



POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

 026/673 00 93

 079/253 80 79

 contact@immoprs.ch

www.immoprs.ch

Propriété de :

Madame et Monsieur,
Andrée et Jakob Scheurer
Chemin des Vignes 16
1586 Vallamand

ESTIMATION DE LA MAISON

Avenches, 24 février 2026

Situation générale

Objet	Maison familiale
Adresse	Chemin des Vignes 16
Localisation	1586 Vallamand

Terrain

Parcelle no	428
Surface	Environ 800 m ² à détacher de la parcelle de 1'799 m ²
Zone	D'habitation de très faible densité

Année de construction

1972

Description générale

La maison se situe à la sortie du village de Vallamand en direction de Bellerive, au milieu des vignes, dans un quartier calme avec vue sur le lac de Morat et les Alpes. Elle se situe à une altitude de 500 mètres. Le village de Vallamand compte environ 400 habitants, il fait partie de la commune de Vully-les-Lacs qui compte environ 3'200 habitants. Le taux d'imposition est de 67%.

Isolation et vitrage

La maison n'est pas ou peu isolée selon les normes de l'époque, peut-être 5 cm dans les murs et une dizaine de centimètre en toiture.

Les vitrages du rez-de-chaussée sont des doubles vitrages isolant de 2006, au sous-sol des anciens doubles vitrage de 1^{ère} génération.

Structure générale

La maison est certainement posée sur des semelles filantes en béton, les murs sont en briques, le fond du sous-sol est en dallage béton mis à part le fond de la cave en terre battue. En dessus du sous-sol il y a une dalle préfabriquée en hourdis. Pour monter au rez-de-chaussée il y a un escalier en bois.

Au rez-de-chaussée, les murs sont en briques, en dessus il y a une poutraison en bois avec galetas accessible par un escalier escamotable. Dans le galetas il y a une charpente en bois recouverte partiellement de tuiles en terre cuites et de plaques en Eternit.

Equipement, technique et chauffage

Le chauffage est assuré par un poêle à pellets au rez-de-chaussée, avec un cuisinière à bois d'appoint dans la cuisine. Il y a des radiateurs électrique à accumulation.

Au sous-sol il y a des radiateurs électrique.

Description intérieure des pièces et locaux

Sous-sol :

- 1 chambre à coucher
- 1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo
- 1 buanderie, réduit
- 1 cave

Rez-de-chaussée :

- 1 hall d'entrée
- 1 chambre à coucher
- 1 salle de bain avec douche WC et lavabo
- 1 séjour ouvert sur la salle à manger
- 1 salle à manger ouverte sur le séjour
- 1 cuisine semi ouverte sur la salle à manger
- 1 véranda non chauffée accessible depuis la cuisine

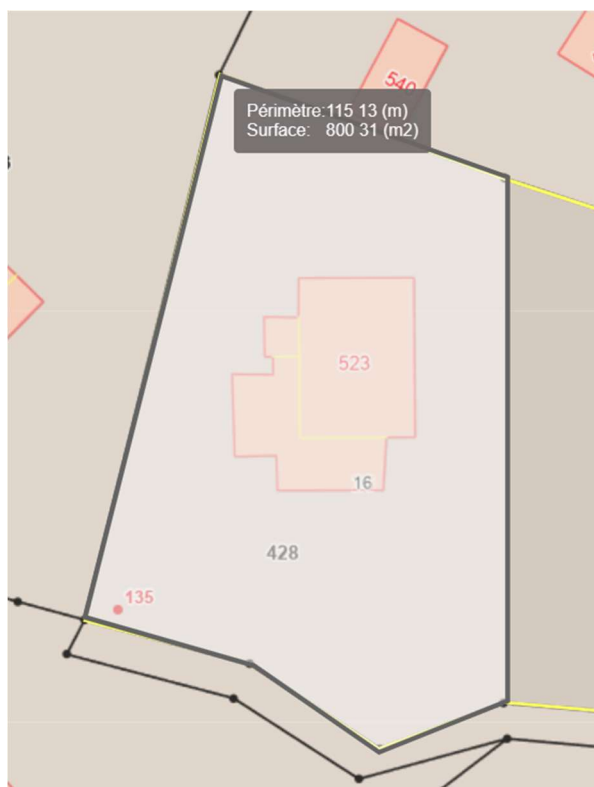
En annexe derrière la maison :

- 1 chambre avec salle de bain attenante avec douche, WC et lavabo
- 1 économat accessible depuis la véranda

Combles :

- 1 galetas

Photos



Partie d'environ 800 m² à détacher de la parcelle de base



Façade Sud-Est



Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Est



Façade Nord-Ouest



Hall d'entrée au rez-de-chaussée



Hall d'entrée avec le poêle à Pellets



Poêle à Pellets



Chambre à coucher au Nord



Salle de bain en face de la chambre à coucher



Séjour ouvert sur la salle à manger



Salle à manger ouverte sur le séjour



Autre vue sur la salle à manger



Cuisine semi-ouverte sur la salle à manger



Autre vue sur la cuisine



Cuisinière à bois d'appoint dans la cuisine avec l'ouverture pour accéder à la salle à manger



Véranda accessible depuis la cuisine



Terrasse devant la véranda



Chambre en annexe à l'Ouest de la maison avec salle de bain privative



Salle de bain de la chambre en annexe



Economat accessible depuis la véranda entre la maison et l'annexe Ouest



Escalier en bois pour accéder au sous-sol



Salle de bain au sous-sol



Chambre au sous-sol



Buanderie, réduit au sous-sol



Tableau électrique dans la buanderie réduit



Cave au sous-sol avec boiler



Galetas aux combles avec escalier escamotable



Chemin d'accès à la maison avec petit pavillon de jardin



Pavillon de jardin



Vue sur le lac de Morat



Surface de servitude de 2 places de parc à vendre avec la maison

Valeur réelle du bâtiment (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
			m3	fr/m3	Frs	%	Frs
523	Sous-sol, cave buanderie, chambr	166	700,00	116 200,00	50	58 100,00	58 100,00
	Rez, logement	238	900,00	214 200,00	50	107 100,00	107 100,00
	Annexe Nord-Ouest, chambre	42	900,00	37 800,00	50	18 900,00	18 900,00
	Véranda	57	900,00	51 300,00	50	25 650,00	25 650,00
	Passage couvert	18	600,00	10 800,00	50	5 400,00	5 400,00
	Total	521		430 300,00		215 150,00	215 150,00

Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
		m2	Frs/m2	Frs
428	Environ 800 m2 à détacher de la parcelle 428 en zone d'habitation de très faible densité	800	800,00	640 000,00
	Aménagements extérieurs			45 000,00
	Servitude de 2 places de parc sur la parcelle voisine selon croquis	2	15 000,00	30 000,00
				715 000,00

Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain

930 150,00

Conclusion

En conclusion je peux dire que la maison se situe à la sortie du village de Vallamand en direction de Bellerive, au milieu des vignes dans un quartier calme. La maison n'est pas accessible en voiture, uniquement à pied par un petit chemin goudronné d'une longueur de 40 mètres.

