

**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](mailto:contact@immoprs.ch)

[www.immoprs.ch](http://www.immoprs.ch)

Propriété de Monsieur Daniel Cressier  
Route du Quart-Dessus 4  
1789 Lugnorre

---

## **ESTIMATION DE LA PROPRIETE**

---

Mur, le 7 mars 2023

## Situation générale

Objet	Bâtiment agricole avec habitation
Adresse	Route du Quart-Dessus 4
Localisation	1789 Lugnorre
Demandeur	Monsieur Daniel Cressier

## Terrain

Parcelle no 351 d'une surface totale de 40'415 m<sup>2</sup>  
Surface à détacher de la parcelle 351 environ :  
3424 m<sup>2</sup> en zone de village  
2333 m<sup>2</sup> en zone libre

## Année de construction

1710

La ferme a été transformée dans les années 1945

Quelques travaux d'entretien généraux ont été réalisés au cours des années

## Description générale

Le Vully, terre d'accueil, petit paradis de verdure aux maisons de pierre richement fleuries offre aux visiteurs, une grande variété de ses produits régionaux et de ses spécialités culinaires, accompagnées des fameux nectars issus des flancs de ses coteaux.

Situé à courte distance des axes de communications du Plateau suisse tant par chemin de fer que par route, le Vully est un merveilleux îlot de tranquillité et un gage de vraies vacances pour qui sait être actif et jouir pleinement de la richesse du patrimoine naturel.

La propriété se situe à 500 mètres d'altitude située dans le village de Lugnorre, dans la commune du Mont-Vully qui compte environ 3'800 habitants.

## Recensement architectural du canton de Fribourg

La ferme est recensée en valeur **A**, catégorie de protection **1** ce qui signifie :

**A** = Haute qualité : objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.

### Catégorie 1 :

- L'enveloppe (façade et toiture) et les éléments caractéristiques qui en font partie.
- La structure porteuse primaire et le gros œuvre.

- L'environnement ou cadre immédiat et la caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, place etc.).
- La structure porteuse secondaire et le second œuvre
- L'organisation générale des espaces intérieurs et les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
- Les éléments décoratifs des façades.
- L'environnement ou cadre étendu et la caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allés etc.).
- Les aménagements intérieurs et les éléments de décor représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.
- Les biens culturels meubles attachés à l'immeuble.

## Structure générale

Les murs des caves sont certainement posés sur des semelles filantes, les murs sont en pierres, les fonds en terre battue, une cave à le plafond en pierres, elle est voutée, la seconde a une poutraison et la 3<sup>ème</sup> à une dalle en béton.

Au rez-de-chaussée les murs sont en partie en pierres, en briques et en bois, en dessus il y a des poutraisons en bois. Pour monter à l'étage il y a un escalier en béton.

A l'étage les murs sont en partie en pierres, en briques et en bois, en dessus il y a des poutraisons en bois. Pour monter aux combles, il y a un escalier en bois.

Au combles les murs sont partie en pierres, en briques et en bois, en dessus il y a une charpente en bois recouverte de tuiles en terre cuite.

## Isolation et vitrage

La maison n'est pas isolée.

Les vitrages sont des anciens vitrages non isolés.

## Equipement, technique et chauffage

La ferme est équipée d'une chaudière à bois de 2015, la distribution est assurée par des radiateurs.

## Description intérieure des pièces et locaux

### Sous-sol:

4 caves

### Rez-de-chaussée:

1 hall d'entrée

3 chambres

1 ancienne cuisine, technique, chauffage

1 bureau

**Rez-de-chaussée (Suite):**

2 réduits en enfilade  
1 ancienne salle de bain  
1 réduit supérieur  
1 dépôt  
1 ancienne salle de traite  
2 anciennes écuries  
1 ancien rural

**1er étage:**

1 hall de distribution, atelier  
1 cuisine  
1 séjour  
3 chambres  
1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo  
1 galetas

