

Rapport d'estimation d'un Habitat Groupé de la Ferme du Baron

COMMUNE DE RAMILLIES

Rue d'Autre-Eglise n° 13
1367 Huppaye (Ramillies)

Commune de Ramillies – 7^{ème} Division – Section C



DU POINT DE VUE URBANISTIQUE



Géoportail de la Wallonie



Art. DII25.

De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Art. DII42.

De la zone d'aménagement communal concerté.

§1er. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :

1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;

2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.

§2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.

À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1er, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.

DESCRIPTION ET MOTIVATION DE L'EXPERT

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 26 août,

Je soussigné,

Joachim Paquet, Géomètre-Expert légalement assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Namur, domicilié, rue Emile Marnach n°24 à 5020 Vedrin enregistré au tableau des titulaires sous n° **GEO 18.1452**.

Avoir été mandaté par **la société Créatyf SRL représentée par M. Larivière David dont le siège social est à la rue du Centre, 15/2 à 1460 Virginal**.

Déclare avoir procédé aux estimations des biens décrit et renseignés ci-après.

Description :

Le projet consiste à transformer une ferme en 12 logements, construire 5 maisons mitoyennes pour y créer un habitat groupé et construire une habitation isolée à la Rue d'Autre-Eglise, 13 à Huppaye – Site de la Ferme du Baron.

Donc celui-ci sera constitué :

- Habitation individuelle n° 11
- Aile droite (2 x 2 entrées communes) 13A boîte 1 et boîte 2 (Lots 4 et 5) et 13B boîte 1 et boîte 2 (Lots 6 et 7)
- Aile arrière 15A, 15B, 15C, 15D et 15E (Lots 8 à 12)
- Aile à rue : 17A, 17B, 17C (Lots 3 à 1) et 17D (pour communs – compteurs)
- Nouvelle construction : 19A, 19B, 19C, 19D et 19E (Lots 13 à 17).

La ferme du Baron présente toutes les caractéristiques propres au développement d'un habitat groupé :

- Sa situation géographique :
 - Situé en centre de village (moins de 5' à pied du coeur) ce qui permet une ouverture active au tissu social existant.
- Un grand terrain qui permet la coexistence d'espaces de loisirs et de culture (potagers communs) et sans démesure qui amènerai à laisser certaines parties en friche.
- Le caractère remarquable de la ferme donne un cachet à l'ensemble, un lieu chargé d'histoire où il fait bon vivre (La Ferme du baron est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel de l'Awap).
- L'articulation des bâtis permet une circulation fluide avec un espace de rencontre autour de l'ancien colombier.
- Les volumes de la ferme permettent la création d'une salle commune gérée par le collectif.

Les modalités suivantes seront appliquées à ce projet.

Les travaux préparatoires préalables seront effectués avant la mise en vente des lots, à savoir :

- La stabilité du bâti ;
- Les impétrants (Compteurs dans local technique commun) ;
- Les murs et planchers mitoyens de séparation ;
- Assainissement de la salle commune (Stabilité, Dalle béton, ...) ;
- - ...

Les lots seront vendus en l'état, brut, avec murs mitoyens dans la partie ferme et en tant que terrain à bâtir dans les parties neuves. Les acquéreurs effectueront tous les travaux d'aménagement. Les acquéreurs seront cooptés par le groupe constitué. Le prix de vente inclura le bien lui-même, son jardin, sa quote-part dans la copropriété et tous les travaux préalables.

