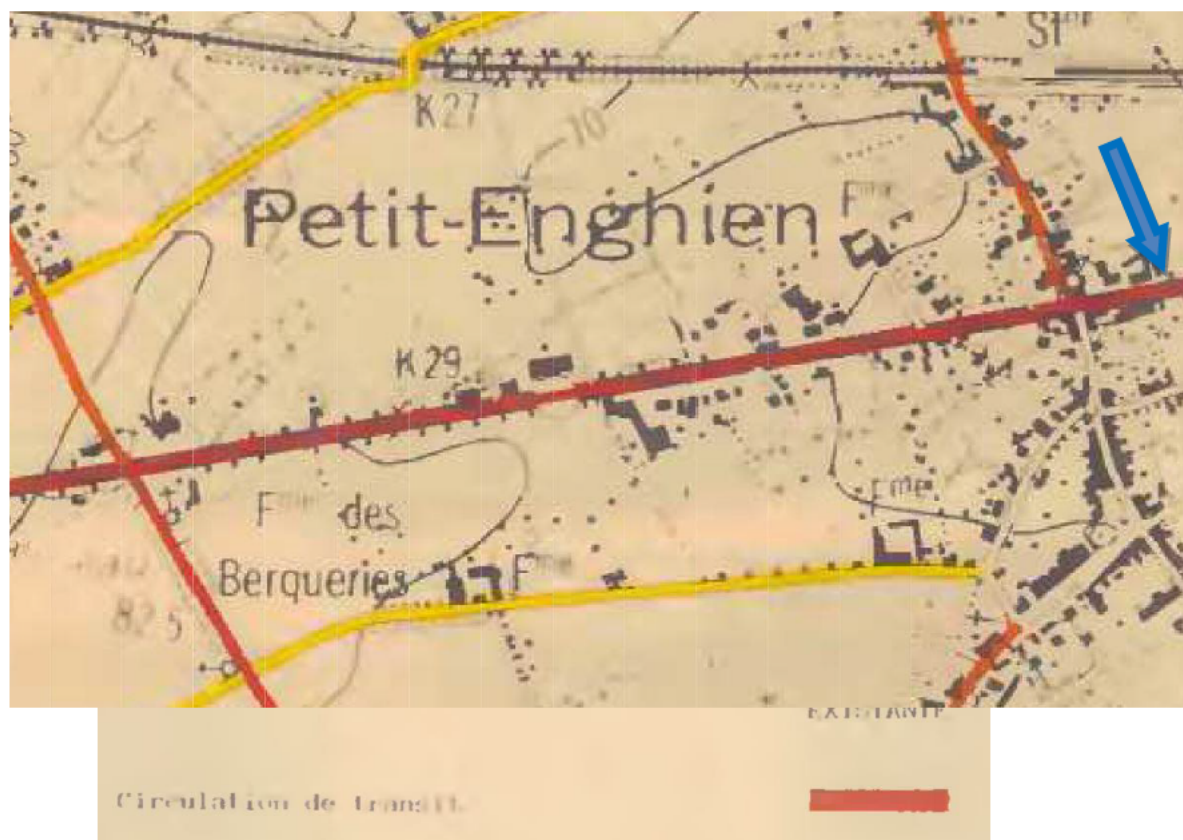
En aérien devant la parcelle



10. Règlement Communal - RU



11. Schéma de structure - Circulation



12. Projet d'urbanisation – demande de certificat d'urbanisme n°2

J'ai dressé un projet d'urbanisation en date du 17 janvier 2024 en tenant compte de ce qui précède.

<p>PROVINCE DU HAINAUT <small>PIECE N° 06</small> VILLE D'ENGHIEN 3ème division PETIT-ENGHIEN section A parties du n°489f</p>	<p>SITUATION CADASTRALE</p>	<p>ENGHIEN, 3ème division, PETIT-ENGHIEN, section A parties du n°489f</p> <p>PROJET DE CREATION DE 2 LOTS CONSTRUCTIBLES</p>		
<p>DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME N°2 CHAUSSÉE DE BRUXELLES</p>				
<p>PROJET</p> <p>(FORMULAIRE) RENOUVELLEMENT D'UN IMMEUBLE EXISTANT (TOUTE-COUCHE)</p> <p>Directeur: <small>Marchand Willem</small> <small>Renouvellement</small> <small>1900/2024</small></p> <p>Vu et approuvé par le Collège Communal et régional en date du: _____</p> <p>Le Directeur Général: _____</p>	<p>PLAN DE SITUATION</p>			<p>NOTE Les surfaces et les dimensions sont approximatives et seront déterminées exactement lors de la vente de chaque lot.</p> <p>2</p>
<p>1</p>	<p>2</p>	<p>3</p>	<p>4</p>	<p>dessus</p>