**Combles:**

1 galetas

## Photos



Vue de la façade Nord



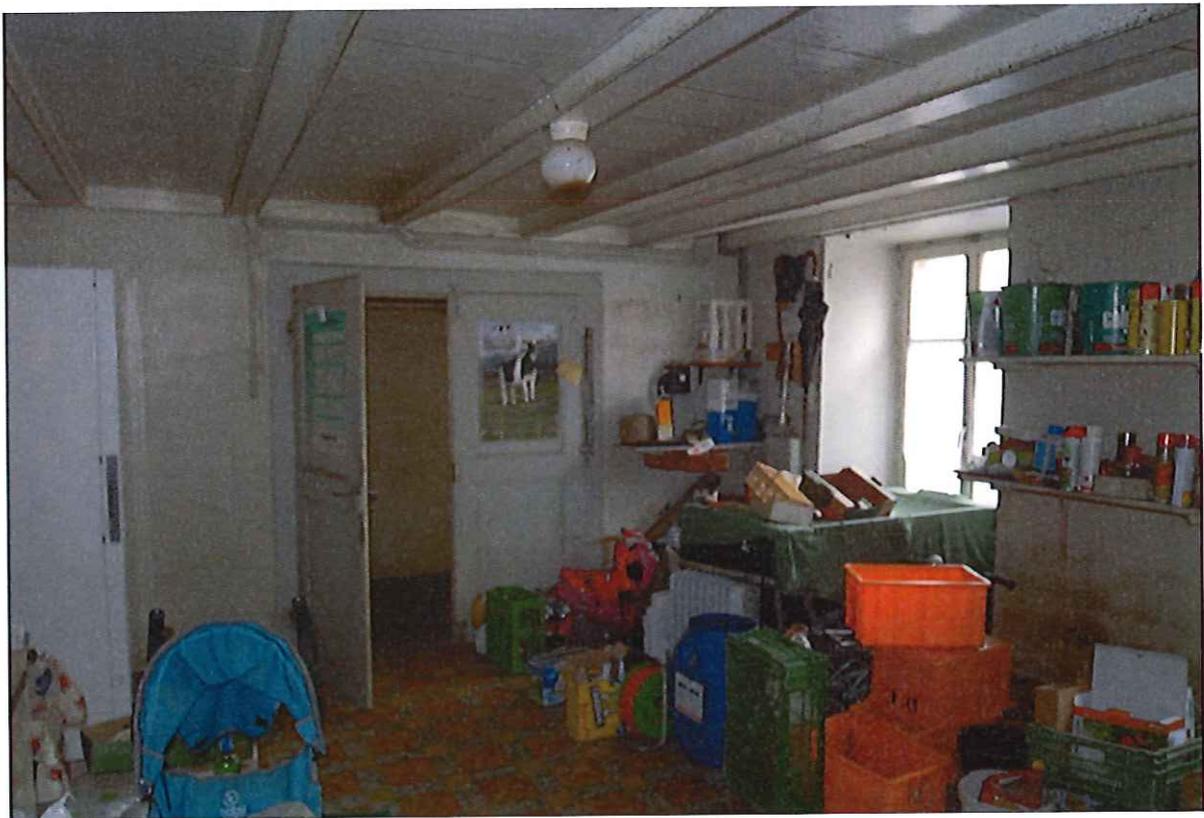
Vue de la façade Sud



Vue de la façade Ouest



Vue de la façade Est



Hall d'entrée au rez-de-chaussée



Chambre au rez-de-chaussée



Chambre au rez-de-chaussée



Ancienne cuisine au rez-de-chaussée



Chaudière à bois dans l'ancienne cuisine au rez-de-chaussée



Bureau au rez-de-chaussée



Réduits en enfilade au rez-de-chaussée



Ancienne salle de bain au rez-de-chaussée



Cage d'escalier pour monter à l'étage



Hall de l'étage avec atelier



Cuisine de l'étage



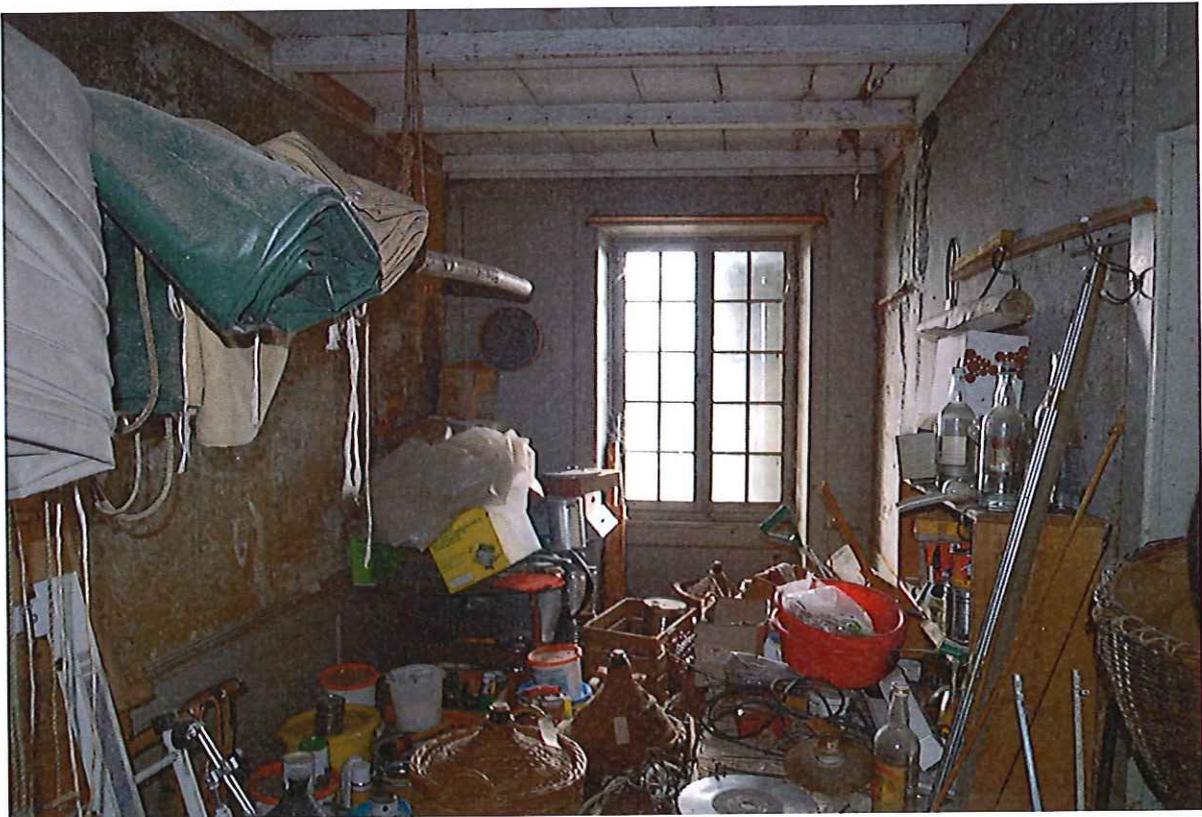
Séjour de l'étage



Chambre de l'étage



2<sup>ème</sup> chambre de l'étage



3<sup>ème</sup> chambre de l'étage désaffectée



Salle de bain de l'étage



Hall de l'étage avec escalier pour accéder au galetas



Galets dans les combles



Ancienne salle de traite



Anciennes écuries



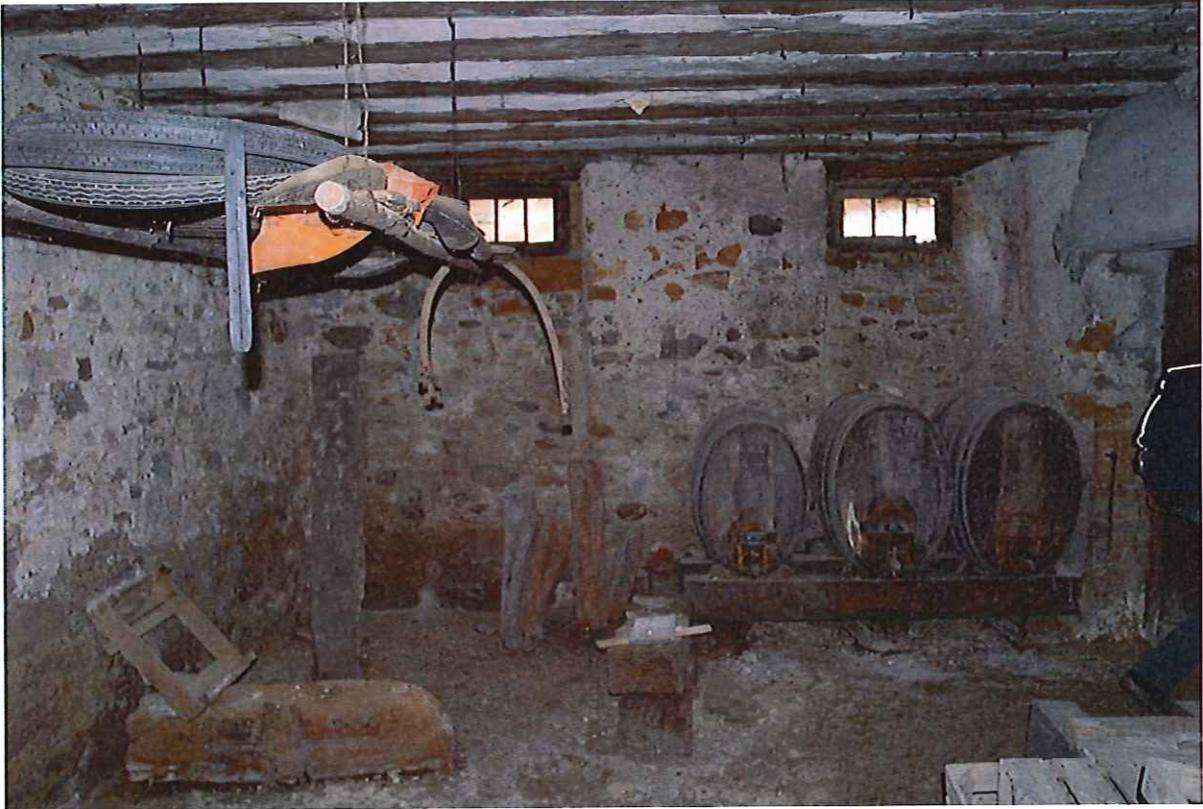
Rural



Dépôt au rez-de-chaussée



Cave au sous-sol



2<sup>ème</sup> cave au sous-sol



3<sup>ème</sup> cave, avec la cave voutée en enfilade



4<sup>ème</sup> cave



Fontaine avec source dans le jardin

## Valeur réelle des bâtiments (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume m3	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
			fr/m3	Frs	%	Frs	Frs
4	Sous-sol, caves	547	270,00	147 690,00	80	118 152,00	29 538,00
	Rez et étage, habitation	1269	700,00	888 300,00	80	710 640,00	177 660,00
	Combles, galetas	976	220,00	214 720,00	80	171 776,00	42 944,00
	Rural	1964	150,00	294 600,00	80	235 680,00	58 920,00
	Buanderie, écurie	208	200,00	41 600,00	80	33 280,00	8 320,00
	Annexe, écurie WC	16	200,00	3 200,00	80	2 560,00	640,00
	Annexe ouest	416	150,00	62 400,00	80	49 920,00	12 480,00
	Escalier terrasse	23	200,00	4 600,00	80	3 680,00	920,00
	Canal-évacuateur	40	200,00	8 000,00	80	6 400,00	1 600,00
				-		-	-
						-	-
	Total	5459		1 665 110,00		1 332 088,00	333 022,00

## Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
		m2	Frs/m2	Frs
351	Partie de la parcelle 351 en zone village selon projet de parcellement	3424	250,00	856 000,00
	Partie de la parcelle 351 en zone libre selon projet de parcellement	2333	35,00	81 655,00
	Aménagements extérieurs			30 000,00
				-
				-
				967 655,00
				1 300 677,00

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

## Valeur de rendement

Description	Nbre pièces	Surface	Location par mois		Frs/année
			Réalisée	Estimée	
					-
					-
					-
					-
					-
Total des loyers pour le calcul de la valeur de rendement					-

## Calcul du taux de capitalisation

3,50	0,20	1,00
Taux de base	Frais exploitation	Frais entretien
1,00	0,10	0,20
Amortissements	Risque loyer	Frais administratif



taux de capitalisation

6,00 %