La nomenclature suivante sera utilisée pour l'état général du bâti :

- **Rafraîchissement** : Travaux de mise en conformité des énergies, peinture, finition, décoration, ... **(Aucun lot)**
- **Rénovation légère** : Idem rafraîchissement avec installation électricité, installation/adaptation chauffage, installation sanitaire, réparation/création plafonnage, isolation, remplacement/placement châssis, ... **(Lots 5 et 6)**
- **Rénovation Moyenne** : Idem rénovation légère avec modification/création de volumes, placement escalier, percement trémie, modification de certaines baies, ... **(Lot 4)**
- **Rénovation Lourde** : Idem rénovation moyenne avec modification/création de baie, remplacement/création/finition de plancher, création de dalle de sol, ... **(Lots 1 à 3 et 7 à 12)**
- **Construction (Terrain à bâtir)** - **(Lots 13 à 17)**

TABLEAU D'ESTIMATIONS DES ENTITES

TABLEAU D'ESTIMATION DES ENTITES D'UN HABITAT GROUPE A LA FERME DU BARON													
N°	N° de police	Habitation ou Terrain	Surface du terrain à bâtir	Surface du terrain en ZACC	Surface brutes - habitations (PU) m²	Nomenclature - Etat général du bâti	Avantages	Inconvénients	Prix/m² (terrain à bâtir)	Prix/m² (terrain à en ZACC)	Prix/m² (surface brute)	Estimation totale de l'entité	Total final
LOT N° 1	17 C	Habitation	65,35		176,60	Rénovation lourde	Entrée privée 2 étages	Au dessus d'un espace commun	90		540	101245,50	131191,85
LOT N° 2	17 B	Habitation	63,14		132,20	Rénovation lourde	Entrée privée		90		550	78392,60	108338,95
LOT N° 3	17 A	Habitation	58,43		122,40	Rénovation lourde	Entrée privée		90		550	72578,70	102525,05
LOT N° 4	13 A bte 1	Habitation	107,51		277,30	Rénovation moyenne	3 façades 2 étages Nombres de chambres Cave	Distance des stationnements Entrée commune	90		615	180215,40	210161,75
LOT N° 5	13 A bte 2	Habitation	111,04		363,10	Rénovation légère	2 étages Nombres de chambres Cave	Distance des stationnements Entrée commune	90		600	227853,60	257799,95
LOT N° 6	13 B bte 1	Habitation	85,11		267,50	Rénovation légère	2 étages Nombres de chambres Cave	Distance des stationnements Entrée commune	90		630	176184,90	206131,25
LOT N° 7	13 B bte 2	Habitation	79,14		154,50	Rénovation lourde	3 façades	Distance des stationnements Entrée commune Au dessus d'un espace commun	90		550	92097,60	122043,95
LOT N° 8	15 A	Habitation	181,90	158,32	193,50	Rénovation lourde	3 façades	Distance des stationnements	90	25	550	126754,00	156700,35
LOT N° 9	15 B	Habitation	18,90	107,87	228,50	Rénovation lourde	Nombres de chambres Jardin vers la "prairie arrière"	Distance des stationnements	90	25	530	125502,75	155449,10
LOT N° 10	15 C	Habitation	26,49	146,83	273,00	Rénovation lourde	2 étages Nombres de chambres Jardin vers la "prairie arrière"		90	25	520	148014,85	177961,20
LOT N° 11	15 D	Habitation	23,20	127,78	251,10	Rénovation lourde	2 étages Nombres de chambres Jardin vers la "prairie arrière"		90	25	520	135854,50	165800,85
LOT N° 12	15 E	Habitation			198,50	Rénovation lourde	2 étages	Appartement Au dessus d'un espace commun			540	107190,00	137136,35

TABLEAU D'ESTIMATION DES ENTITES D'UN HABITAT GROUPE A LA FERME DU BARON													
Dénominatio n	N° de police	Habitation ou Terrain	Surface du terrain à bâtir	Surface du terrain en ZACC	Surface brutes - habitations	Nomenclature - Etat général du bâti	Avantages	Inconvénients	Prix/m ² (terrain à bâtir)	Prix/m ² (terrain à en ZACC)	Prix/m ² (surface brute)	Estimation totale de l'entité	Total final
LOT N° 13	19 A	Terrain avec projet accordé	255,96	193,60		Terrain à bâtir			140	25		40674,40	70620,75
LOT N° 14	19 B	Terrain avec projet accordé	153,71	107,35		Terrain à bâtir			140	25		24203,15	51149,50
LOT N° 15	19 C	Terrain avec projet accordé	180,42	98,11		Terrain à bâtir			140	25		27711,55	57657,90
LOT N° 16	19 D	Terrain avec projet accordé	171,80	89,13		Terrain à bâtir			140	25		26280,25	56226,60
LOT N° 17	19 E	Terrain avec projet accordé	319,82	104,80		Terrain à bâtir			140	25		47394,8	77341,15