La maison a été construite en 1972, quelques travaux d'entretien généraux ont été réalisés au cours des années, la véranda a été ajoutée il y a une trentaine d'année. Elle est habitable en l'état, pour la mettre au goût du jour d'important travaux de rénovations sont à prévoir.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 430'300.00 pour la maison et estimé une moins-value de 50% pour la vétusté et les années soit Frs 215'150.00, ainsi la valeur réelle actuelle de la maison est de Frs 215'150.00.

Concernant la parcelle qui est en zone d'habitation de très faible densité, je l'estime à Frs 800.00 le m² soit Frs 640'000.00 et Frs 45'000.00 pour les aménagements extérieurs. Il faudra vendre une servitude pour 2 places de parc sur la parcelle de base no 523 que j'estime à Frs 30'0000, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 930'000.00

Pour ce genre d'objet je ne prends pas en compte la valeur de rendement.

Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété arrondie est de :

Frs 930'000.00

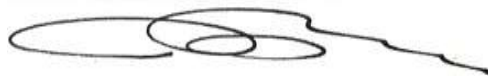
Au vu de la situation particulière de la maison, soit avec une vue imprenable sur le lac de Morat et les Alpes, et la rareté de ce genre d'objet, une plus-value de situation que j'estime à Frs 65'000.00 peut être ajoutée à la valeur vénale, soit un prix que l'on peut s'attendre à obtenir de :