$$VR = \frac{\text{Location} \times 100}{\text{taux de capitalisation}} = \frac{- \times 100}{6,00} =$$

-

## Valeur vénale, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de la propriété

$$VV = \frac{(2 \times \text{la VR}) + 1 \times \text{la valeur réelle}}{3} = \frac{- + 1\,300\,677,00}{3} =$$

1 300 677,00

## Conclusion

En conclusion je peux dire que la ferme se situe au centre du village de Lugnorre, avec une belle vue sur les Alpes, dans un quartier calme, proche de toutes commodités.

La maison a été construite en 1710, des travaux de transformations ont été réalisés en 1945, sinon quelques travaux d'entretien généraux ont été réalisés au cours des années.

La ferme n'est pas isolée, pour la mettre au goût du jour de gros travaux de rénovations sont à prévoir, la ferme est protégée en catégorie « A » ce qui engendrera des restrictions lors des transformations.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 1'665'110.00 pour la ferme et estimé une moins-value de 80% pour la vétusté et les années soit Frs 1'332'088.00, ainsi la valeur réelle actuelle de la ferme est de Frs 333'022.00.

Concernant la parcelle, une partie est en zone de village I, soit 3424 m2 que j'estime à Frs 250.00 le m2 au vu de sa surface, soit Frs 856'000.00, une autre partie en zon libre, soit inconstructible pour l'instant d'une surface de 2'333 m2 que j'estime à Frs 35.00 le m2, soit Frs 81'655.00, et Frs 30'000.00 pour les aménagements extérieurs ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 1'300'677.00.

Pour ce genre d'objet je ne prends pas en compte la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

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 de l'objet arrondi est de :

**Frs 1'300'000.00**

Etant donné que la ferme est classée en « A » par le service des biens culturel, l'environnement est également classé, ainsi le prix peut varier en plus ou en moins selon ce qu'il est possible d'éventuellement bâtir sur le solde de la parcelle en zone village ou pas.

Selon la commune, il est possible de bâtir un immeuble sur le solde de la parcelle en zone village d'une surface d'environ 1'300 m2, ainsi selon le règlement communal il est possible de construire un immeuble de 12 appartements. En calculant Frs 50'000.00 pour la partie foncière par appartement le prix du m2 reviendrait à Frs 460.00, ce qui donne une plus-value de Frs 210.00 le m2, soit environ Frs 275'000.00. Ainsi la valeur vénale de la propriété est de :

**Frs 1'575'000.00**

Au vu du classement de la ferme en catégorie « A » la ferme à une moins-value, soit plus difficile à vendre, ainsi il serait possible de vendre les 1'300 m2 en zone à bâtir avec la zone libre pour Frs 700'000.00 et la ferme avec environ 2'100 m2 pour Frs 875'000.00.

