



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 PARCELLE

Avenches, le 6 mars 2026

Terrain

Parcelle no	428
Surface	1'799 m ²
Zone	D'habitation de très faible densité

Description générale

La parcelle se situe à la sortie du village de Vallamand en direction de Bellerive, au milieu des vignes, dans un quartier calme avec vue imprenable 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%. Sur la parcelle il y a deux anciennes maisons à démolir.

Photos







Estimation

Selon le règlement communal il est possible de démolir les 2 maisons et reconstruire à neuf selon les règlements communaux, soit :

Surface de la parcelle 1799 m²

Selon l'ancien règlement qui est le plus restrictif il est possible de construire :

- ✓ 2 villas jumelles sur 1200 m² + une individuelle sur 600 m²
- ✓ Ou au maximum 6 appartements.

Selon le nouveau règlement il est possible de construire :

- ✓ 4 logements sur 400m², soit un maximum de 16 logements

1'799 m² à Frs 1'000.00/m² arrondi à Frs 1'800'000.00

Démolition des 2 maisons, estimation Frs 150'000.00

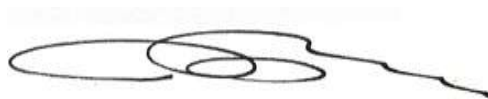
Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir est de :

Frs 1'650'000.00

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

Avenches, le 6 mars 2026

Le taxateur

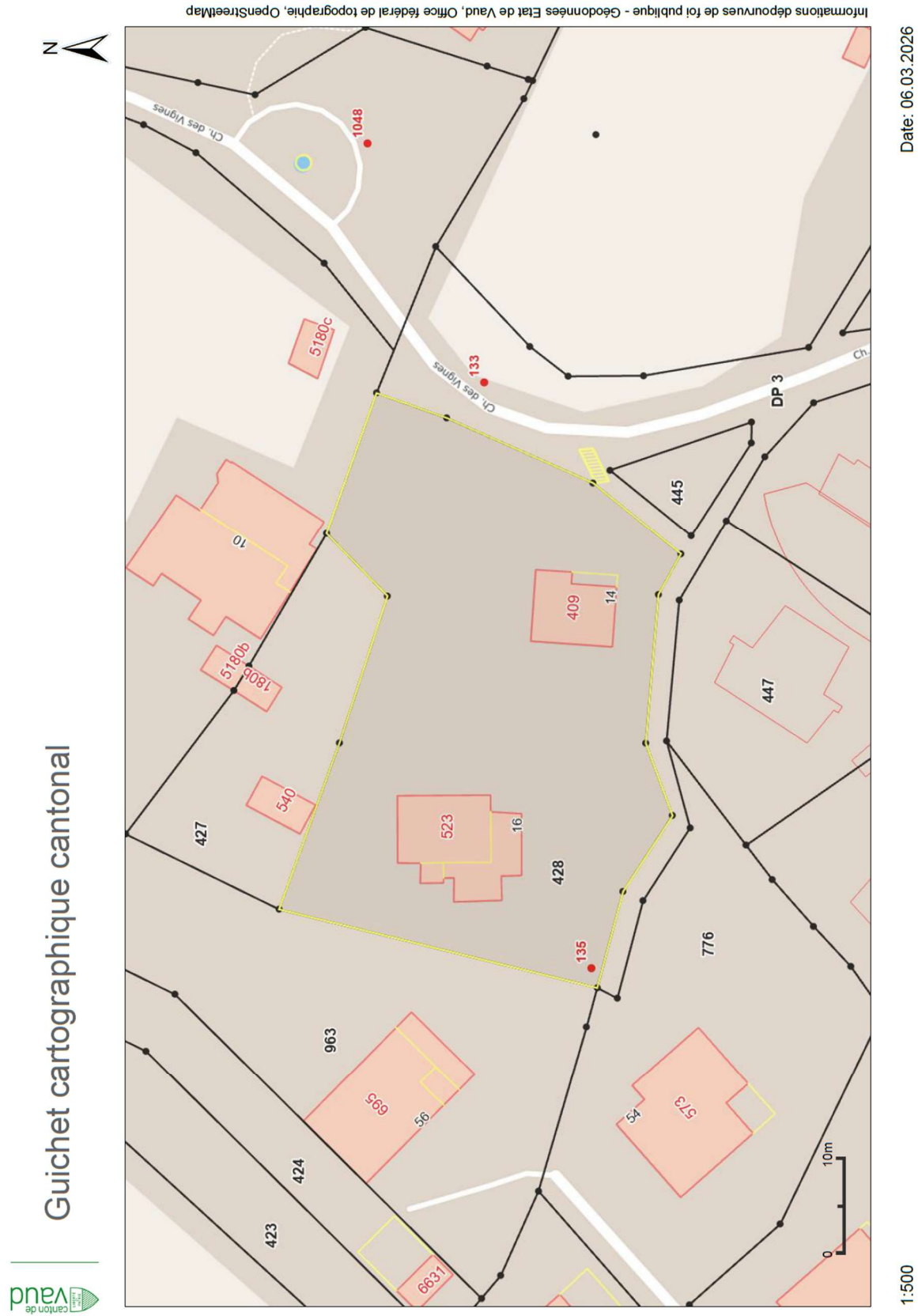


Daniel Pouly

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Extraits du Registre Foncier.
- Plans de servitudes.
- Plan des dangers
- Règlements communaux de la zone