Description succincte du projet :

Le projet consiste en la définition de deux zones capables de bâtisses pour la construction de 2 habitations unifamiliales mitoyennes entre les habitations existantes n°135a et 137 Chaussée de Bruxelles à Petit-Enghien.

Les immeubles seront composés d'un rez-de-chaussée + 1 étage.

Au niveau du gabarit, l'immeuble respectera les prescriptions urbanistiques particulières aux aires d'habitat moins dense ou rural du guide communal d'urbanisme, à savoir : « ... la hauteur sous gouttière sera au maximum de deux niveaux ».

Les constructions nouvelles seront implantées soit isolément, soit par groupe de deux « ... », ce qui est le cas du présent projet.

Le projet est conforme à l'article 127 – 2^{ème} type du GCU, à savoir que le recul par rapport à l'alignement est de 8 m (soit 21m de l'axe de la Chaussée) et que le recul latéral est de 4 m pour chaque maison qui termine le groupe (2 habitations jumelées).

Les façades des volumes principaux seront parallèles à l'alignement.

La zone capable de bâtisse (profondeur de 11,58 mètres) respecte la profondeur maximale autorisée par le G.C.U.

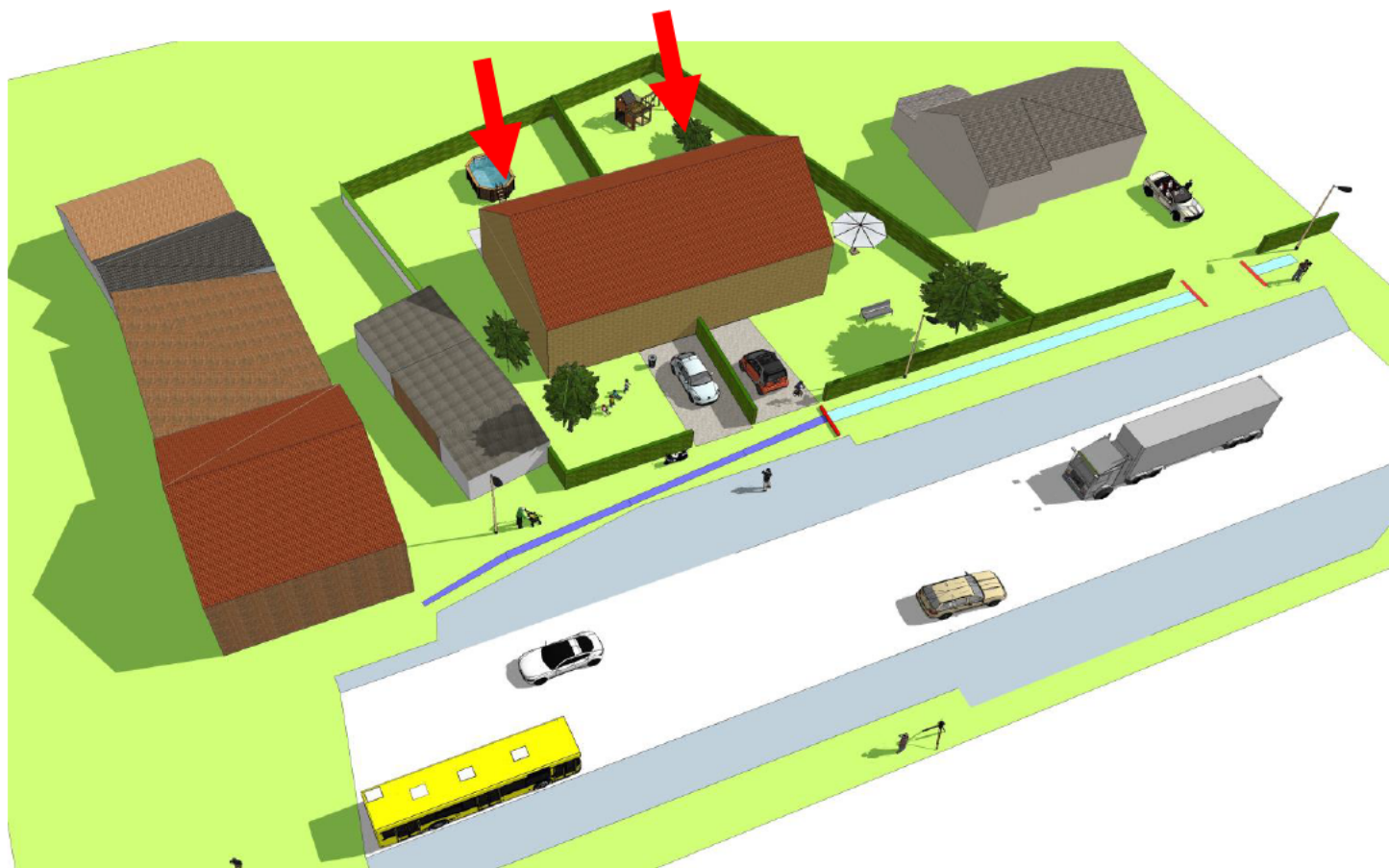
Le plan du volume principal des 2 immeubles accolés s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,7 et 2,5.