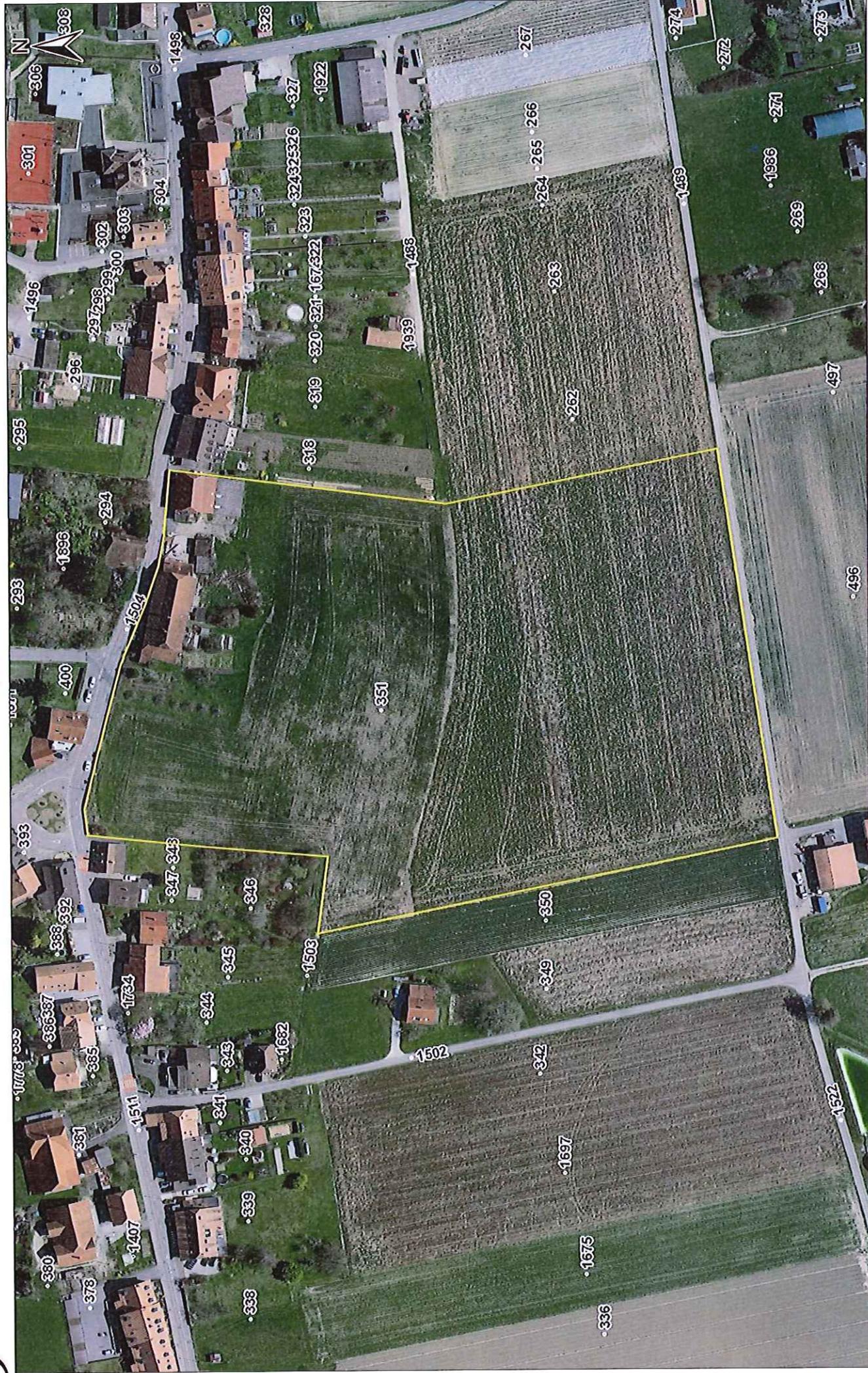
Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

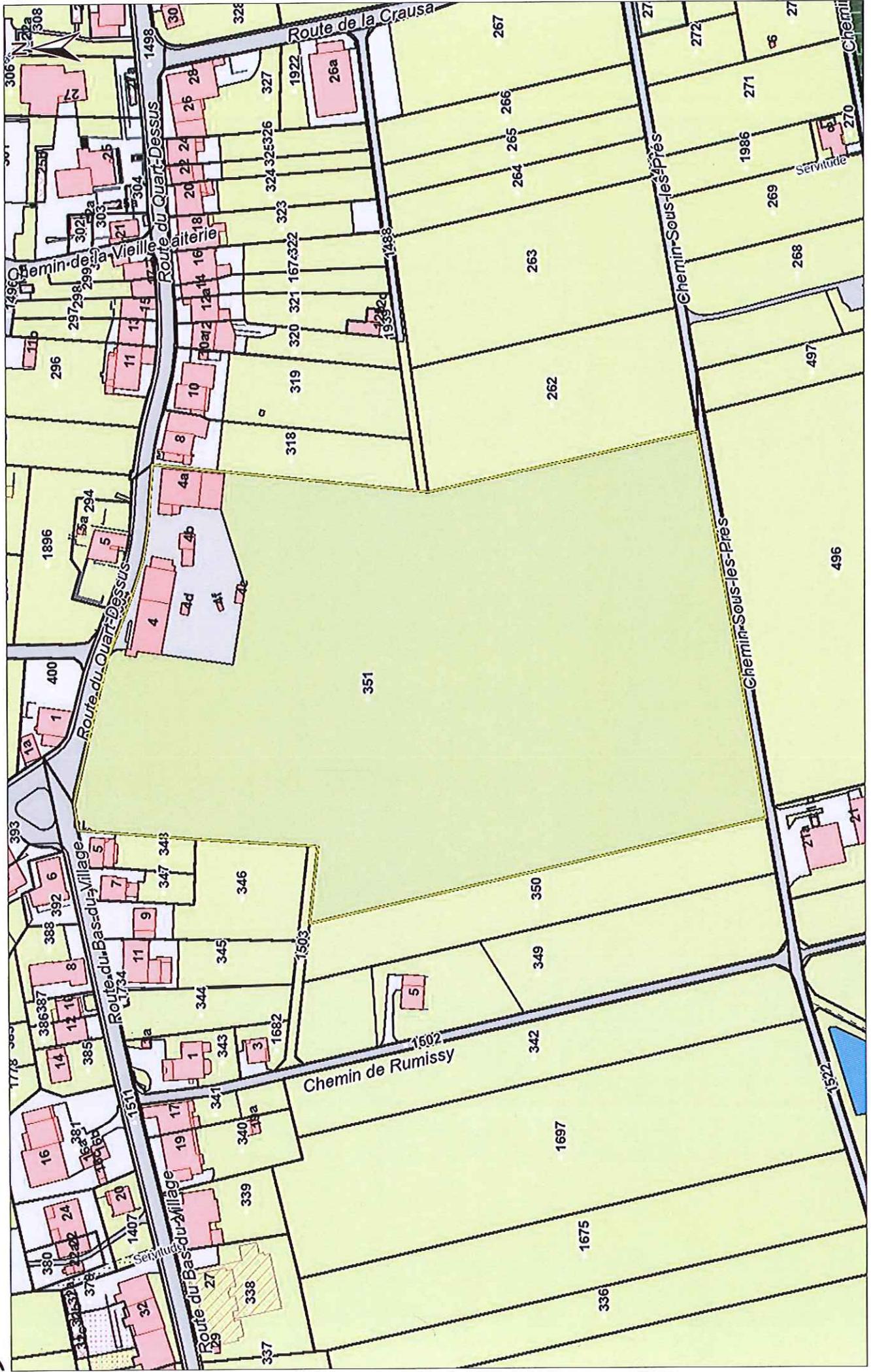
Mur, le 7 mars 2023

Le taxateur  
  
Daniel Pouly  
Pouly Rénovations et Services Sàrl  
Impasse d'Inhart 6, 1787 Mur  
Succursale :  
Rue du Château 2  
1580 Avenches

