

A VENDRE - RHISNES - 90.000€

Terrain pour  Rue de Gembloux
petite promotion



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Infos et visites
Antoine MARLAIR
0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be. Pour tous renseignements complémentaires ou pour les visites, contactez le 0474.53.67.17.

Situé dans la Commune de La Bruyère, sur un axe fréquenté et à proximité de nombreuses commodités, ce terrain à bâtir d'une contenance de 12,40 ares permet l'implantation de plusieurs projets. A 12 minutes de Namur et de Gembloux et à 2 min de la E42, sa situation est intéressante à de nombreux égards.

La Commune a marqué son accord sur la réalisation d'un immeuble de rapport de 3 unités. Les unités sont des appartements 1 chambre avec terrasse et emplacement de parking privatif. La taille du terrain permettrait en plus l'installation de jardins individuels ou d'un jardin collectif.

Idéal pour investisseurs, entrepreneurs ou petits promoteurs !

Adresse

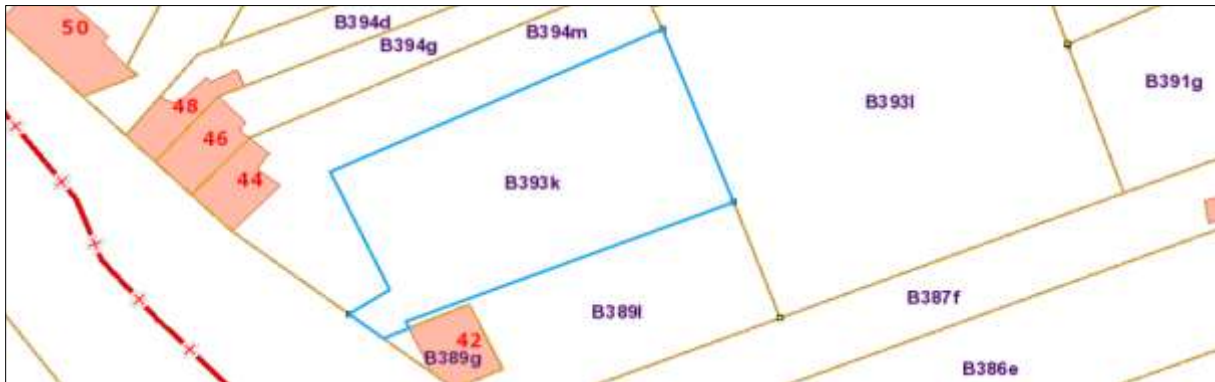
Le terrain est situé à 5080 Rhisnes, rue de Gembloux (entre le 42 et 44). L'accès au terrain est actuellement compliqué. Il faudra donc réaliser une rampe d'accès.

Pas de visites sur place sans l'agence.