Le p/s du projet sera de $= 19,70 / 11,58 = \mathbf{1,701}$

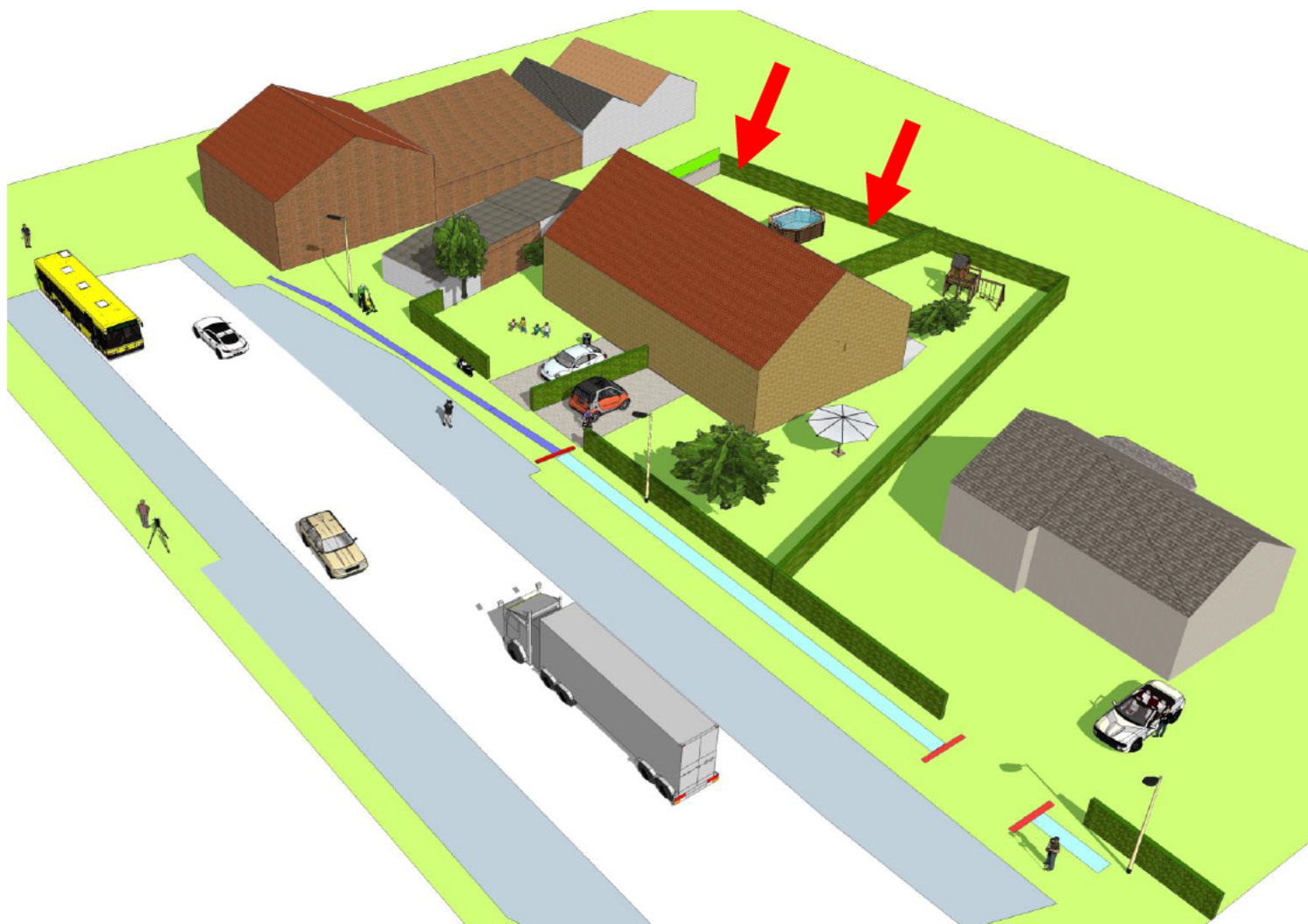
La pente des versants de toiture sera comprise entre 35 et 50 degrés et pourra être atténuée vers le bas des versants afin de s'inspirer du modèle traditionnel.