Frs 995'000.00

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 24 février 2026

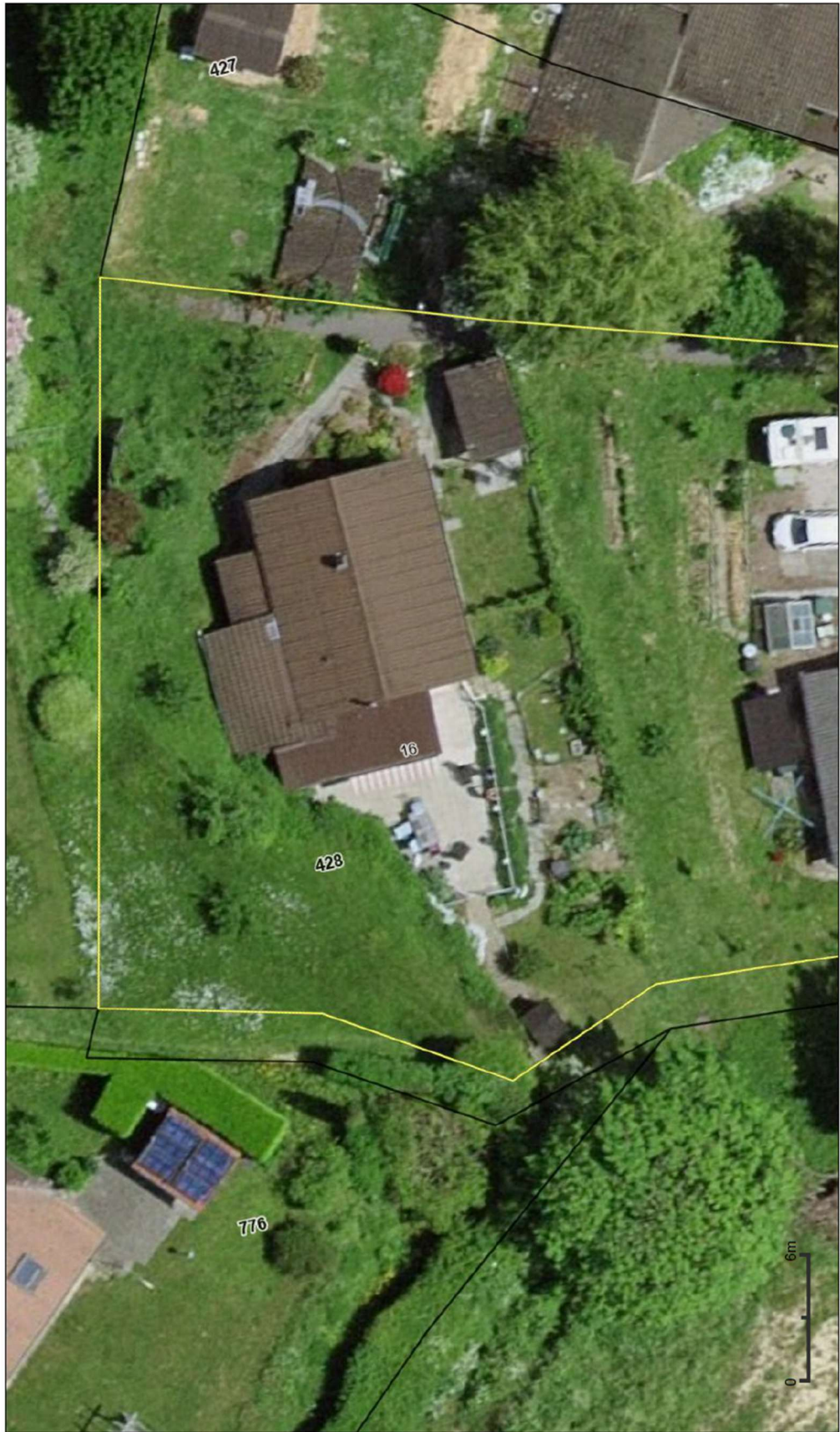
Le taxateur



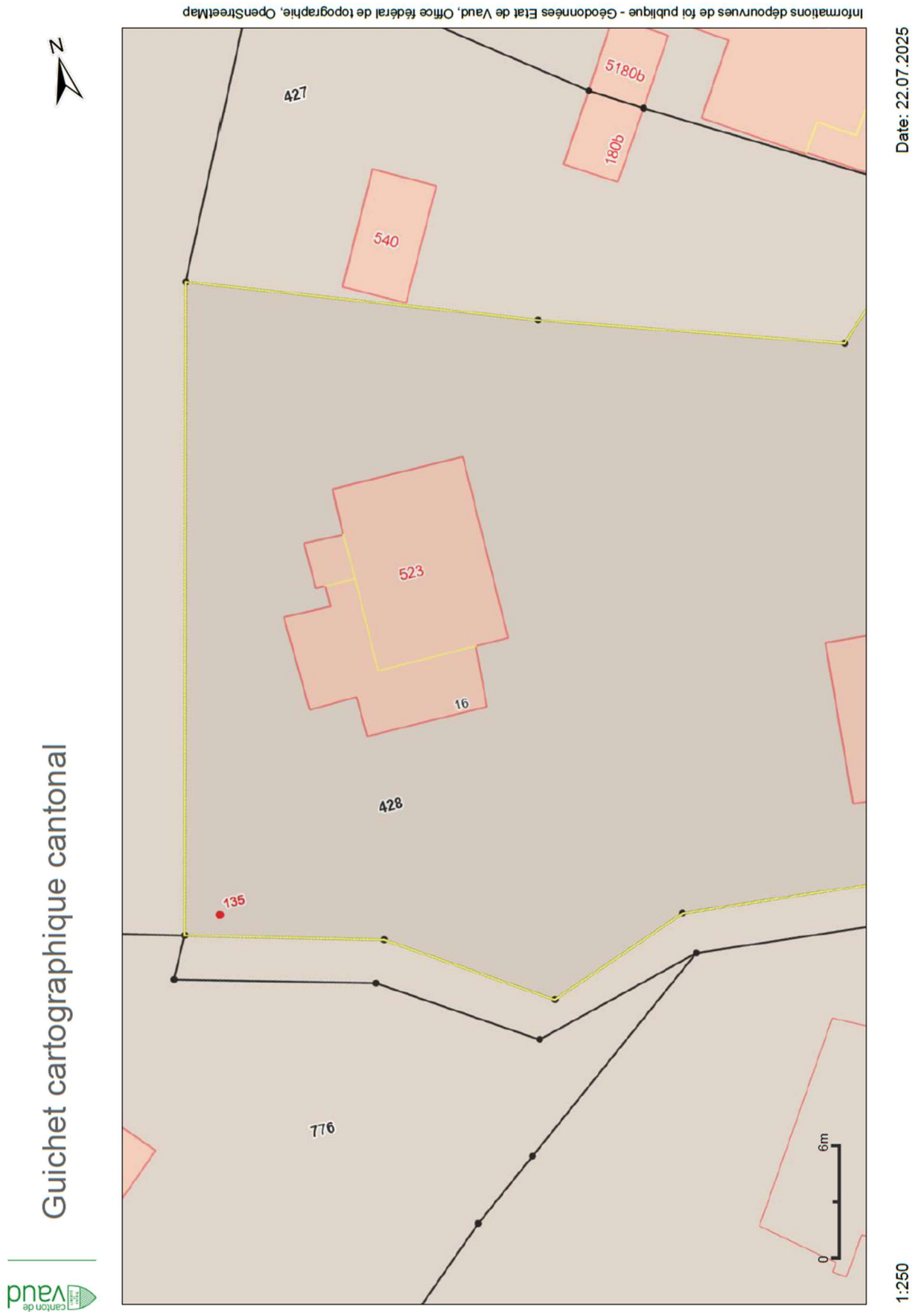
Daniel Pouly

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Extraits du Registre Foncier.
- Plans de servitudes.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Plan des dangers
- Règlements communaux de la zone
- Parcellement en cours









Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap



Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (Zone d'habitations familiales)	1799 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de desserte 15 LAT		
	 Zone des eaux 17 LAT		
	 Zone agricole 16 LAT		
	 Aire forestière 18 LAT		
	 Zone viticole 16 LAT		
Dispositions juridiques	Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions - numéro 2 (18.09.1992): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&no m=5464_62069_R02.pdf		
	Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions - numéro 1 (18.09.1992): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&no m=5464_62069_R01.pdf		
	Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions (21.05.2003): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&no m=5464_66794_R01.pdf		
	Plan général d'affectation des zones (18.09.1992): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&no m=5464_62069_P01.pdf		

Extrait du registre foncier Bien-fonds Vully-les-Lacs / 428

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5464 Vully-les-Lacs
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	428
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH574571798396
Surface	1'799 m ² , numérique
Mutation	29.10.2019 006-2019/11064/0 Groupement de bien-fonds , 1'004 m2 de pille 778 13.11.2024 006-2024/12298/0 MPD
Autre(s) plan(s):	
No plan:	22
Désignation de la situation	Es Cheneveires
Couverture du sol	Bâtiment(s), 181 m ² Accès, place privée, 235 m ² Jardin, 1'383 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 523, 120 m ² Habitation, N° d'assurance: 409, 61 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	550'000.00 2021 (23.05.2022)

Propriété

Copropriété simple pour 1/2	
Scheurer Jakob 05.07.1949,	29.06.1979 003-59029 Achat
Copropriété simple pour 1/2	
Scheurer Andrée (Corpataux), 04.05.1952,	29.06.1979 003-59029 Achat

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

Servitudes

29.06.1979 003-59029	(C) Passage à pied ID.003-2004/002696 EREID: CH5727000000108020869 en faveur de B-F Vully-les-Lacs 5464/963
25.06.1982 003-61481	(D) Source(s) ID.003-2005/002150 EREID: CH5727000000108349984 à charge de B-F Vully-les-Lacs 5464/8702
25.06.1982 003-61481	(D) Canalisations d'eau ID.003-2005/002151 EREID: CH5727000000108350067 à charge de B-F Vully-les-Lacs 5464/427 à charge de B-F Vully-les-Lacs 5464/8702
25.06.1982 003-61482	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.003-2005/002132 EREID: CH5727000000108427173 en faveur de B-F Vully-les-Lacs 5464/427
25.06.1982 003-61482	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.003-2005/002132 EREID: CH5727000000108427173 à charge de B-F Vully-les-Lacs 5464/8702

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied, Conformément au tracé figuré en jaune sur le plan annexé.
ID.003-2004/002696

Les frais d'entretien de ce passage sont à la charge des propriétaires des fonds dominants et servants, par parts égales entre eux.