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



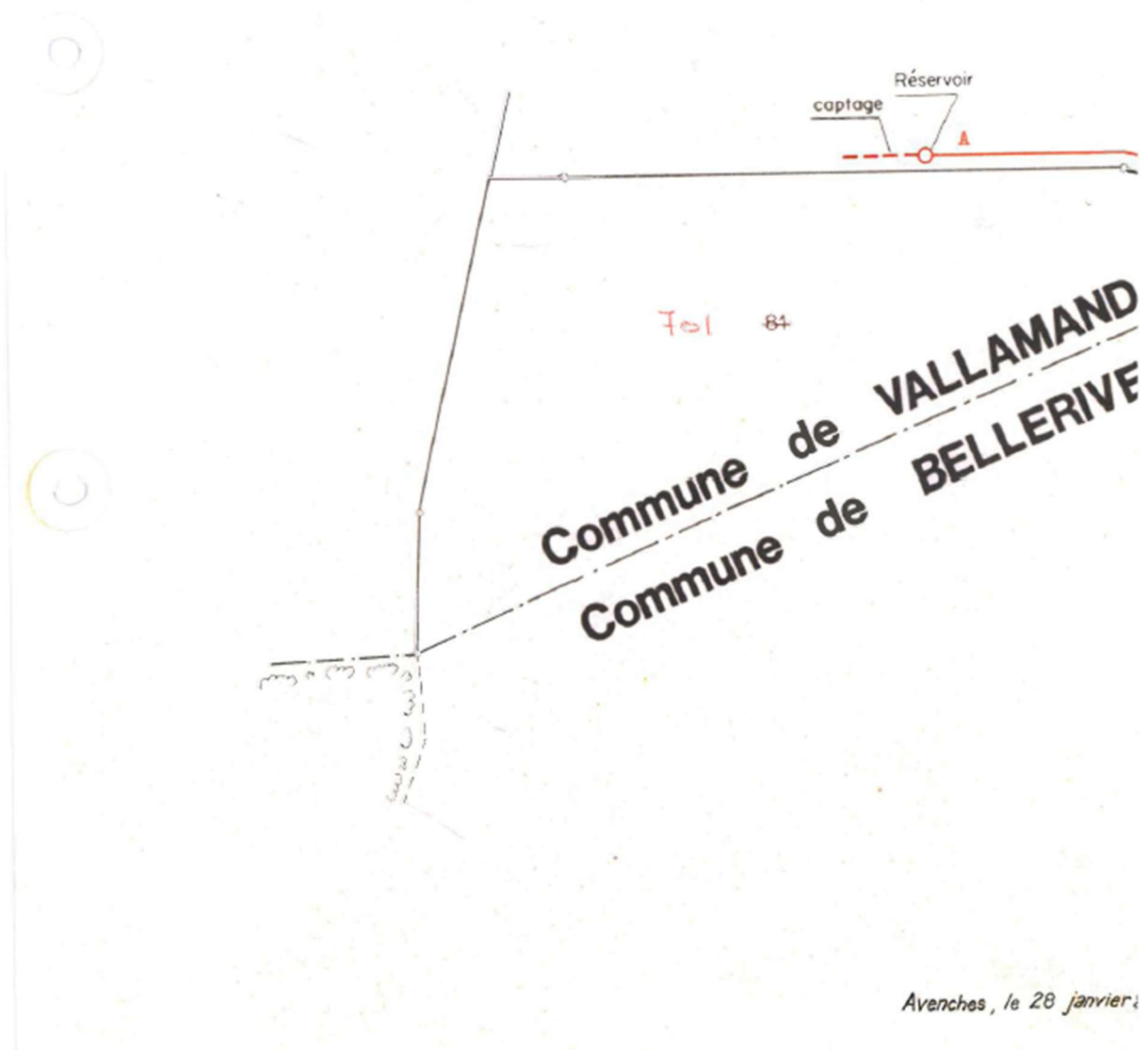