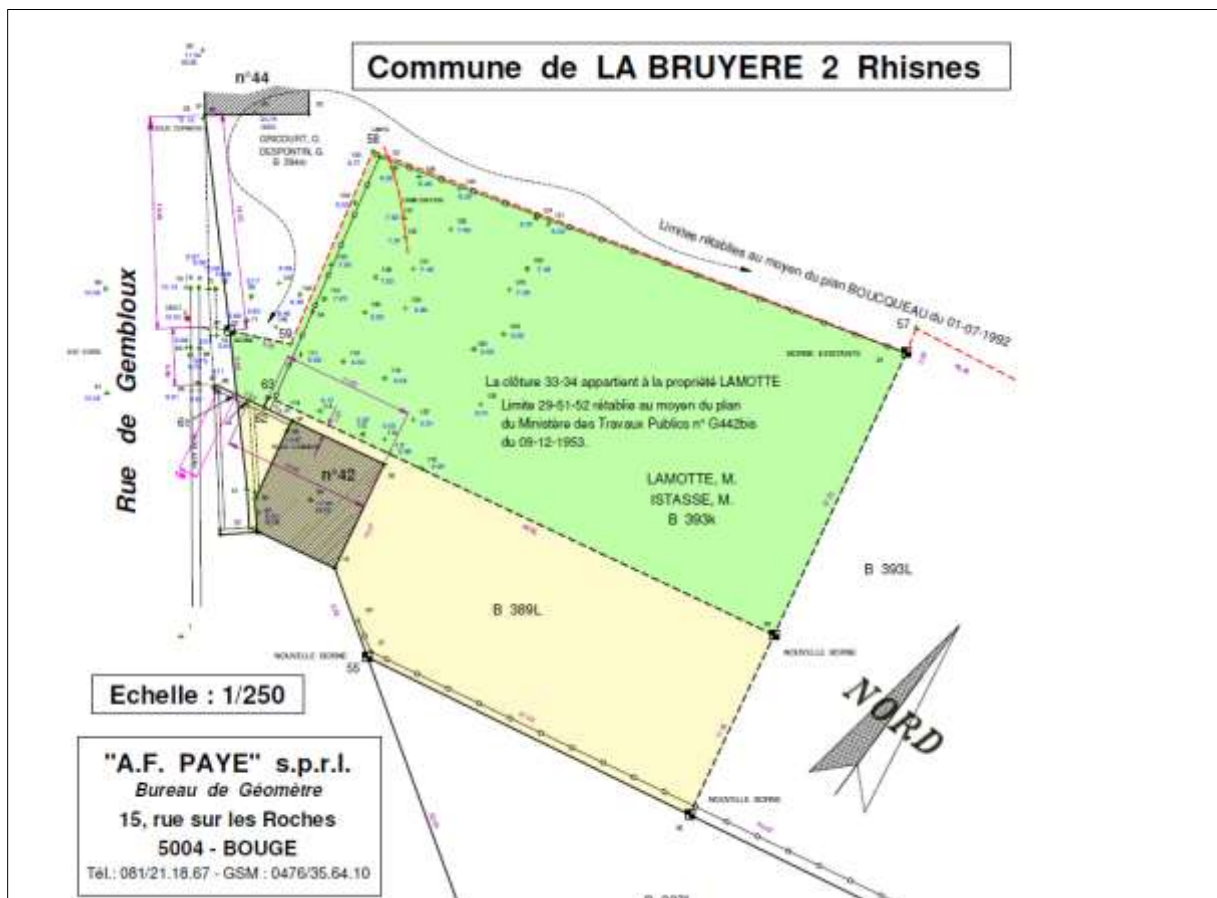


Coordonnées cadastrales

La Bruyère, 2^{ème} division Rhisnes, section B, numéro 393K.



Plan de mesurage - bornage



Prix

90.000 €.

Ce prix est un appel à négociation et non une offre. Prix non-contractuel. Sous réserve d'acceptation du propriétaire.

Urbanisme

1. Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Namur.
2. Le site n'est pas repris dans un périmètre de risque majeur, de risque d'éboulement, de glissement de terrain, de karst, d'affaissement minier, de risque sismique ou de réservation/extension de la zone d'extraction au plan de secteur.

3. Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation non périmé ou qui aurait acquis valeur d'un rapport urbanistique et environnemental.
4. La Commune de La Bruyère ne présente pas de périmètre relatif au Règlement Général sur la Bâtisse applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme.
5. La Commune de La Bruyère ne présente pas de périmètre relatif au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural et plus particulièrement aux règles particulières de la Hesbaye.
6. La Commune de La Bruyère ne dispose ni d'un Schéma de Structure Communal, ni d'un Règlement Communal d'Urbanisme.

Relief

Le terrain est plat sur sa partie arrière mais est en contre-bas par rapport à la rue de Gembloux.

Orientation

Ouest en façade avant.

Impétrants

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le bien est situé en zone d'assainissement collectif et peut être relié aux égouts.

Projet

Les propriétaires ont introduit une demande **d'avis préalable** à la Commune de La Bruyère le 4 avril 2020 pour la construction d'un immeuble comprenant 3 appartements 1 chambre.