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, Conformément au tracé figuré en jaune sur le plan annexé.
ID.003-2005/002132

Les frais d'aménagement et d'entretien de ce chemin seront à charge des propriétaires des parcelles 427 et 778, par parts égales entre eux.

Servitude, Source(s), Cette servitude confère au propriétaire des parcelles 778 et 963 de Bellerive le droit de capter la source jaillissant sur la parcelle 702 de Vallamand à l'endroit figuré sur le plan annexé.
ID.003-2005/002150

Page 1 sur 2

La présente servitude comprend également le maintien sur la parcelle 702 de Vallamand à l'endroit figuré sur le dit plan d'un réservoir de réception d'eau qui fait immédiatement suite au captage.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la potabilité de l'eau, qu'il ne garantit en outre pas.

Les propriétaires des fonds dominants doivent céder au propriétaire de la parcelle 702 de Vallamand les 6/8ème de l'eau captée afin d'assurer l'alimentation en eau potable des bâtiments 180A et 180B d'assurance-incendie.

Le quart de l'eau captée revient pour 1/8ème au bâtiment 479 d'ass.-incendie sur parcelle 963 et pour 1/8ème au bâtiment 409 d'ass.-incendie sur parcelle 778.

Les propriétaires des fonds dominants ont le droit de procéder à tous travaux nécessités par le maintien de leur droit et l'entretien des installations, sous la seule réserve de remettre les lieux en état et de réparer les dommages qui seraient causés aux cultures.

Les frais relatifs au captage, à l'entretien des installations de captage seront supportés pour 6/8ème par le propriétaire de la parcelle 702 de Vallamand, et par les propriétaires des parcelles 778 et 963 de Bellerive pour 1/8ème chacun.

Servitude, Canalisation(s) Conformément aux tracés (ABC et ABD) figurés en rouge sur le plan annexé. Cette servitude comprend également le maintien d'une chambre de répartition des eaux contiguë au bâtiment no 180b d'ass.-incendie, figurée sur le dit plan.

Les propriétaires des fonds dominants ont le droit de procéder à tous travaux nécessités par le maintien de leur droit et l'entretien des installations, sous la seule réserve de remettre les lieux en état et de réparer les dommages qui seraient causés aux cultures.

Ce droit comporte également le droit de passage, le long de la canalisation, avec les véhicules de chantier nécessaires afin d'en assurer son entretien.

Les frais d'entretien de cette canalisation seront supportés, par le propriétaire de la parcelle 702 de Vallamand à raison de 6/8ème et par les propriétaires des parcelles 778 et 963 de Bellerive, à raison de 1/8ème chacun.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

PLAN CADASTRAL - Mutation
Mensuration graphique
COMMUNE DE (BELLERIVE) Vully-Pers-Lacs
PLAN FOLIO 22
ECHELLE 1:500
Avenches, le 8 mai 79



