

A vendre à Combremont-le-Grand

Habitation et rural avec potentiel de mise en valeur

Et terrain constructible de quelque 2'480 m²



Parcelle N° 2245 - Commune de Valebroye (VD)

Situation

Adresse : Route de Sassel 5, 1535 Combremont-le-Grand

POPULATION

Fort développement 2962 habitants (31.12.2016)

+4.2% 2013-2014, VD +4.7%, CH + 3.4%.

Commune Valbroye du district de la Broye-Vully dont le chef-lieu est Payerne.

La parcelle se trouve au nord-est du village à 680 mètres d'altitude entre la route de Sassel et la route qui mène à Nuilly. Les 2 routes sont en direction de Payerne.

INFRASTRUCTURE

Offre : **moyenne** dans un rayon de 8 kms :

Services :

Commerces de base : artisans, Denner, Coop, La Poste, pharmacie, cabinets médicaux-dentistes, restaurants, églises, jardins d'enfants, écoles pour les petits et école primaire.

MOBILITE

Accessibilité : **moyenne**

Transports publics :

Lignes de bus pour :

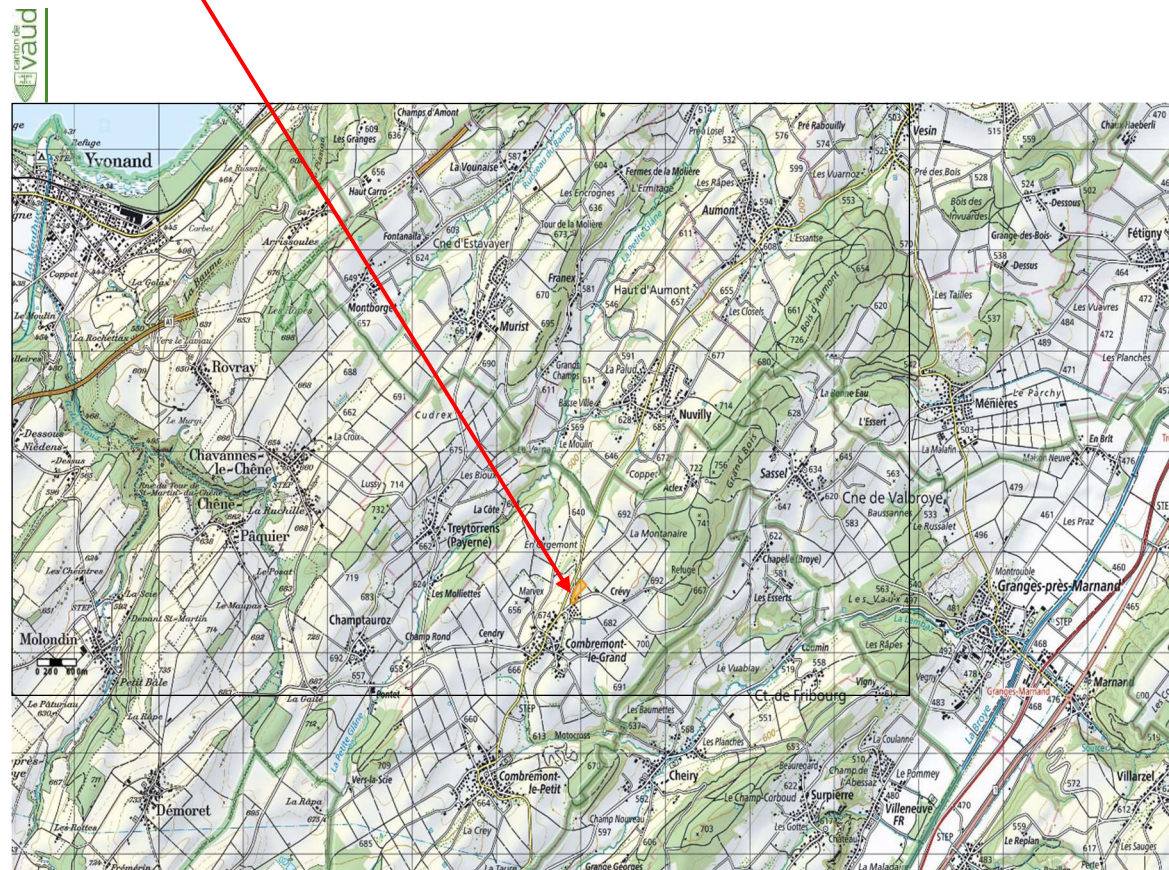
Payerne 21 minutes, car postal ligne N° 562 ;