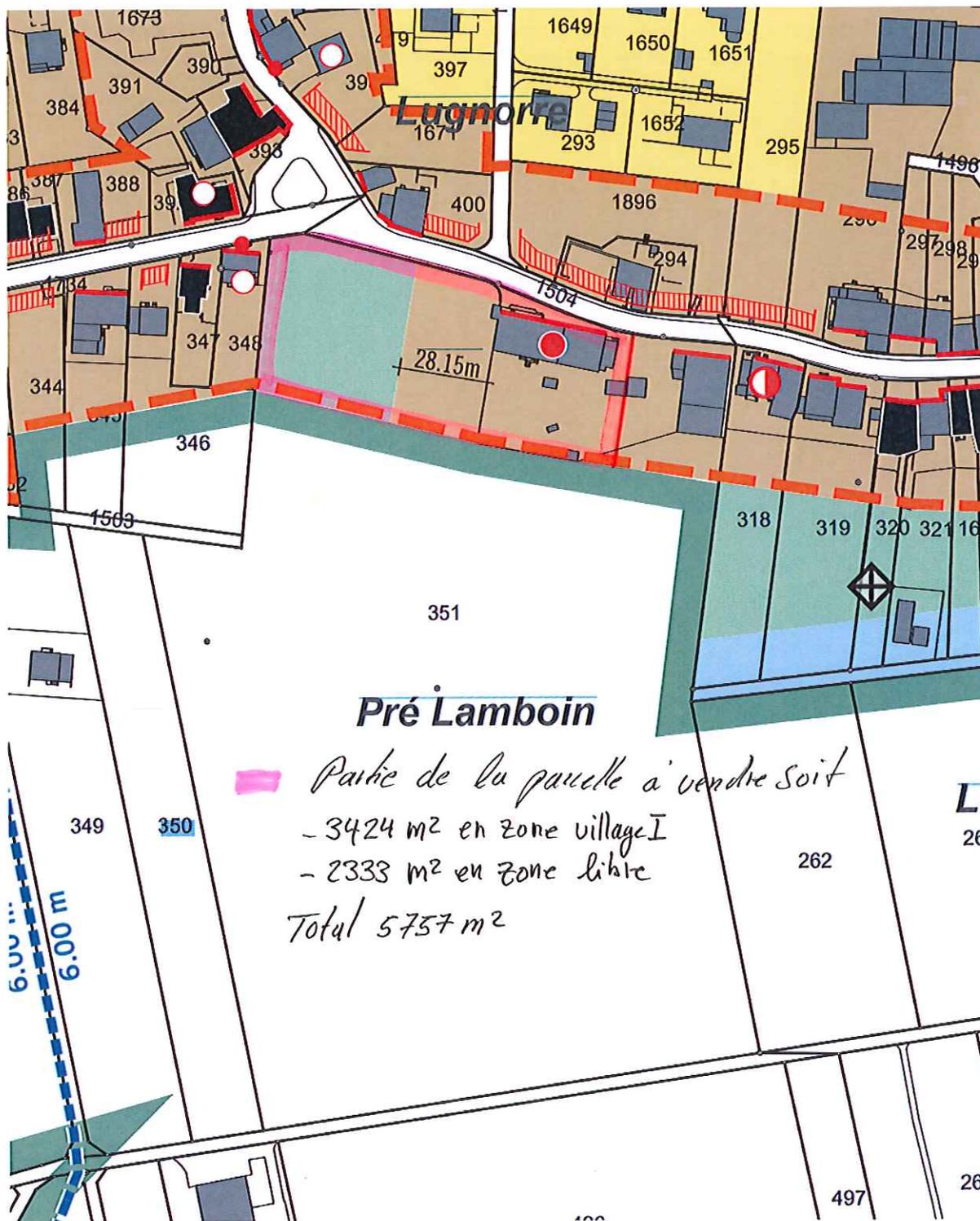
## Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Projet de parcellement.
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECAB).
- Fiche de recensement des biens culturels.
- Croquis de la maison.
- Règlement de la zone.









**Pré Lamboin**

— Partie de la parcelle à vendre soit  
 - 3424 m<sup>2</sup> en zone village I  
 - 2333 m<sup>2</sup> en zone libre  
 Total 5757 m<sup>2</sup>

## LEGENDE

### ZONES D'AFFECTATION

#### ZONES A BATIR

	zone de village I	ZVI
	zone de village II	ZVII
	zone résidentielle à faible densité	ZRFD
	zone d'hébergement	ZHE
	zone de stationnement	ZS
	zone d'intérêt général	ZIG
	zone libre	ZL

#### ZONES DE PROTECTION

	zone de protection du patrimoine	ZPP
	zone de protection du Mont-Vully	ZPV
	zone de protection des rives du lac	ZPL

#### AUTRES ZONES

	zone agricole	ZA
	zone viticole	ZVt
	aire forestière	AF

### ELEMENTS SUPERPOSES

#### PERIMETRES SUPERPOSES

	plan d'aménagement de détail approuvé
	plan d'aménagement de détail obligatoire
	périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire
	prescriptions particulières selon RCU
	périmètre de protection du site construit
	périmètre de protection du paysage
	périmètre d'agriculture diversifiée
	périmètre de protection archéologique
	périmètre archéologique

#### SECTEURS SUPERPOSES

	dangers naturels selon carte des dangers (instabilités de terrain et crues) danger élevé, modéré, faible, résiduel
	biens culturels mis sous protection - catégories 1, 2 et 3
	chemin historique selon inventaire IVS - catégorie 2

#### AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

	bâtiment non soumis à l'indice d'utilisation (art. 80, al. 5 ReLATeC)
	sites pollués (nécessité d'investigation / pas de nécessité d'investigation)

### INFORMATIONS INDICATIVES

	cours d'eau à ciel ouvert
	cours d'eau sous tuyau (tracé indicatif)
	espace réservé (mesuré depuis l'axe du lit)
	corridor inconstructible (4.00 m de parts et d'autres de l'axe)
	zones de protection des eaux souterraines légalisées (S1, S2, S3)
	zone de protection des eaux souterraines provisoire
	vigne
	bosquet
	roselière
	constatation de la nature forestière (en cours d'approbation)
	constatation haie
	distance à la forêt inférieure à 20.00 m
	front d'implantation
	périmètre d'implantation A/B
	périmètre d'extensions



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Organisation  
Thèmes A-Z



Registre foncier du Lac RFLac  
Hallwylstrasse 12, CP 110  
3280 Morat

Commune: **Mont-Vully (secteur Haut-Vully)**  
No OFS: 2284.FR228111

No Immeuble: 351

#### Informations sur la propriété:

Propriété
Cressier Daniel

#### Etat descriptif de l'immeuble:

No Immeuble	Genre	No Plan	Surface m2	Rue / Nom local
351	B-F	8	40415	Pré Lamboin Route du Quart-Dessus

#### Couverture du sol

Autre surface à revêtement dur  
Champ, pré, pâturage

Bâtiment(s)	No Ass.	Rue	Surface m2
Bâtiment divers, dépendance	1a	Route du Bas-du-Village	1
Poulailler	4d	Route du Quart-Dessus	13
Habitation, rural	4	Route du Quart-Dessus	472
Hangar	4b	Route du Quart-Dessus	66
Rural	4a	Route du Quart-Dessus	390
Bâtiment divers, dépendance	4f	Route du Quart-Dessus	6
Poulailler	4c	Route du Quart-Dessus	22

Ces données n'ont pas la foi publique et ne prennent en compte que les mutations validées.  
Etat des données validées au ...