PLAN DE SERVITUDE



BUREAU J.-P. PARISOD
Ingénieur EPF, SIA
Géomètre officiel
1580 AVENCHES



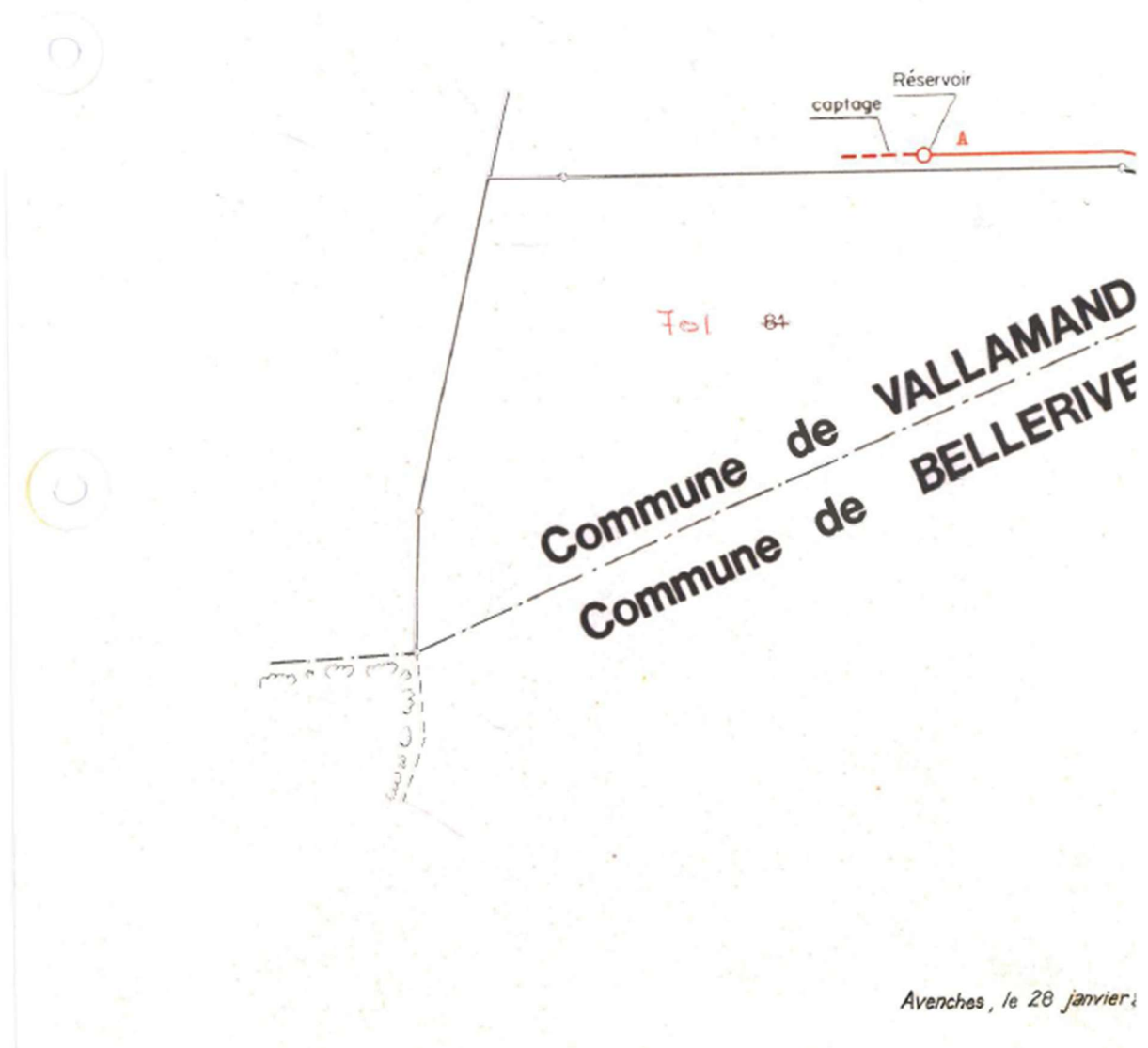
61481

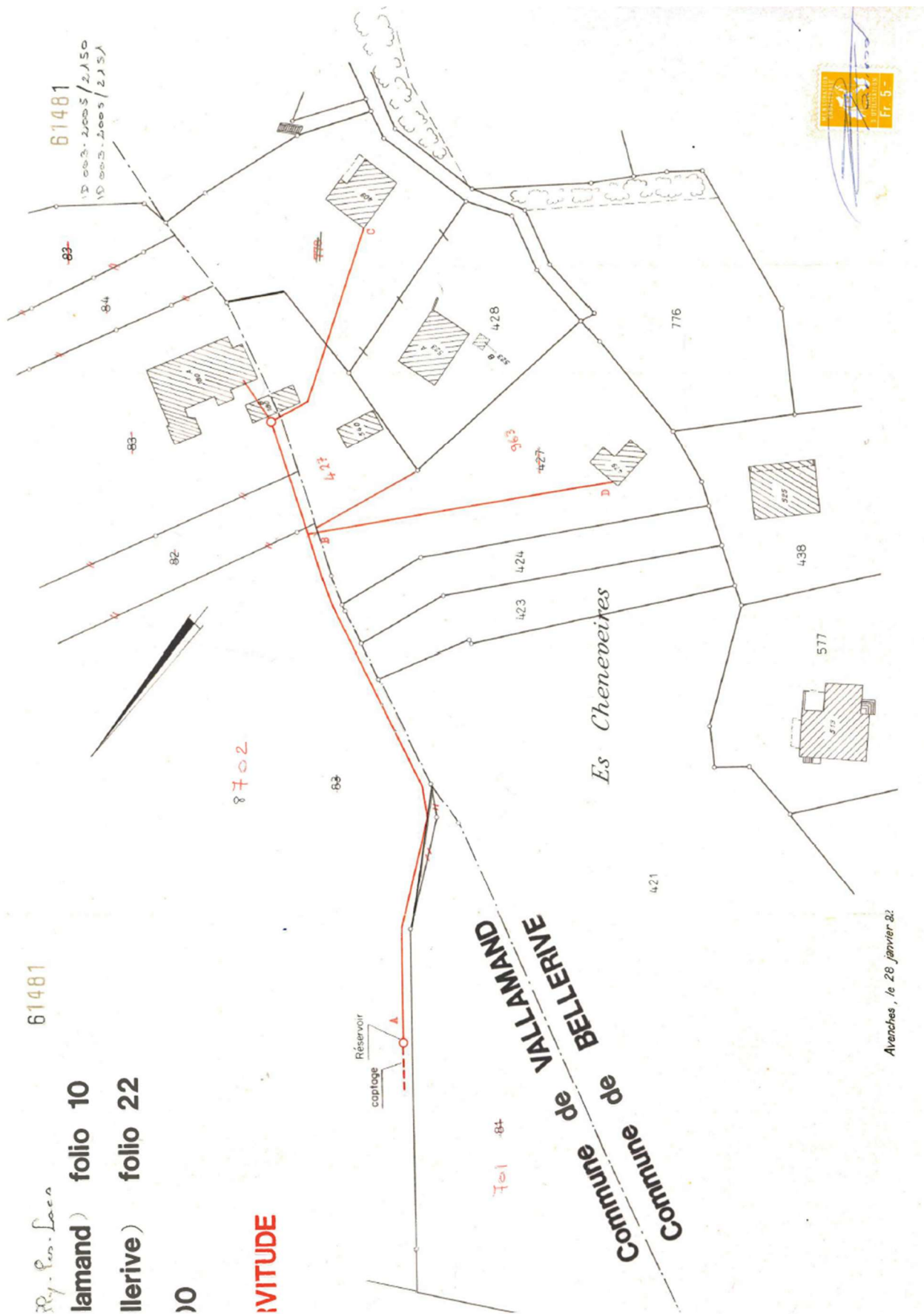
Vully - Per-Lacs
Commune de (Vallamand) folio 10