13 Vues 3d du projet

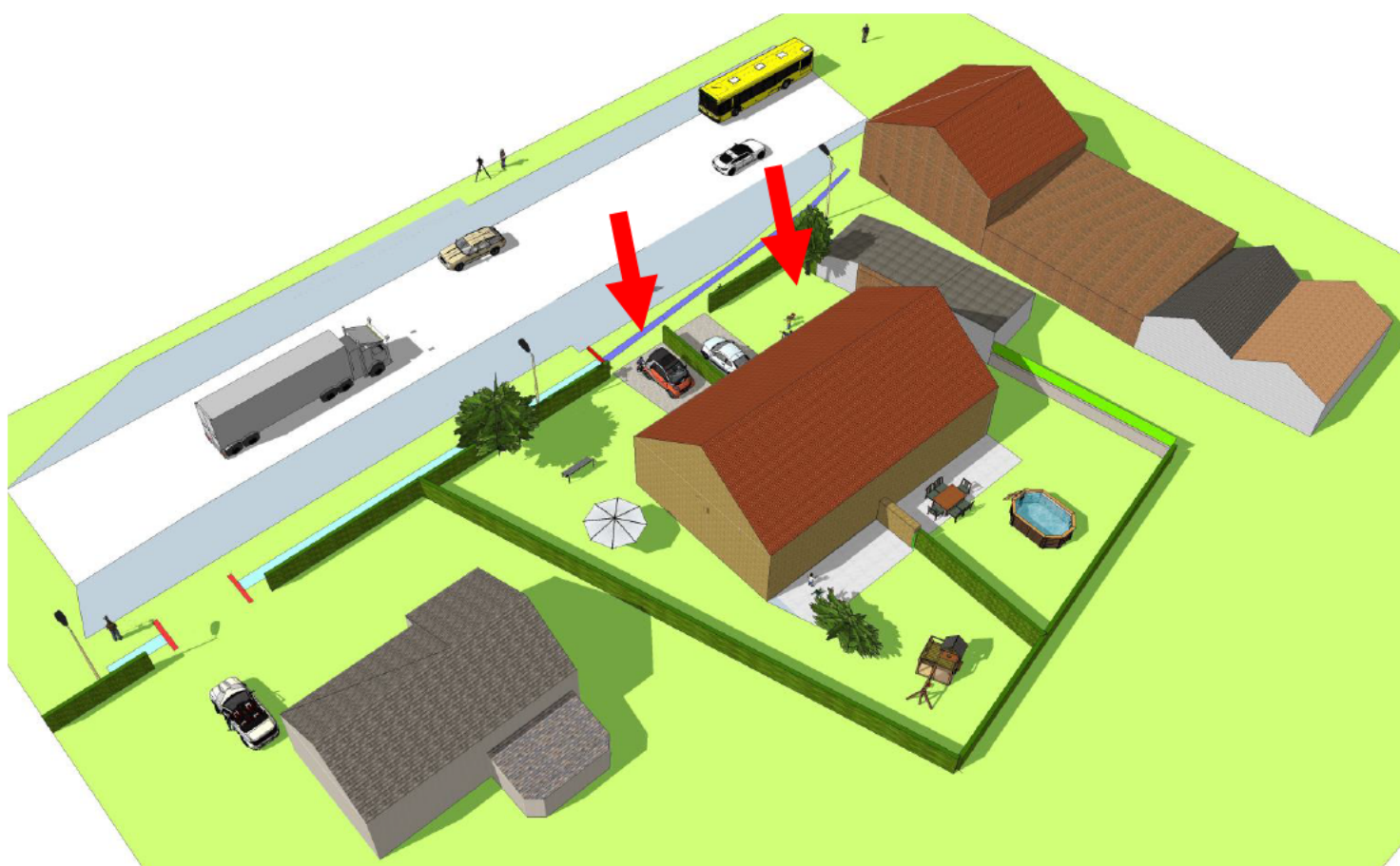
1