La commune a émis un avis favorable lors d'une séance du Conseil Communal du 16 avril 2020 à condition :

- de respecter les avis respectifs de la DG01et du SRI ;
- de prendre les mesures nécessaire afin de sécuriser la sortie des véhicules sur la route de Gembloux ;
- d'utiliser des matériaux de parement qui s'intègrent dans l'environnement proche ;
- de respecter le Code Civil en ce qui concerne les vues directes sur les parcelles voisines.

IMPLANTATION & GABARIT

L'implantation découle de la configuration particulière du terrain, tout en restant en adéquation avec les constructions voisines.

Ainsi, la façade avant du volume se situe dans l'alignement de la façade principale de la maison de droite (42). De même, la profondeur de la construction est similaire à cette même habitation voisine, ce qui évite tout risque d'ombre portée, de vue indirecte...

D'autre part, afin de s'intégrer au contexte bâti, le gabarit du nouveau bâtiment est volontairement limité à un rez + 1 (côté voirie).

VUES & INTIMITÉ

Une attention particulière est également portée au respect des vues directes selon le code civil (min 1,90 mct par rapport aux limites).

Enfin, la végétalisation de la parcelle est un élément important, essentiellement au niveau des limites afin de préserver l'intimité des jardins voisins. Les gabarits des plantations seront cependant limités afin de ne pas créer d'ombres portées. De même, la surface carrossable est envisagée en dalles gazon afin de conférer un caractère végétal aux aménagements créés.

MATERIAUX

Les matériaux de parement seront définis en concertation avec l'Administration Communale.