Commune de (Bellerive) folio 22

Echelle 1 : 500

PLAN DE SERVITUDE





PLAN CADASTRAL - Mutation

Mensuration graphique

COMMUNE DE (BELLERIVE) *Vully-Pen-Laca*

PLAN FOLIO 22

ECHELLE 1:500

Avenches, le 12 mai 82

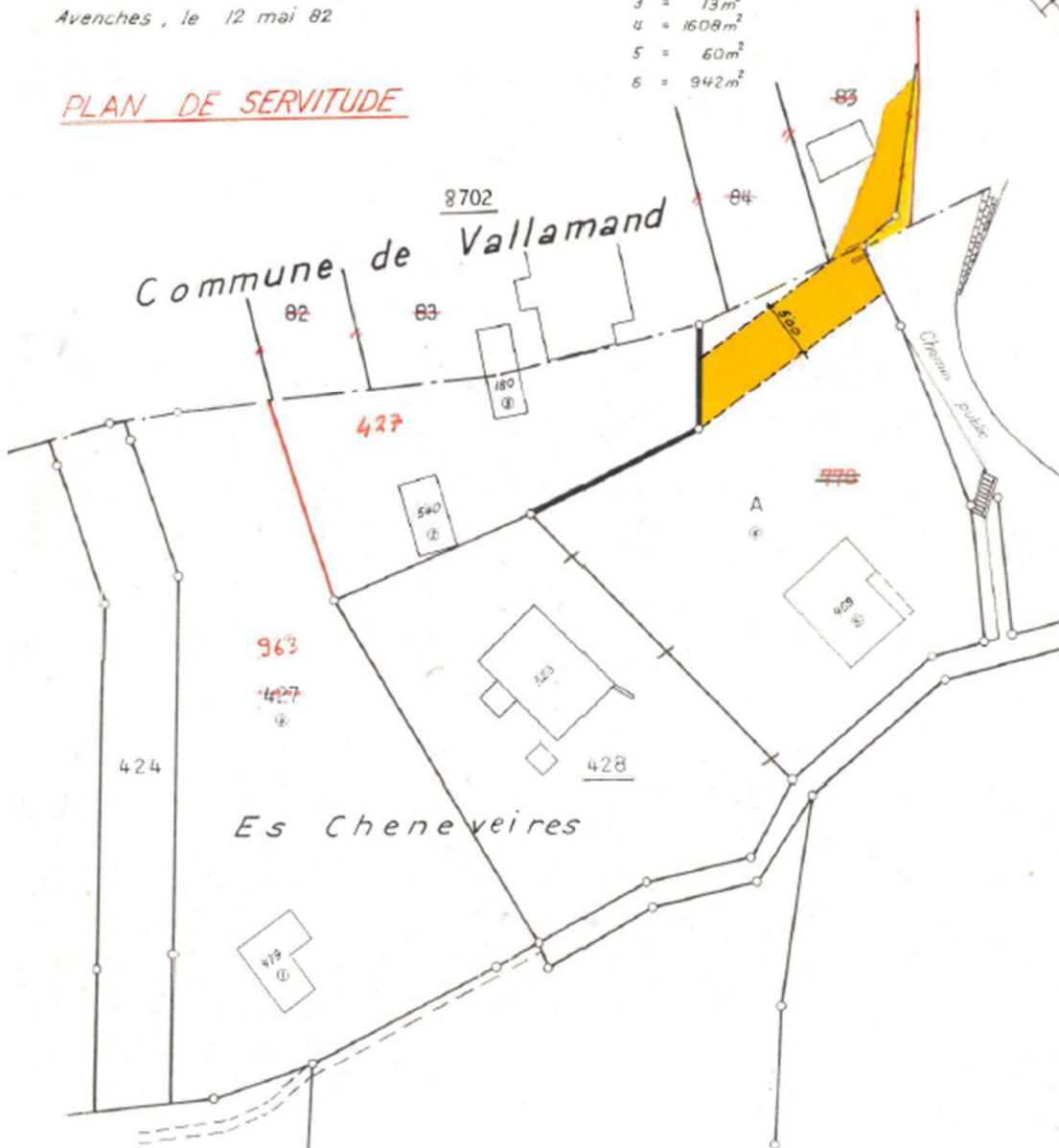
Surfaces

- 1 = 32 m²
- 2 = 23 m²
- 3 = 13 m²
- 4 = 1608 m²
- 5 = 60 m²
- 6 = 942 m²

61482

ID 003-2005/2132

PLAN DE SERVITUDE



BUREAU J.-P. PARISOD
Ingénieur EPF, SIA
Géomètre officiel
1580 AVENCHES



Division assurance

Rue d'Yverdon 7
1530 Payerne
www.eca-vaud.ch



Commune **034 Vully-les-Lacs**
Bâtiment **523**
Référence **100324125-1/2**

Madame et Monsieur
Andrée Scheurer et Jakob Scheurer
Ch. des Vignes 14
1585 Cotterd

Villa

Emplacement: Cotterd, Ch. des Vignes 16
Année construction: 1972
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol: cave, buanderie, chambre, bains	72	2.3	166	102'256.00
Rez/Combles: logement	72	3.3	238	239'904.00
Annexe Nord-Ouest: chambre	16	2.6	42	47'040.00
Jardin d'hiver	22	2.6	57	41'496.00
Passage couvert	7	2.6	18	12'096.00
Total:			521	442'792.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	442'792.00
Total:	100.00	442'792.00

Couvertures complémentaires:


Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
20'000.00



Année/indice 2025 / 140
Date d'effet 02.12.20
Date d'édition 22.07.25



Carte des dangers qui signifie
 Brun clair vertical (épais) = plan impacté par un danger naturel

-  Secteur de restriction GSS1 GSS1 (glissements spontanés)
-  Secteur de restriction GPP1 GPP1 (glissements permanents)



-  Périmètre impacté par un danger naturel (voir plan ad hoc)
-  Secteur à prescription spéciale pour les toitures

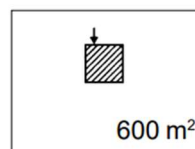
Art. 10 Zone d'habitations familiales

1. Destination

Cette zone est destinée aux constructions familiales, comportant deux appartements au plus; **degré de sensibilité admis : II**

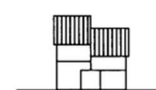
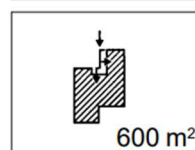
2 appartements superposés

- 1 entrée
- 1 parcelle



2 appartements côte à côte

- entrée + locaux de service communs
- 1 parcelle



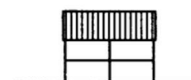
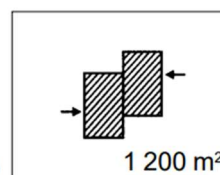
2. Ordre des constructions

a. L'ordre non contigu est obligatoire.

b. La construction de 2 villas jumelées ou mitoyennes est cependant autorisée à la condition qu'elles soient construites simultanément.

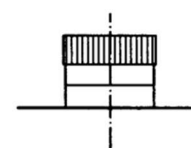
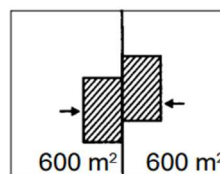
2 villas jumelées :

- 4 appartements au maximum
- entrées séparées
- locaux séparés
- mur de séparation du haut en bas
- 1 parcelle



2 villas mitoyennes :

- 4 appartements au maximum
- 2 parcelles
- 2 entrées.



3. Toiture

- a. En règle générale, les toitures sont à deux ou quatre pans; les toits à pans inversés sont interdits.
Cas échéant, la Municipalité peut autoriser l'aménagement d'une toiture plate ou en terrasse pour autant qu'elle s'harmonise avec les constructions environnantes.
- b. Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite naturelle ou d'ardoises de fibro-ciment brunes.
La Municipalité peut autoriser un autre mode de couverture pour autant que la nature du matériau soit en harmonie avec les toits des constructions voisines.
Les toitures en métal (tôle ondulée, fer, cuivre, aluminium) ou en plastique, sont interdites.
- c. L'orientation du faite principal sera parallèle aux courbes de niveau. La Municipalité peut imposer une autre implantation.
- d. Les avant-toits sont obligatoires pour les toits en pente.