Fermer



COMMISSION D'ESTIMATION DE  
L'ETABLISSEMENT CANTONAL  
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

No assuré 29787  
District Lac  
Commune 292  
Mont-Vully (Haut-Vully)  
No rue 338  
No bâtiment 4  
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Propriétaire Cressier Daniel-André

Adresse Route du Quart-Dessus 4

NP et localité 1789 Lugnorre Pays CH

Régie ou administrateur PPE Non  
Langue F

Cadastre folio Plan folio 8 Article 351

Propriétaire du fonds Le(s) même(s)

Géomètre Stauffacher & Partner SA Figure-t-il au plan (cadastre) ? Oui

Coordonnées 572.023/199.920 Faut-il modifier le plan ? Non

Altitude 515

Commune Mont-Vully (Haut-Vully) District Lac

Lieu-dit ou nom rue Route du Quart-Dessus

Motif de l'estimation Revision Date avis ECAB 26.02.2015

No du permis constr. Début des travaux

Date du permis Fin des travaux

Code AEA 30.1 Risque artisanal ou industriel Non

Affectation Bâtiment agricole avec habitation

Nbr. niveaux 4 Nbr apparts. 1 Bâtiment protégé classe Non

Risques spéciaux no. 21 % soumis 100

Classe 2 Situation Non contigu(e) Etat du bâtiment Bon

Indexation Oui

Mur coupe-feu Non Ascenseur Non Détection Non

Paratonnerre Non Sprinkler Non Citerne Aucune

Parafoudre Non Type de chauffage Bois

Les matériaux synthétiques posés après 1991 ne sont pas assurés contre la grêle.

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	29.06.2015	13.03.1987
Estimation de base	1'232'000	750'000
Suppl. valeur à neuf %	%	%
Valeur assurée	1'232'000	1'078'400
Investissement M3	5'459	4'225
Année de construction	1850	de transformation 2000

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le La commission d'estimation  
Jean-Claude Singer  
Monique Pellet

Le (Vice) Président

Jean-Claude Singer

Bureau : Lac

Commission d'estimation

des bâtiments du Lac

Engelhardstrasse 8

3280 Morat

026 305 42 20

Contrôle direction

Enregistrement TED

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le 30.06.2016

5.2.3/06.07.2010



COMMISSION D'ESTIMATION DE  
L'ETABLISSEMENT CANTONAL  
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

No assuré 29787  
District Lac  
Commune 292  
Mont-Vully (Haut-Vully)  
No rue 338  
No bâtiment 4  
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
								21	
<b>SOUS-SOL :</b>									
Cave			16.00	12.20	2.80	547	120		65'640
<b>REZ-DE-CHAUSSEE ET ETAGE :</b>									
Habitation			16.00	12.20	6.50	1'269	390		494'910
Combles			16.00	12.20	5.00	976	120		117'120
Rural			14.00	12.20	11.50	1'964	190		373'160
Buanderie, écurie			4.20	9.00	5.50	208	190		39'520
Annexe, écurie, WC			2.00	1.30	6.00	16	140		2'240
Annexe ouest			3.80	14.00	7.00	372	120		44'640
			2.20	4.00	5.00	44	120		5'280
Escaliers terrasse			8.70	1.80	1.50	23	140		3'220
Canal-évacuateur			40.10	1.00	1.00	40	290		11'600
Escalier avec réduit	1.00	*					2'000		2'000
Plus-value pour pierre naturelle	1.00	*					20'000		20'000
Total						5'459	216		1'179'330
						M3	FR/M3		
<b>Installations diverses</b>									
						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Install. écurie et évacuateur fumier						1	19'500		19'500
Tableau électrique						1	3'000		3'000
Aucune autre installation									
Total									22'500
<b>Installations de chauffage</b>									
						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Chaudière à bois 23kw 2009						1			
Acumulateur 800 litres						1			
Installation de chauffage									
Prix global :						1	22'000		22'000
Aucune autre installation									
Distribution de chaleur par radiateurs et/ou sol comprise dans cubage									
LE MONTANT ADMIS CORRESPOND AUX INSTALLATIONS COUVERTES PAR L'ECAB SELON LES REGLES DE DELIMITATIONS EN VIGUEUR									
Total									22'000
<b>Installations sanitaires</b>									
						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Pompe à eau						1	1'500		1'500
Chauffe-eau 300 litres						1	3'500		3'500
Nourrice de distribution						1	3'000		3'000
Aucune autre installation									
Total									8'000
<b>TOTAL</b>									
							TOTAL Fr.		1'231'830
							TOTAL ARRONDI A		1'232'000
							PRIX MOYEN M3 Fr.		226

## Biens culturels immeubles recensés (RBCI, SBC)

Ferme

<i>Identifiant</i>	13410
<i>Valeur au recensement</i>	A
<i>Catégorie de protection</i>	1
<i>Date du recensement</i>	10.08.2007
<i>Genre d'objet</i>	Ferme
<i>Désignation</i>	Maison Guillard
<i>Type d'objet (Code)</i>	1
<i>Type d'objet</i>	Bâtiment
<i>Date probable du début de la construction</i>	1710
<i>Date probable de la fin de la construction</i>	1710
<i>District</i>	See
<i>Numéro de commune (OFS)</i>	2284
<i>Commune</i>	Mont-Vully
<i>Périmètre RBCI</i>	Haut-Vully
<i>Rue</i>	Route du Quart-Dessus
<i>No d'entrée</i>	4
<i>Numéro postal</i>	1789
<i>Localité</i>	Lugnorre
<i>EGID</i>	1539254
<i>Importance ISOS</i>	régional
<i>Objectif de sauvegarde ISOS</i>	A
<i>Numéro du bien-fonds</i>	351
<i>EGRID</i>	CH382810947881
<i>Coordonnée E</i>	2572028
<i>Coordonnée N</i>	1199921

## Le recensement, de A à C

Conformément au Règlement d'exécution de la Loi sur la protection des biens culturels (art. 48'), la valeur de l'objet comme bien culturel est évaluée selon l'échelle suivante :

**A** = Haute qualité : objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.

**B** = Bonne qualité : objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés.

**C** = Qualité moyenne : objet représentatif par certains éléments essentiels dont la substance est conservée.

Parmi les bâtiments non retenus, on peut trouver :

- des immeubles présentant un intérêt historique ou typologique mais dont la substance historique ou la situation ne sont pas suffisamment significatives.
- des immeubles retenus par le recensement d'architecture contemporaine, ayant moins de 30 ans, en principe trop récents pour être considérés comme des biens culturels.