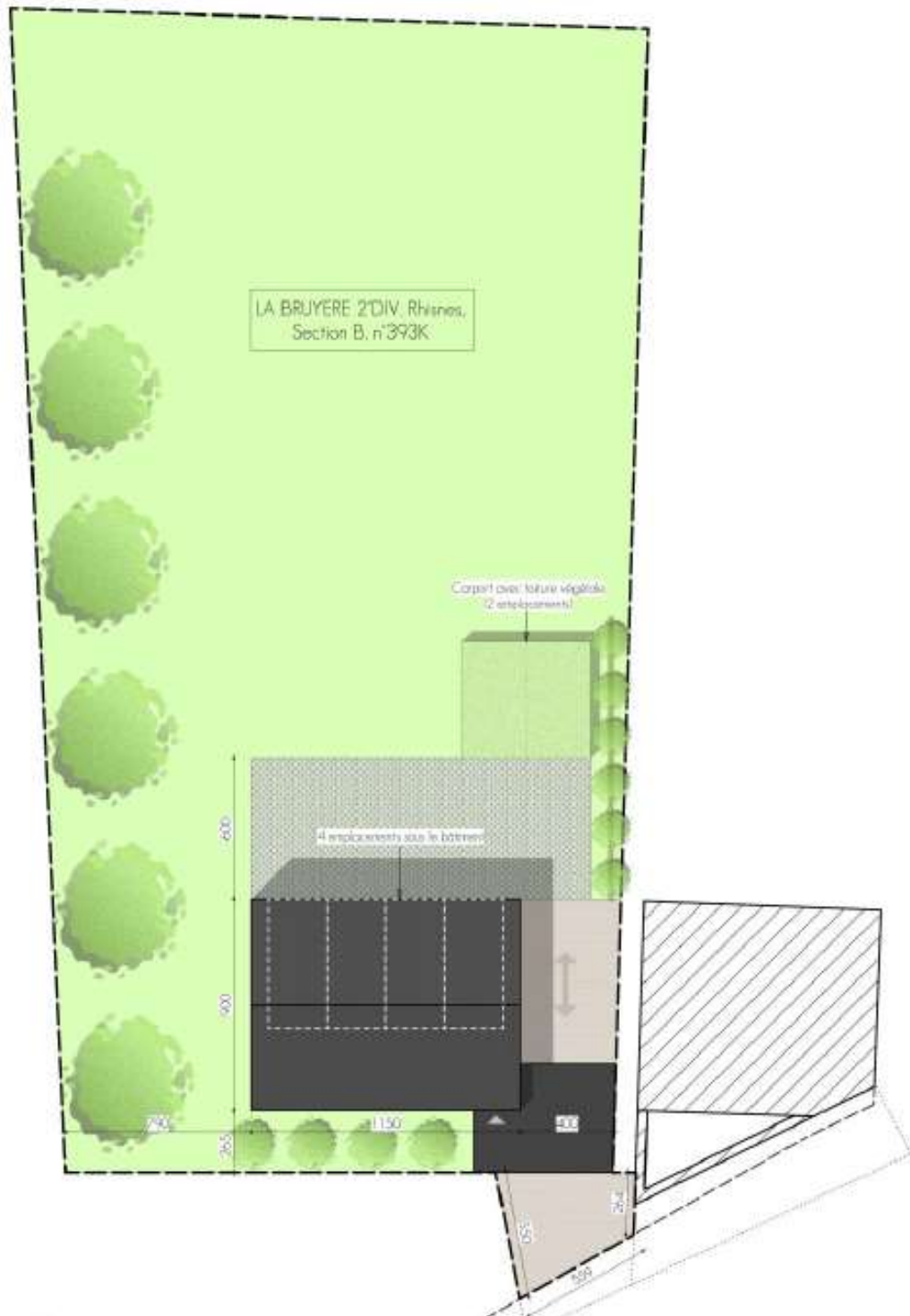
STATIONNEMENT & ACCES

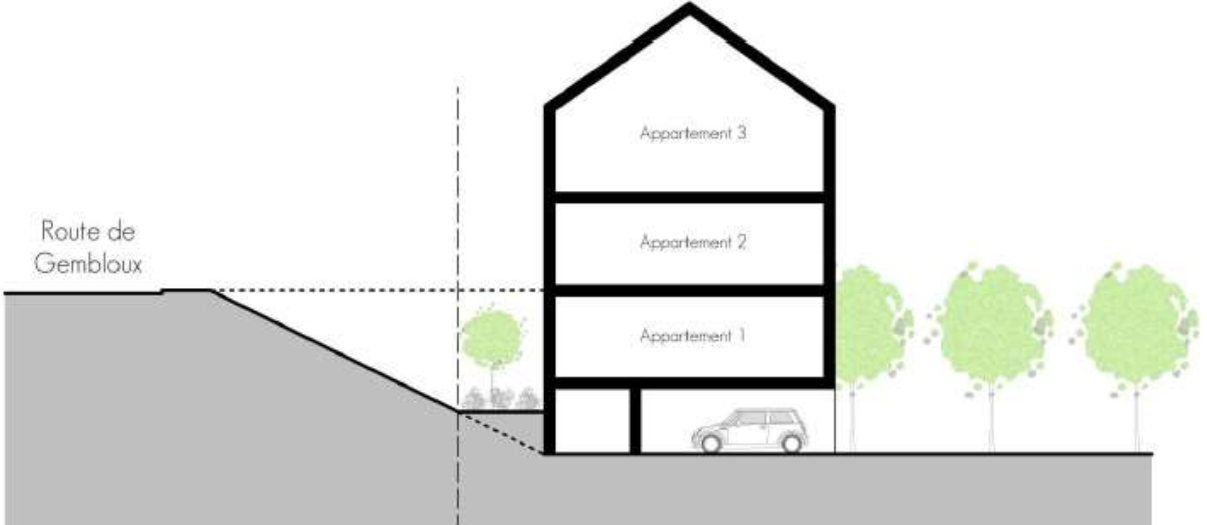
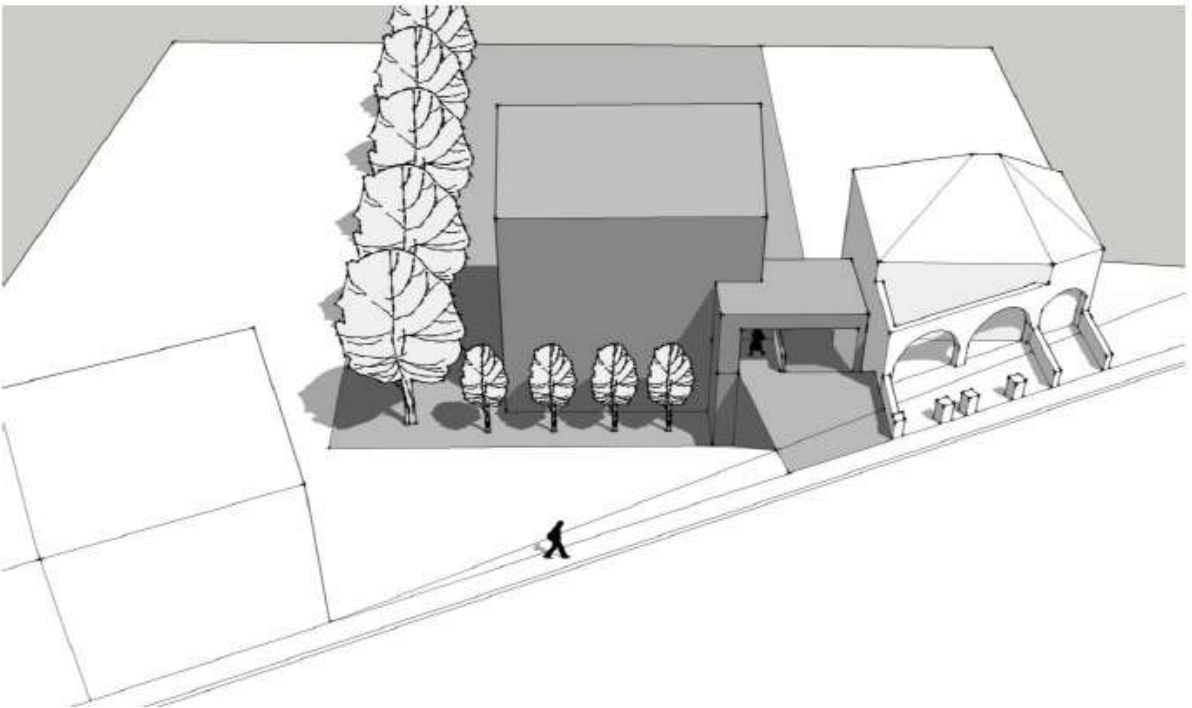