4. Constructions annexes

- a. Les constructions annexes, pavillons, réduits de jardin, garage particulier de deux places au plus, doivent s'harmoniser avec l'architecture existante des constructions, leur toiture sera notamment constituée des mêmes matériaux que le bâtiment principal.
- b. Ces constructions n'entrent pas dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol, à condition qu'elles ne dépassent pas 40 m² par parcelle.
Les dispositions de l'article 39 RATC demeurent réservées.

5. Lucarne, tabatière

- a. Pour les combles habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures sur les pignons des façades et accessoirement par des tabatières ou des lucarnes.
- b. Les lucarnes ne sont autorisées que sur les toitures dont les combles sont habitables.
- c. La largeur totale des lucarnes sur un pan du toit ou des superstructures dans le toit ne peut dépasser les 2/5 de la longueur de la façade correspondante.

6. Plantations

Les plantations se feront de la manière suivante :

- a. Au minimum, un arbre feuillu d'ornement ou fruitier à croissance rapide par tranche ou fraction de tranche de 250 m² de surface de parcelle.
- b. Le tiers, au plus, du nombre des feuillus prescrits peut être remplacée par des résineux, ou des essences exotiques.
- c. La Municipalité exige que l'emplacement des arbres figure sur le dossier de mise à l'enquête.
- d. Les arbres doivent être plantés dès l'achèvement des constructions.
- e. Les dispositions du Code rural et de la loi cantonale sur les routes du 10 décembre 1991 et de son règlement d'application, sont réservées.

7. Prescriptions dimensionnelles

Les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.

8. Prescriptions particulières

- a. En cas de pente du terrain naturel supérieure à 20 % , les niveaux habitables peuvent être répartis selon les trois variantes suivantes :

Variante 1

½ surface du sous-sol +
1 surface entière du rez +
½ surface des combles.

Variante 2

1 surface du sous-sol entière +
1 surface du rez entière +
(les combles sont alors non habitables)

Variante 3

1 surface du rez entière +
1 surface des combles entières
(le sous-sol est alors non habitable)

Les dispositions de l'article 25 du présent règlement sont applicables pour les autres cas.

- b. La façade principale est orientée parallèlement aux courbes de niveau.

CHAPITRE 6 : ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT – A, B, C, D

Art. 43 Destination

- ¹ La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT est destinée à l'habitation et aux activités non gênantes au sens de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).
- ² Les règles spécifiques aux différents secteurs figurent à l'article 46.

Art. 44 Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 45 Distance aux limites

- ¹ S'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, la distance minimale de la façade d'un bâtiment à la limite de propriété voisine ou du domaine public est renseignée à l'art. 46.
- ² Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

Art. 46 Règles applicables aux différents secteurs

	Secteur A	Secteur B	Secteur C		Secteur D
Distance aux limites	5.00	5.00	4.00		4.00 m
Nombre maximal de logements	2 par bâtiment	2 par bâtiment	2 par bâtiment	SPd > 400 m ²	1 logement
				4 par bâtiment	
IOS	1/6	1/6	-		-
IUS	-	-	0.35		0.25
Hauteur maximale à la façade cheneau côté aval	6.50 m	5.00 m	5.00 m	Pente > 20%	4.50 m
				6.50 m	
Hauteur maximale au faite	8.50 m	7.50 m	7.50 m	Pente > 20%	6.50 m
				8.50 m	
Nombre de niveaux sous la corniche côté aval	2	1	1	Pente > 20%	1
				2	

Art. 47 Combles

- ¹ Les combles sont habitables sur un seul niveau.
- ² L'aménagement de surcombles est autorisé pour autant qu'ils s'agissent de locaux dépendants du logement situé dans les combles (appartement en duplex).

Art. 48 Longueur des façades

Les façades ont une longueur maximum de 20.00 m.

Art. 49 Toitures

- ¹ Les toitures sont à pans et recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle.
- ² Leur pente est comprise entre 20° et 42°.
- ³ L'orientation du faite principal est parallèle aux courbes de niveau, lorsque la pente dépasse 5%.
- ⁴ Des toitures différentes peuvent être autorisées si cela permet une meilleure intégration.

Art. 50 Secteur à prescription spéciale pour les toitures

Dans ce secteur et en cas de pente du terrain supérieure à 20%, les toitures plates ou en terrasse sont autorisées pour autant qu'elles s'harmonisent avec les constructions environnantes.

Art. 51 Dépendances de peu d'importance ou constructions annexes

- ¹ La construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal est autorisée.
- ² Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.
- ³ Par parcelle, la surface occupée par les dépendances ne peut dépasser 40 m².

Art. 52 Degré de sensibilité au bruit (DS)

Le degré de sensibilité au bruit DS II est attribué à cette zone.

COMMUNE DE VULLY-LES-LACS

(Localité de Vallamand-Dessus)