Granges-Marnand gare CFF Payerne-Lausanne (1h00) : 16' avec ligne de bus N° 650

Transports privés :

Route de Sassel – Granges-Marnand 10' (8km) puis route nationale

Lausanne – Berne : Payerne : 10 minutes, Lausanne : 35 minutes



Description

Il s'agit d'une parcelle de **15'862 m²** dont **environ 2'480 m²** en **zone de village** (constructible) et le solde en **zone agricole**.

La partie en zone constructible est occupée dans sa partie nord-est par **une habitation : volume ECA 901 m³**, orientée au sud ainsi qu'un important volume à l'usage actuel de **rural d'un volume ECA de 2365 m³**.

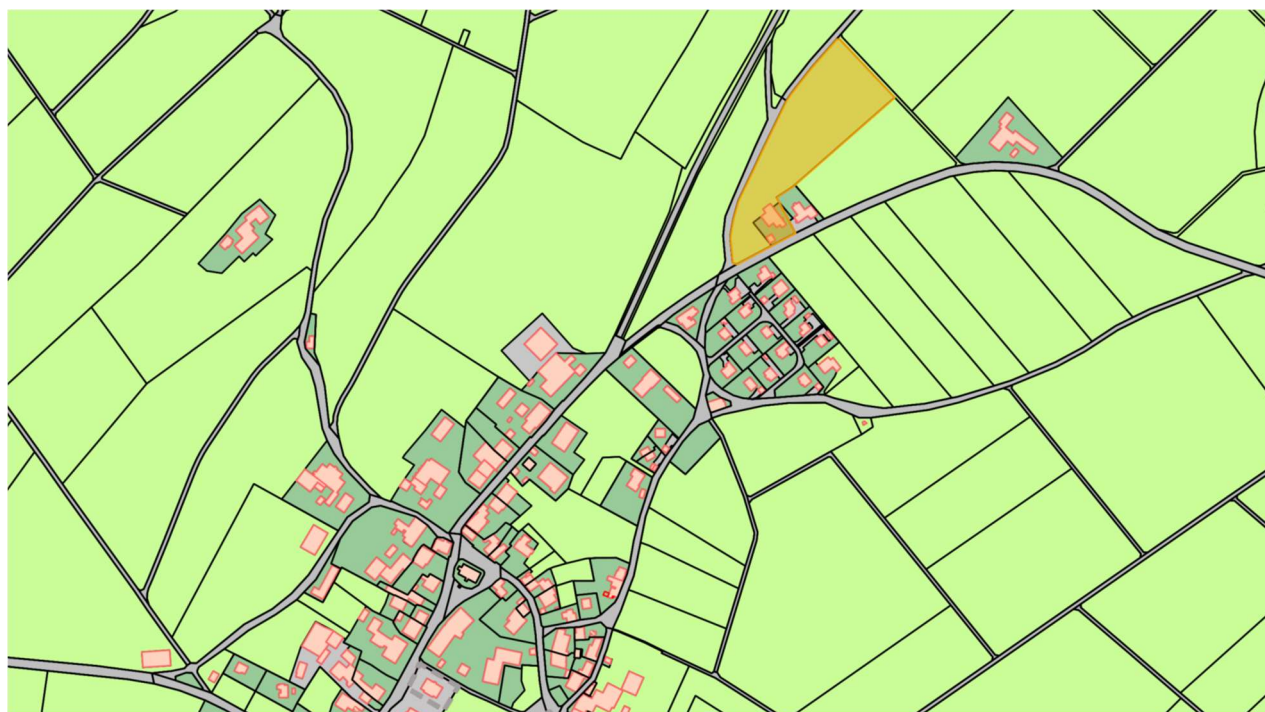
La surface cadastrale au sol du bâtiment complet est de **357 m²** et la dépendance a 49 m² de surface cadastrale au sol.

L'accès se fait directement depuis le **domaine public**, soit la Route de Sassel.