61481

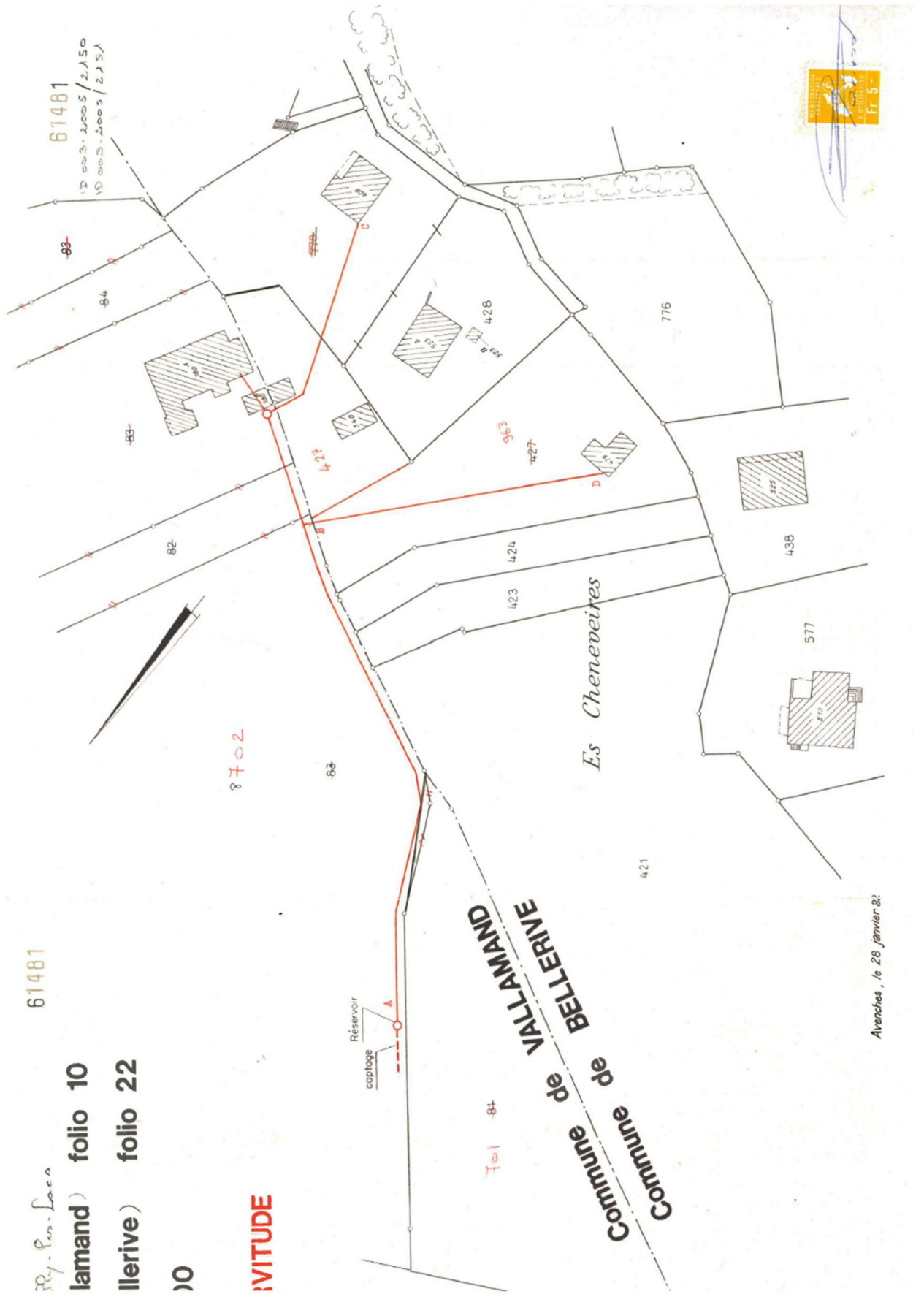
Vully - Per-Lacs
Commune de (Vallamand) folio 10