Parcelle n°427, propriété de HURNI Jean-Claude

Parcelle n°428, propriété de SCHEURER Jakob et Andrée

Folio 22

Coordonnées moyennes: 2'569'155 / 1'197'420

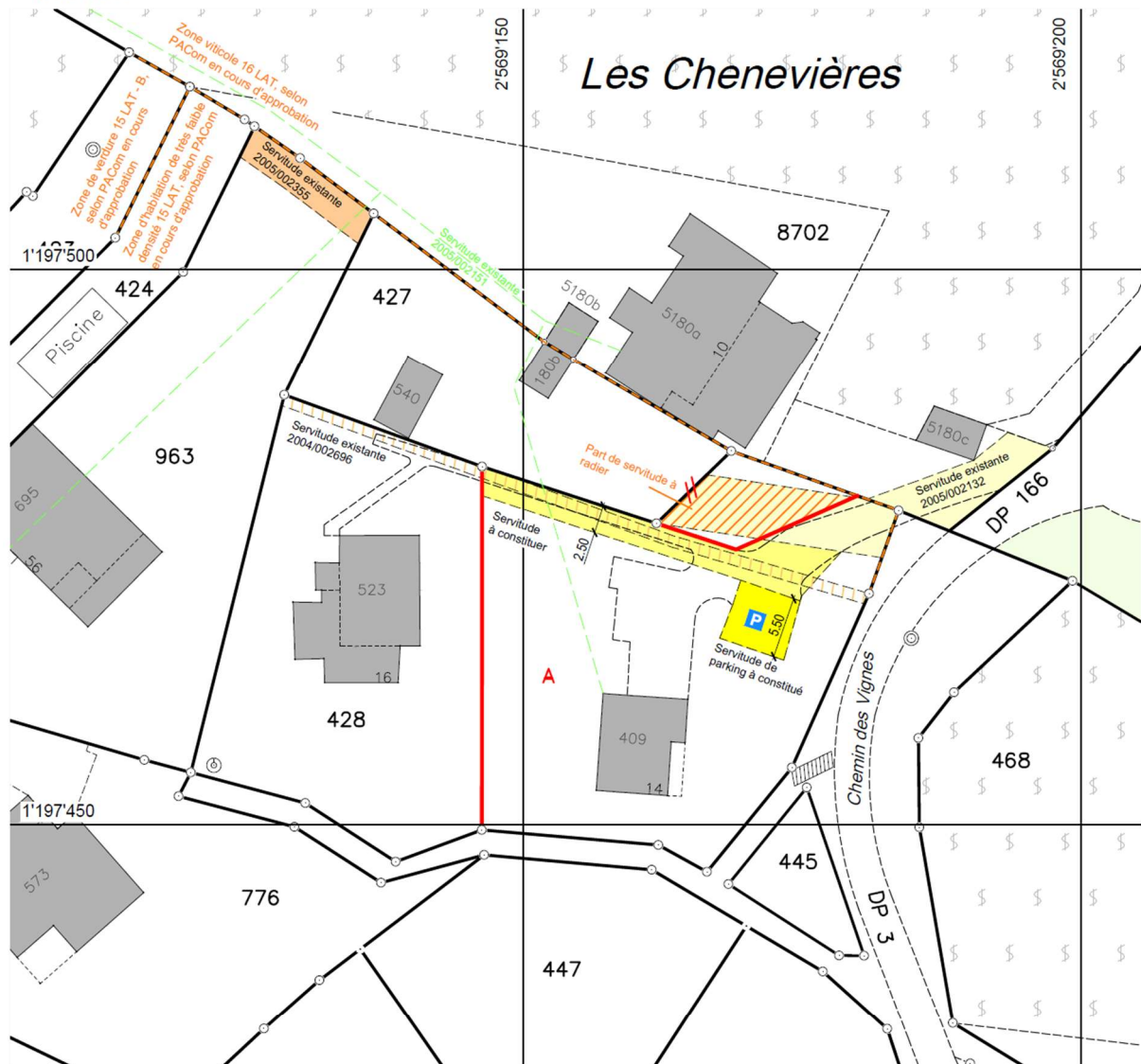
1:500

Projet de fractionnement

Dossier n° A260002/CG

Mensuration numérique

Nord



Ingénieur EPF et géomètre breveté:
Jean-Marc REY

Géodonnées © Etat de Vaud



Avenches, le 23 janvier 2025



NPPR INGÉNIEURS ET
GÉOMÈTRES SA
NICOD - PERRIN - PARISOD - REY
Place de l'Eglise 4 1580 Avenches
Tél. 026 675 26 16 avenches@nppr.ch

DESIGNATION ACTUELLE

Parcelle 427:

Bâtiment n°180b	13 m ²
Bâtiment n°540	23 m ²
Place-jardin	443 m ²
Total	479 m²





Parcelle 428:

Habitation n°523	120 m ²
Habitation n°409	61 m ²
Accès, place privée	235 m ²
Jardin	1'383 m ²
Total	1'799 m²

Zone d'affectation:

Zone d'habitation familiales selon PGA en vigueur
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT,
selon PACom en cours d'approbation

Liste des servitudes existantes:

	59'029 ID.2004/002696:	Passage à pied
<i>sans plan</i>	61'481 ID.2005/002150:	Source(s)
	61'481 ID.2005/002151:	Canalisation(s) d'eau
	61'482 ID.2005/002132:	Passage à pied et pour tous véhicules
	67'033 ID.2005/002355:	Passage à pied et pour tous véhicules agricoles

DESIGNATIONS FUTURES

Parcelle 427:

Bâtiment n°180b	13 m ²
Bâtiment n°540b	23 m ²
Jardin	~522 m ²
Total	~558 m²



Parcelle 428:

Bâtiment n°523	120 m ²
Autre réêtement dur	~24 m ²
Jardin	~651 m ²
Total	~795 m²

Parcelle A:

Bâtiment n°409	61 m ²
Autre réêtement dur	~211 m ²
Jardin	~653 m ²
Total	~925 m²

Liste des servitudes à constituer:

	Passage à pied et pour tout véhicul
	Fond dominant: 428 Fond servant: A
	Places de parc
	Fond dominant: 428 Fond servant: A

DETERMINATION DE LA MUNICIPALITE :

La Municipalité, - vu l'art. 83 LATC,
- vu le projet de modification

se détermine comme suit (marquer d'une croix ce qui convient) :

- Le fractionnement n'enfreint aucune règle en vigueur ou en voie d'élaboration avancée sur les constructions.
- Le fractionnement enfreint une ou plusieurs règles en vigueur (ou en voie d'élaboration avancée) sur les constructions et nécessite une mention au sens de l'art. 83 LATC, corrigeant l'atteinte à cette (ces) règle(s).
La Municipalité notifiera cette décision au(x) requérant(s), avec indication des voies et délais de recours.
Règle(s) enfreinte(s) et description de la mention requise :

Etant actuellement déjà dans une situation non réglementaire, le fractionnement projeté déroge forcément aux règles en vigueur. Aucune mention n'est cependant requise car le fractionnement n'aggrave pas plus fortement l'atteinte aux règles de la zone.

Le fractionnement enfreint si gravement les règles en vigueur sur les constructions que l'atteinte ne peut être corrigée par aucune mention. La Municipalité refuse par conséquent le fractionnement envisagé et le notifiera au(x) requérant(s), avec indication des voies et délais de recours, et copie au registre foncier.

Date : _____ Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

La Secrétaire :