La partie habitation se compose d'un seul logement duplex de 5 pièces avec une salle de bain au rez et WC séparé ainsi qu'une salle de bain-douche à l'étage.

Les autres volumes sont à l'usage de dépôt-grange.

Une place de parking extérieur et un garage de 2 places complètent le bien immobilier.



COMMUNE DE COMBREMONT-LE-GRAND

REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN GENERAL D'AFFECTATION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS - EXTRAITS

CHAPITRE 1

Dispositions générales

- Art. 1 Le présent règlement fixe les règles applicables sur le territoire de la Commune de Combremont-le-Grand en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.
- Art. 2 Au fur et à mesure des besoins, la Municipalité établit : des plans partiels d'affectation (art. 44 LATC), des plans de quartiers (art. 64 et suivants LATC).
- Art. 3 Pour préavis sur tous les objets relatifs aux plans d'affectation et à la construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de construction et d'aménagement du territoire.

CHAPITRE 3

Zone du village

- Art. 5 La zone du village est destinée à l'habitation, à l'exercice des activités en rapport avec la culture du sol, au commerce et à l'artisanat, à condition que celui-ci ne soit pas incommodant pour le voisinage .
- Art. 6 Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. Toutefois, la Municipalité peut autoriser la construction en ordre contigu lorsqu'il y a entente entre voisins pour construire simultanément.
- Art. 7 L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m. au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 4 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. En cas d'incendie, les bâtiments construits en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu, à condition qu'ils n'empiètent pas sur une limite des constructions (art. 82 LATC).

Art. 8

L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan fixant cette dernière, ou en retrait, parallèlement à celle-ci . La distance entre tes façades non implantées sur une limite des constructions et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 4 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

Art. 8 bis

Dans la zone du village, la surface brute de plancher affectée au logement est soumise à un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0.4 au maximum.

Cette règle n'est cependant pas applicable aux bâtiments existants affectés en tout ou partie à l'habitation et comptant moins de 5 logements lorsque la surface de la parcelle, calculée selon l'état parcellaire existant au jour de l'entrée en vigueur de la présente disposition, n'est pas suffisante pour permettre la création de 4 logements au total.

Art. 9

La hauteur des façades ne dépassera pas 7 m. à la corniche.

Art. 10

Le nombre des étages est limité à 2 sous la corniche, rez-de-chaussée compris.

Les combles peuvent être habitables sur un étage

Art. 11

A l'exception des petites constructions définies à l'art. 56, la surface des constructions non destinées à l'agriculture

aura au minimum 90 m².

Les façades de ces constructions non agricoles seront toutes ajourées.

Art. 12

Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles locales.

La préférence sera

donnée aux petites tuiles plates à recouvrement. Pour les dépendances agricoles, les couvertures en ardoises de fibrociment de teintes sombres sont admises, la pente minimum sera de 55 %.

Pour les constructions agricoles, l'art. 58 est en outre applicable.

Art. 13

Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes , notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.

Art. 14

Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins contigus à celui projeté, ou pour lequel une modification est prévue, seront indiqués en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

Éléments techniques et officiels

Surface cadastrale : **4'480 m²** - parcelle **N° 2245 partielle** – zone de village commune de **Valbroye**.

Surface brutes de planchers : actuel : **184 m² environ de SBP habitables + 3 appartements à créer** avec une SBP en rapport avec les dispositions réglementaires communales en vigueur (voir ci-dessus).

Volume (ECA) : total : **3'266 m³**

Informations de l'extrait Rf : inconnues des soussignés.

FISCALITE moyen Impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques, en % de l'impôt cantonal de base : **73%** (au-dessus de la moyenne cantonale : 70.3%).

Prix de vente : **CHF 700'000.00**

Moudon, le 15 mai 2018

Avertissement : cette plaquette n'a aucune valeur contractuelle.

















L'équipe d'Immobvision Conseils se réjouit de vous faire visiter cet objet immobilier et de vous conseiller dans votre projet

Immobvision Conseils Sàrl - Avenue de Préville 6 - 1510 Moudon - Tél. : 021.905.25.82.

info@immobvision.ch

www.immobvision.ch

Pedro Matias

Tél : 079 243 49 73



Christian Müller

Tél : 078 714 28 84