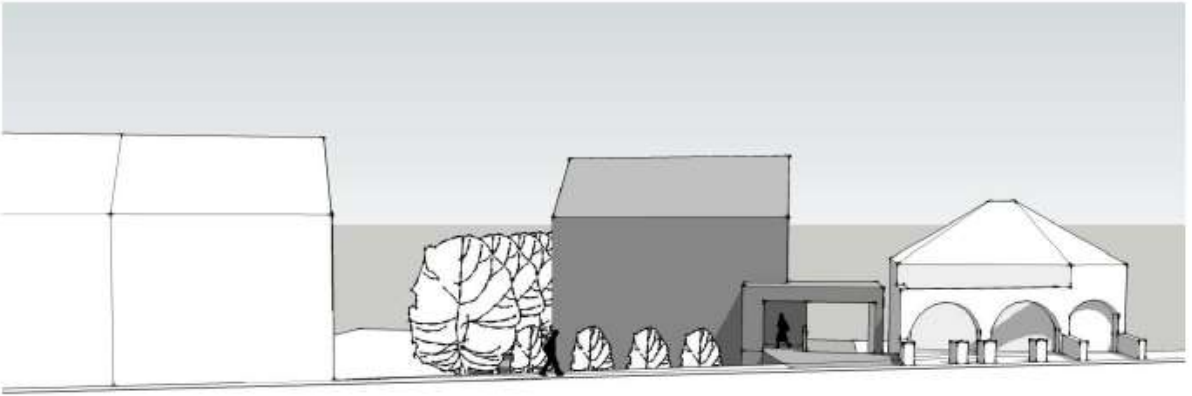
La présente proposition intègre également les exigences en matière de stationnement, à savoir 2 emplacements de stationnement par logement.