SALLE COMMUNE					123,20						500	61600,000	
LOCAL COMMUN	17D				46,90						500	23450,000	
JARDIN COMMUN			3882,13	10750,11					40	25		424037,95	

COMMUNS	509087,950
---------	------------

ESTIMATION DES ENTITES INDIVIDUELLES

Projet - Aile à rue : 17A, 17B, 17C (Lots 3 à 1)

- LOT N° 1 = 101.245,50 €
- LOT N° 2 = 78.392,60 €
- LOT N° 3 = 72.578,70 €

Projet - Aile droite (2 x 2 entrées communes) 13A boîte 1 et boîte 2 (Lots 4 et 5) et 13B boîte 1 et boîte 2 (Lots 6 et 7)

- LOT N° 4 = 180.215,40 €
- LOT N° 5 = 227.853,60€
- LOT N° 6 = 176.184,90 €
- LOT N° 7 = 92.097,60 €

Projet - Aile arrière 15A, 15B, 15C, 15D et 15E (Lots 8 à 12)

- LOT N° 8 = 126.754,00 €
- LOT N° 9 = 125.502,75 €
- LOT N° 10 = 148.014,85 €
- LOT N° 11 = 135.854,50 €
- LOT N° 12 = 107.190,00 €

Terrain à bâtir - Nouvelle construction de 5 habitations aux N° 19A, 19B, 19C, 19D et 19E (Lots 13 à 17) :

- LOT N° 13 = 40.674,40 €
- LOT N° 14 = 24.203,15 €
- LOT N° 15 = 27.711,55 €
- LOT N° 16 = 26.280,25 €
- LOT N° 17 = 47.394,80 €

ESTIMATION TOTAL DES ENTITES INDIVIDUELLES (+COMMUNS)

Projet - Aile à rue : 17A, 17B, 17C (Lots 3 à 1)

- LOT N° 1 = 131.191,85 €
- LOT N° 2 = 108.338,95 €
- LOT N° 3 = 102.525,05 €

Projet - Aile droite (2 x 2 entrées communes) 13A boîte 1 et boîte 2 (Lots 4 et 5) et 13B boîte 1 et boîte 2 (Lots 6 et 7)

- LOT N° 4 = 210.161,75 €
- LOT N° 5 = 257.799,95 €
- LOT N° 6 = 206.131,25 €
- LOT N° 7 = 122.043,95 €

Projet - Aile arrière 15A, 15B, 15C, 15D et 15E (Lots 8 à 12)

- LOT N° 8 = 156.700,35 €
- LOT N° 9 = 155.449,10 €
- LOT N° 10 = 177.961,20 €
- LOT N° 11 = 165.800,85 €
- LOT N° 12 = 137.136,35 €

Terrain à bâtir - Nouvelle construction de 5 habitations aux N° 19A, 19B, 19C, 19D et 19E (Lots 13 à 17) :

- LOT N° 13 = 70.620,45 €
- LOT N° 14 = 54.149,50 €
- LOT N° 15 = 57.657,90 €
- LOT N° 16 = 56.226,60 €
- LOT N° 17 = 77.341,15 €

CONCLUSION

Estimation dressée le 26 août 2024 pour servir et valoir ce que de droit par :

PAQUET Joachim
Géomètre-Expert
GEO : 18/1452

Rue Emile Marnach, 24
B - 5020 Vedrin (Namur)
Gsm : 0479/31.25.91
Courriel : joachim.paquet@hotmail.be