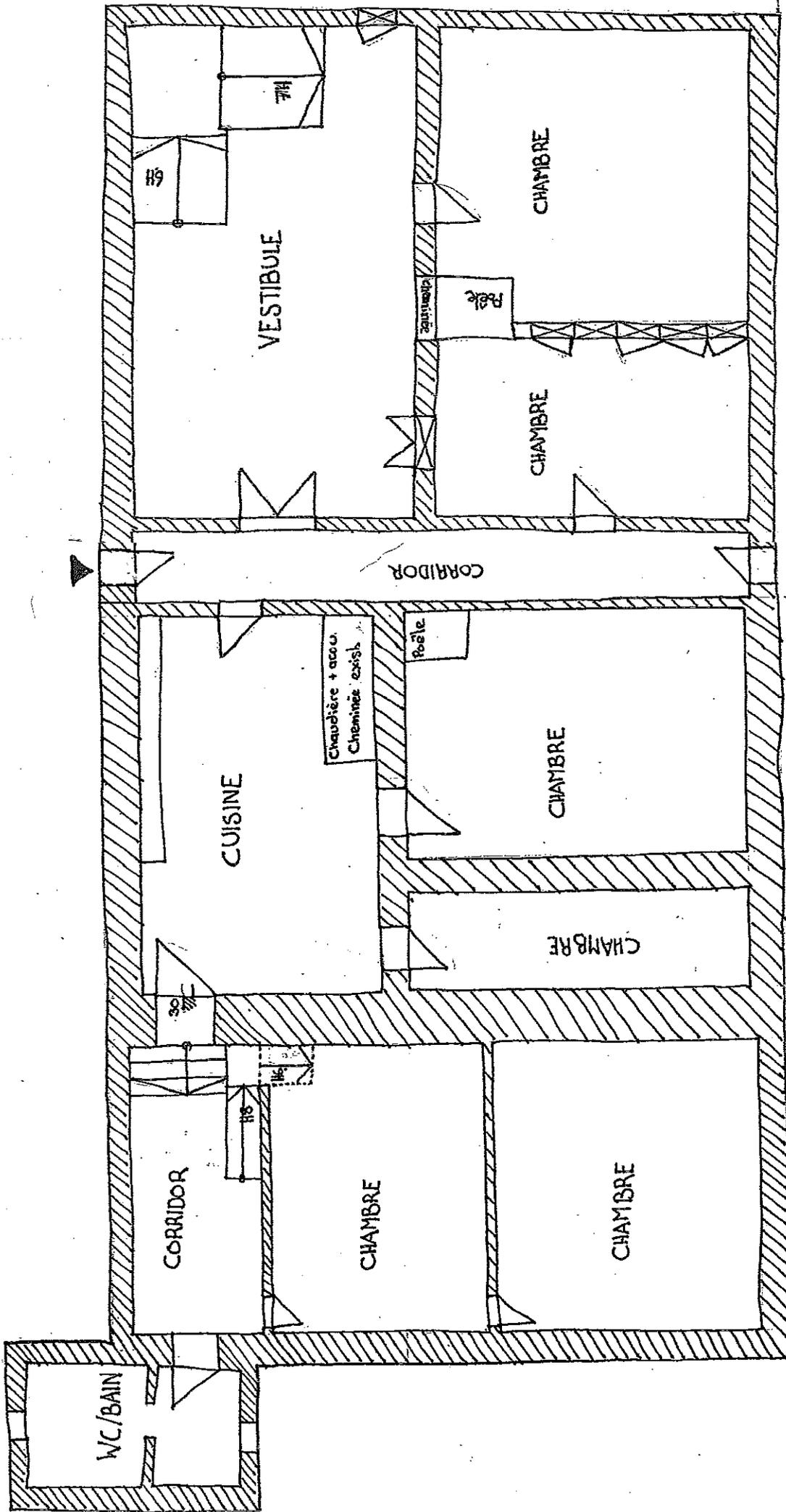
### • **1, 2, 3: Les catégories de protection**

- Les mesures de protection sont prises au plan d'aménagement local. Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments protégés et le règlement communal définit l'étendue de la mesure de protection en fonction de la valeur du bâtiment au recensement.
- Selon le plan directeur cantonal, l'étendue de la mesure de protection est définie selon trois catégories en fonction de la valeur de l'immeuble au recensement :
  - Catégorie 1 en principe pour les bâtiments de valeur A
  - Catégorie 2 en principe pour les bâtiments de valeur B
  - Catégorie 3 en principe pour les bâtiments de valeur C