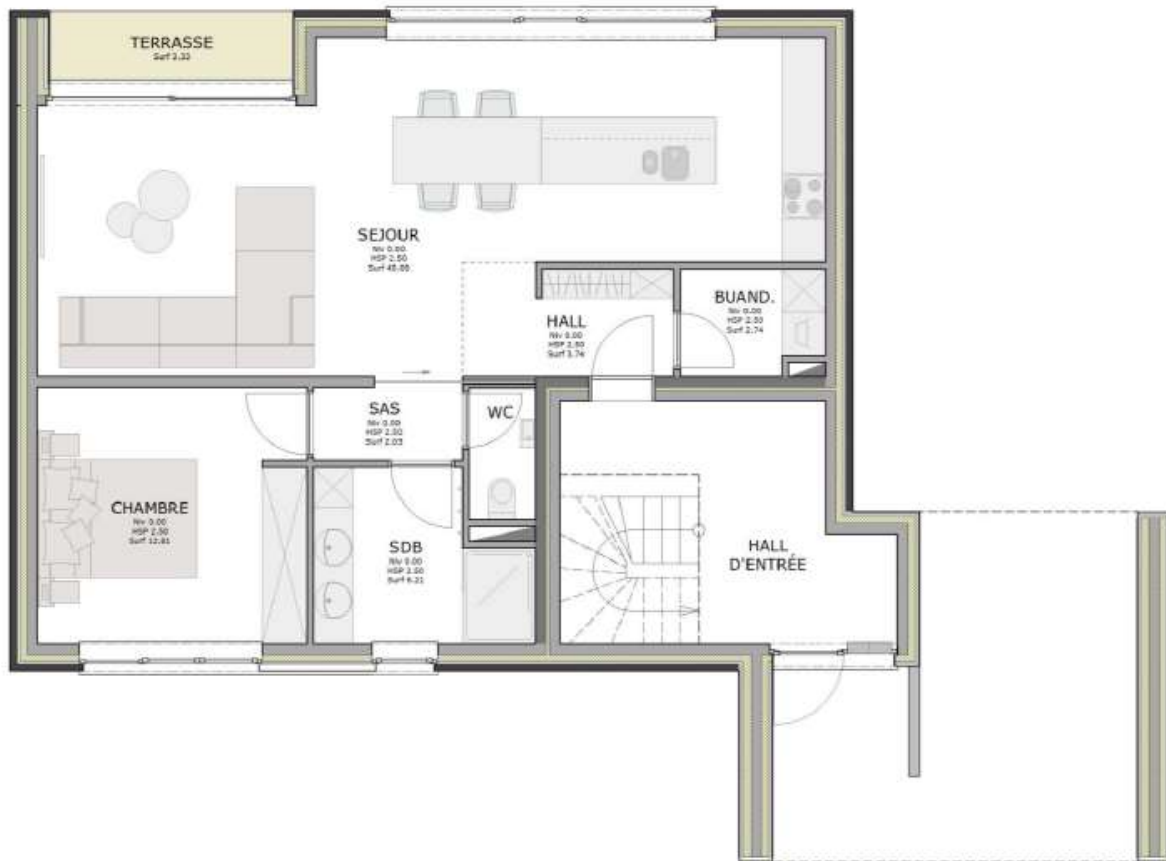
Afin de minimiser l'impact visuel du stationnement sur la parcelle, 4 emplacements sont prévus sous le bâtiment et 2 sous un carport végétalisé, lesquels sont accessibles via une rampe d'accès située en façade latérale droite du bâtiment.