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

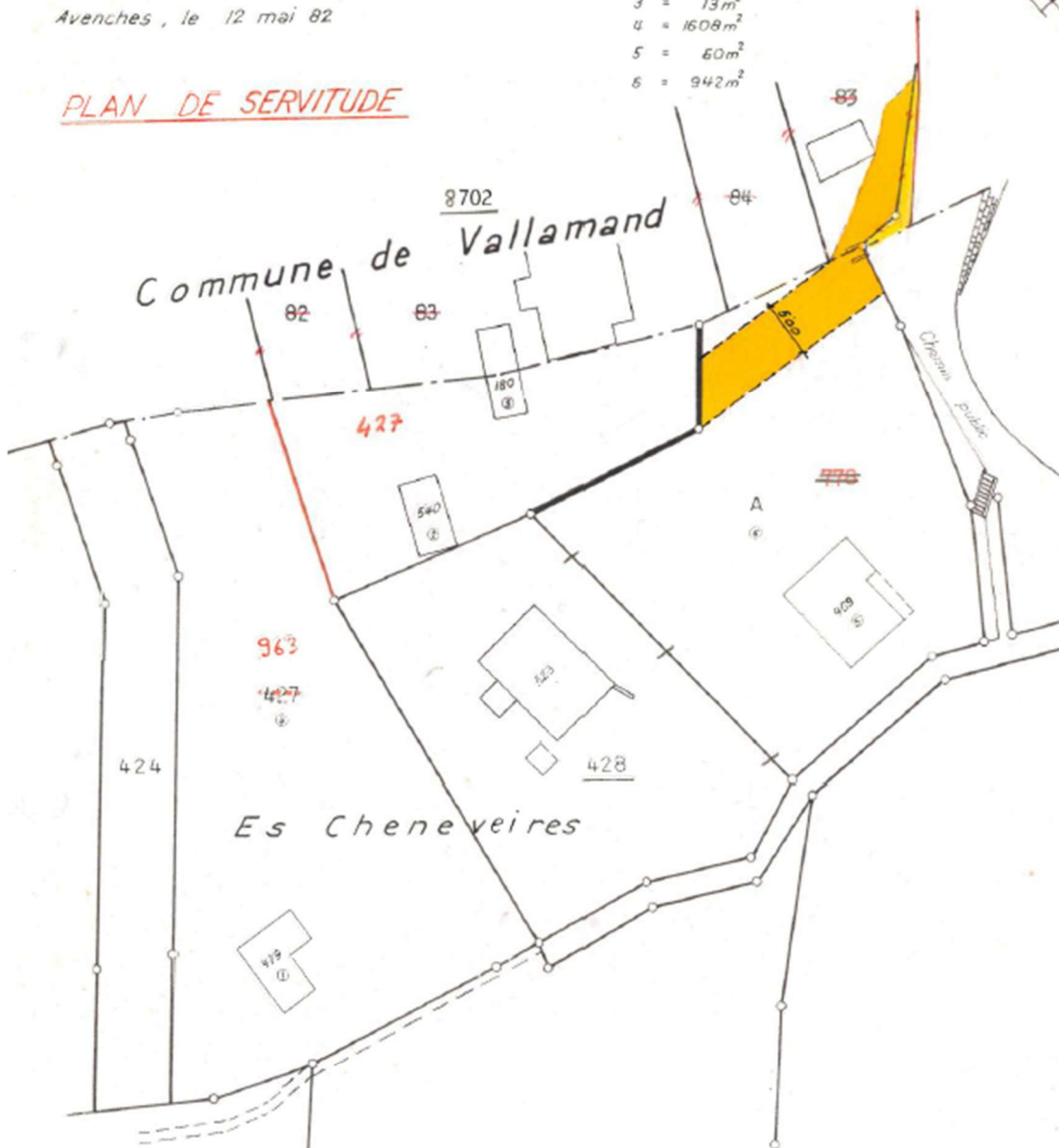
Surfaces

- 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







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

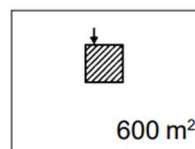
Art. 10 Zone d'habitations familiales

1. Destination

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

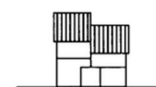
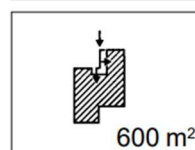
2 appartements superposés

- 1 entrée
- 1 parcelle



2 appartements côte à côte

- entrée + locaux de service communs
- 1 parcelle



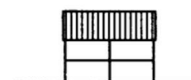
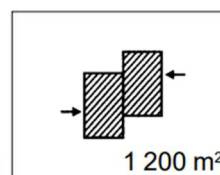
2. Ordre des constructions

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.

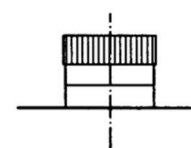
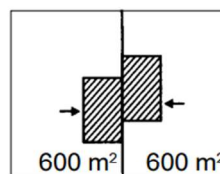
2 villas jumelées :

- 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.