Cat.1 Cat.2 Cat.3

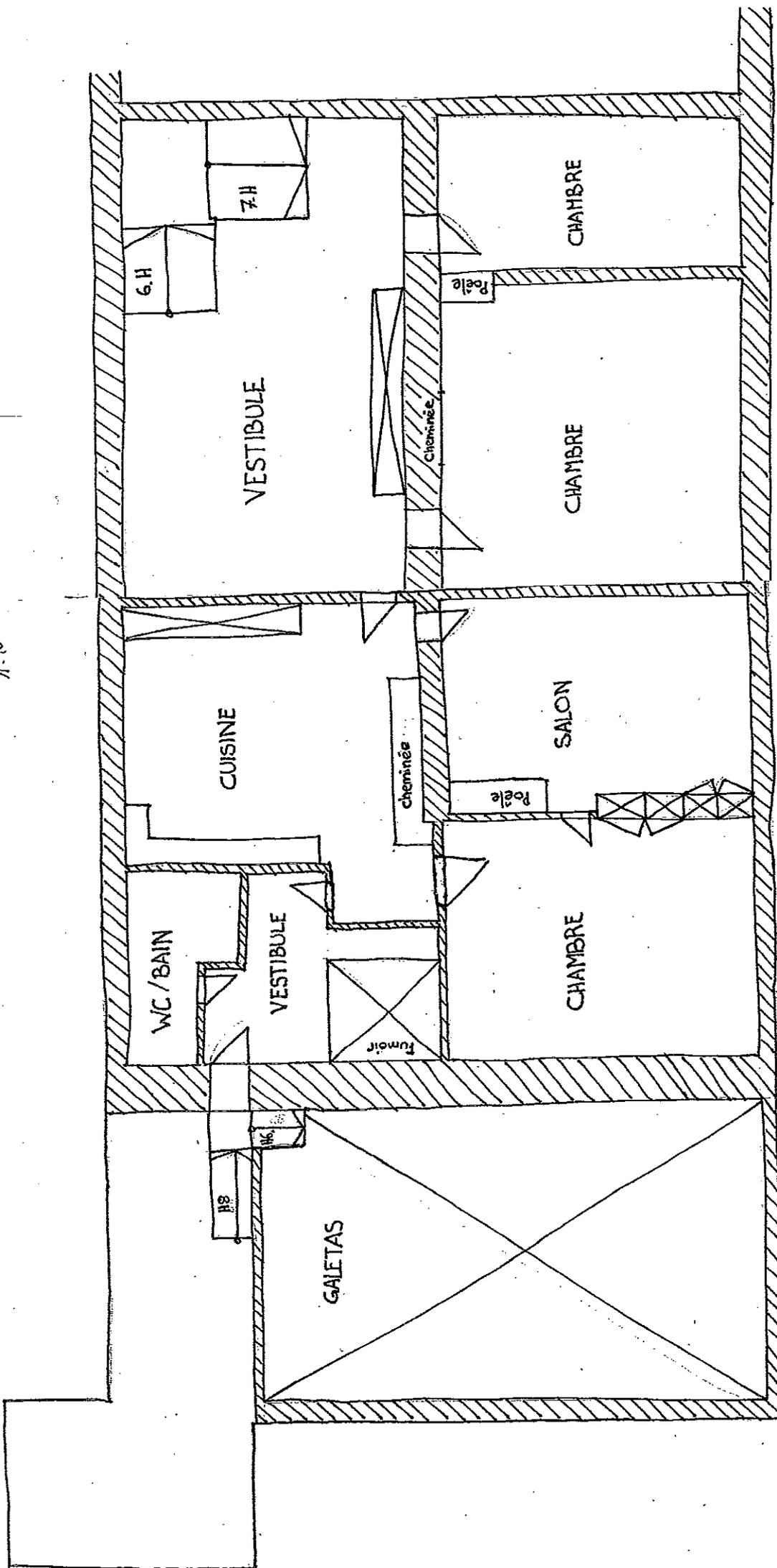
Cat.1	Cat.2	Cat.3	
x	x	x	L'enveloppe (façade et toiture) et les éléments caractéristiques qui en font partie.
x	x	x	La structure porteuse primaire et le gros œuvre.
x	x	x	L'environnement ou cadre immédiat et la caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, place etc.).
x	x		La structure porteuse secondaire et le second œuvre
x	x		L'organisation générale des espaces intérieurs et les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
x	x		Les éléments décoratifs des façades.
x	x		L'environnement ou cadre étendu et la caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allés etc.).
x			Les aménagements intérieurs et les éléments de décor représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.
x			Les biens culturels meubles attachés à l'immeuble.

A:70



REZ - DE - CHAUSSEE

1:70



E-TAGE

## PRESCRIPTIONS SPECIALES

### Article 22 Zone de village I – ZV I

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

**24 MAR. 2021**

1. Destination Habitations collectives ou groupées  
Exploitations viticoles  
Activités de services / commerces et artisanales compatibles
2. Degré de sensibilité au bruit DS III selon l'OPB
3. Ordre de constructions Ordre contigu obligatoire partout où il existe sur une ou plusieurs limites immédiates. Il est également possible sur une parcelle non construite, moyennant accord écrit du ou des voisins concernés. Cet accord doit faire l'objet d'une inscription au registre foncier.
- A défaut d'ordre contigu existant, l'ordre non contigu est obligatoire.
4. Indice brut d'utilisation du sol ~~IBUS = max 1.10 + 0.30 de bonus pour les parkings souterrains ou partiellement enterrés.~~
5. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.60
6. Hauteurs Hauteur totale h = 12.00 m  
Hauteur de façade hf = 7.00 m  
Hauteur de façade hf dès 10% de pente = 8.00 m
7. Distance à la limite d = h/2, min. 4.00 m
8. Architecture
- a) Toiture Les toitures sont à deux pans ; les toits à pans inversés sont interdits.  
Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite, de tuiles brunes en fibro-ciment ou béton.  
La pente sera comprise entre 60% et 100% (31° - 45°).
- b) Aménagements extérieurs Les murs, les jardins potagers et les vergers sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé, les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- c) Teintes Les couleurs des bâtiments doivent être de teinte naturelle, correspondant aux teintes existantes du site.
- d) Bandes d'implantation Les fronts, périmètres et bandes d'implantation obligatoires sont fixés par le plan d'affectation des zones. Là où aucune bande, périmètre ou front d'implantation ne sont définis, les distances aux routes sont considérées comme limite minimale.
9. Procédure Pour toute nouvelle construction, transformation ou démolition des bâtiments existants, sauf les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATEC est obligatoire.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

**24 MAR. 2021**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

**24 MAR. 2021**

10. Secteur à prescriptions particulières

Voix décision d'appro-  
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

Secteur 22.1 Les dispositions des articles 11 et 12 sont applicables.

Les extensions sont autorisées sur une emprise au sol maximale correspondant à 15% de la surface construite existante au rez-de-chaussée et doivent respecter la forme et l'orientation de la toiture ainsi que la hauteur des constructions existantes.

Pour les périmètres d'implantation A, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Tout projet est soumis à la commission cantonale des biens culturels ;
- > Tout projet doit faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère démontrant sa bonne intégration vis-à-vis du patrimoine bâti villageois et des vues depuis le lac et depuis le village ;
- > L'affectation de la construction doit être en lien direct avec l'affectation de la zone. Les résidences secondaires sont interdites ;
- > Hauteur totale  $h = \max. 8.00m$ .

Voix décision d'appro-  
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

Pour les périmètres d'implantation B, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Tout projet est soumis à la commission cantonale des biens culturels ;
- > Tout projet doit faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère démontrant sa bonne intégration vis-à-vis du patrimoine bâti villageois et des vues depuis le lac et depuis le village ;
- > L'affectation de la construction doit être en lien direct avec l'affectation de la zone. Les résidences secondaires sont interdites ;
- > Les toitures à pans sont obligatoires ;
- > L'orientation du faîte est perpendiculaire à la route principale du village de Môtier ;
- > Hauteur totale  $h = \max. 5.00m$ .
- > Hauteur de façade  $h_f = \max. 3.00m$

Voix décision d'appro-  
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

Les périmètres d'extension définissent l'étendue maximale possible des extensions admises pour les constructions concernées. A l'intérieur de ces périmètres, l'extension doit respecter la forme et l'orientation de la toiture ainsi que la hauteur de la construction existante.

Secteur 22.2 Les dispositions de l'article 12 sont applicables.

Dans le périmètre inscrit au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Hauteur de façade  $h_f = \max. 7.50m$  ;
- > L'orientation du faîte principal est parallèle à la route principale.

11. Autres prescriptions

En cas de superposition au plan d'affectation des zones avec le périmètre de protection du Moht-Vully, les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.