PLANS ET COUPES

Le plan des logements est étudié de manière à retrouver les espaces de vie côté jardin avec de larges ouvertures. Les ouvertures en façade avant sont, quant à elles, plus limitées et positionnées de manière à limiter les vues sur la parcelle appartenant à l'habitation de gauche (bandeaux placés en partie haute des locaux ou baies verticales munies d'un cadre métallique saillant rendant les vues plus étroites). Les ouvertures en pignons seront évitées afin de préserver l'intimité des parcelles voisines.





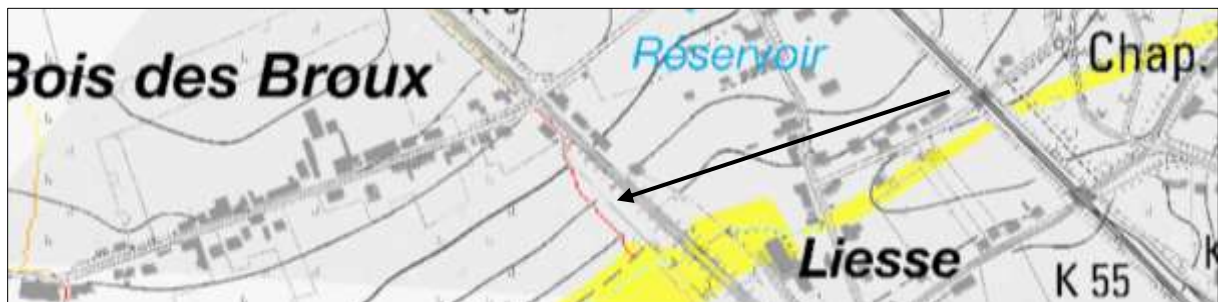


Divers

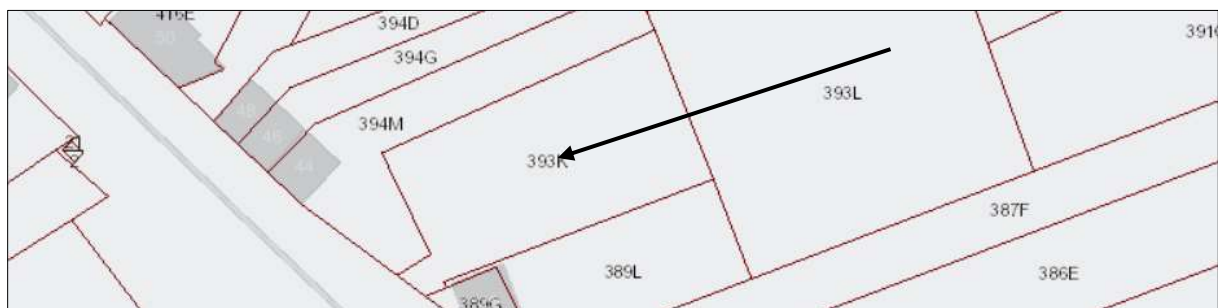
Le bien est libre d'occupation.

Pas de bail à ferme.

Aléa inondation : nul.



Pollution des sols : non.



Servitudes

Servitude d'égouttage en faveur du voisin de gauche en regardant le terrain (44).

Frais d'acquisition

L'achat du terrain est soumis aux droits d'enregistrement de 12,50%.

Chiffres donnés à titre informatif, sans engagement. L'acquéreur veillera à consulter son notaire avant tout engagement pour s'informer précisément sur les frais d'acquisition.

Hors frais d'hypothèque.

Pour tous renseignements et visites

Le bien est visible sur les sites www.pierremarlair.be et www.immoweb.be.

Le dossier est très complet sur www.pierremarlair.be où plusieurs documents sont téléchargeables.

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse antoine@pierremarlair.be



antoine@pierremarlair.be

0474.53.67.17