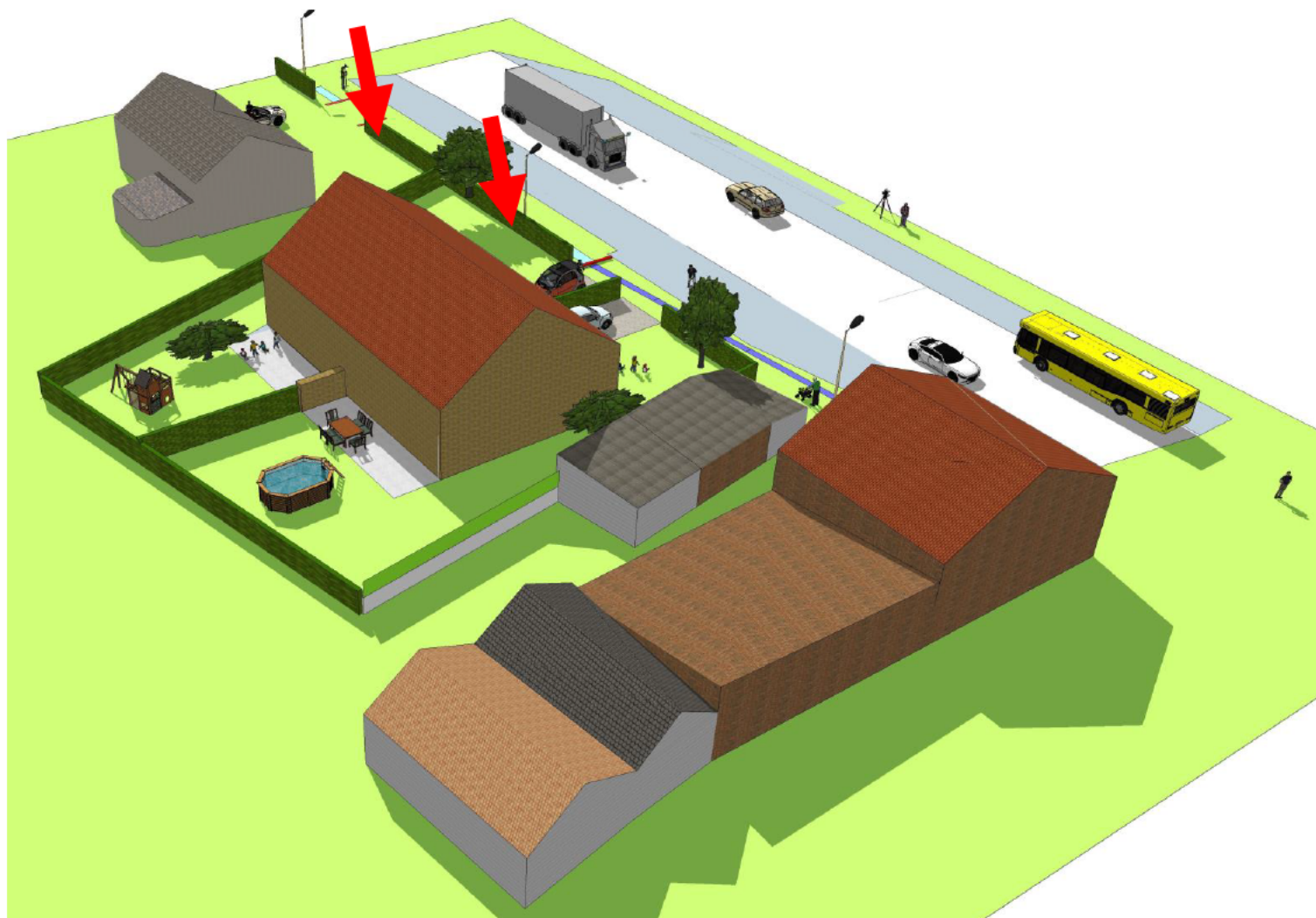
2



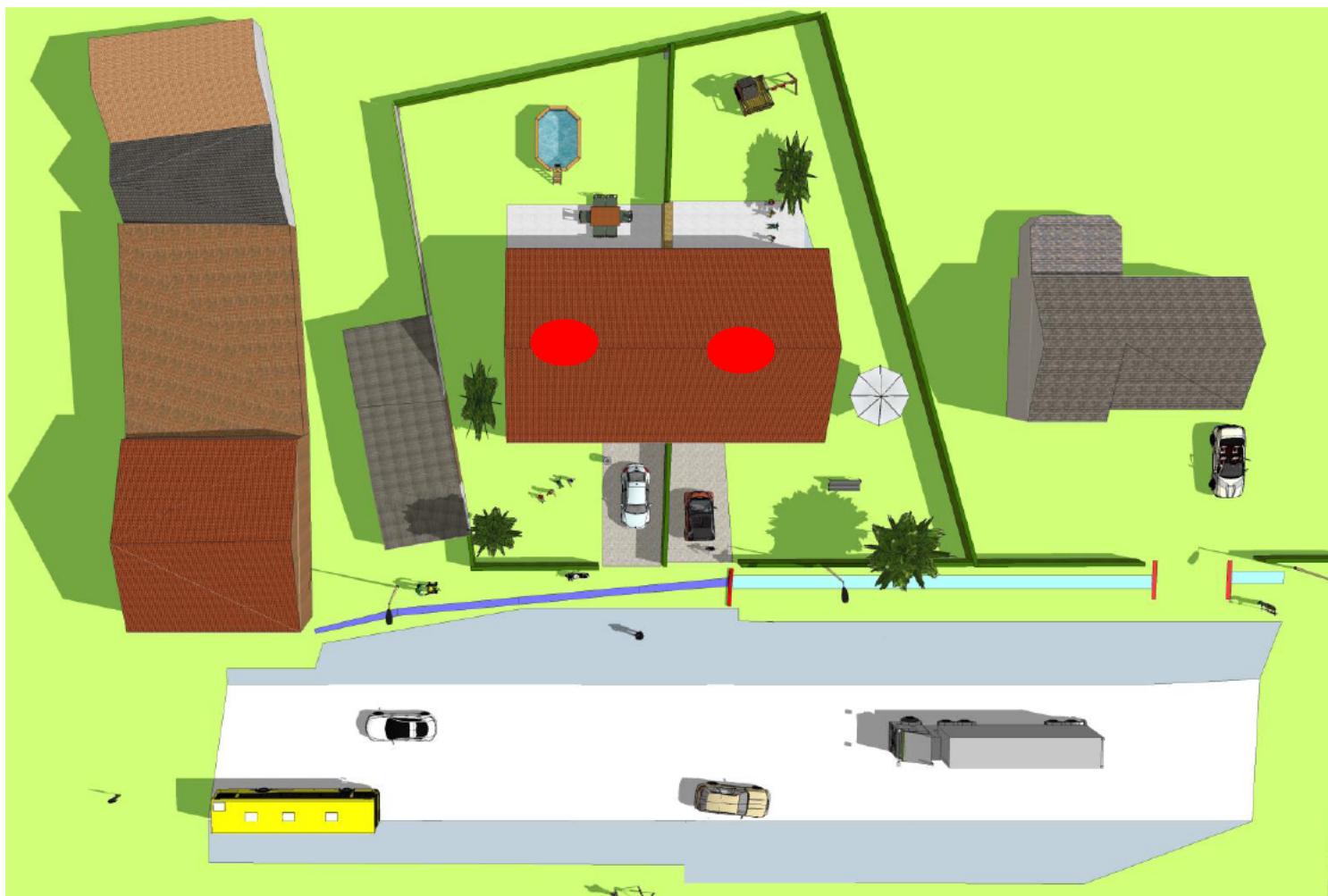
3



4



dessus



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Marchand Willem
17/01/2024