

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 :

CNS immo SA et VJMO SA

Chemin du Bey 2

1580 Avenches

ESTIMATION DE LA PARCELLE EN ZONE DE TOURISME ET LOISIRS

Avenches, le 15 octobre 2024

Situation générale

Objet	Habitation de 2 logements avec brasserie artisanale et 4 pavillons de vacances de 2 logements chacun
Adresse	Chemin du Bey 2
Localisation	1580 Avenches

Terrain

Parcelles no	342
Surface	1'035 m2 à détacher de la parcelle de base de 1726 m2
Zone	de tourisme et loisirs 15 LAT

Photos



Parcelle à construire en zone de tourisms et de loisirs



Parcelle à construire en zone de tourisms et de loisirs

Valeur réelle du terrain

No	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
parcelle		m2	Frs/m2	Frs
342	Partie de la parcelle en zone de tourisme et de loisirs de 1726 m2	1035	400,00	414 000,00
	Aménagements extérieur			6 000,00
Valeur de la parcelle				420 000,00

Conclusion

En conclusion je peux dire que la parcelle se situe dans une zone touristique et loisirs, en bordure de la route cantonale.

J'estime la partie de 1035 m2 de la parcelle en zone de tourisme et de loisir à Frs 400.00 le m2 soit Frs 414'000.00 et, Frs 6'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale est de Frs 420'000.00.

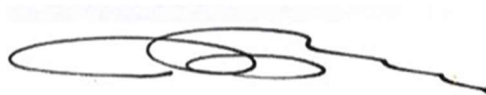
Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la partie de la parcelle, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet est de :

Frs 420'000.00

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

Avenches, le 15 octobre 2024

Le taxateur



Daniel Pouly

Annexes

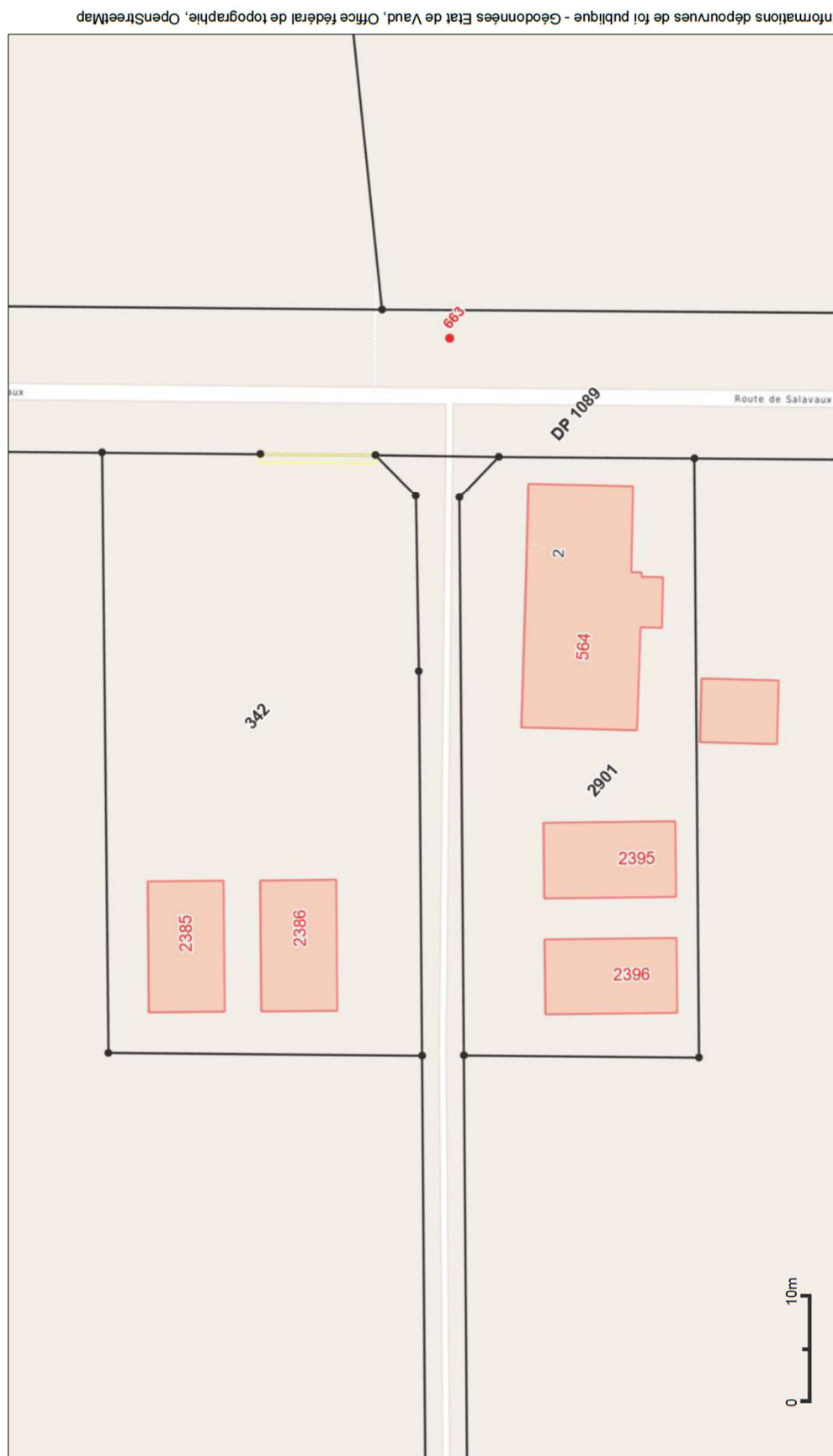
- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Croquis de division pour vente en PPE.
- Extraits du Registre Foncier.
- Règlement de la zone



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

1:500

Date: 07.10.2024



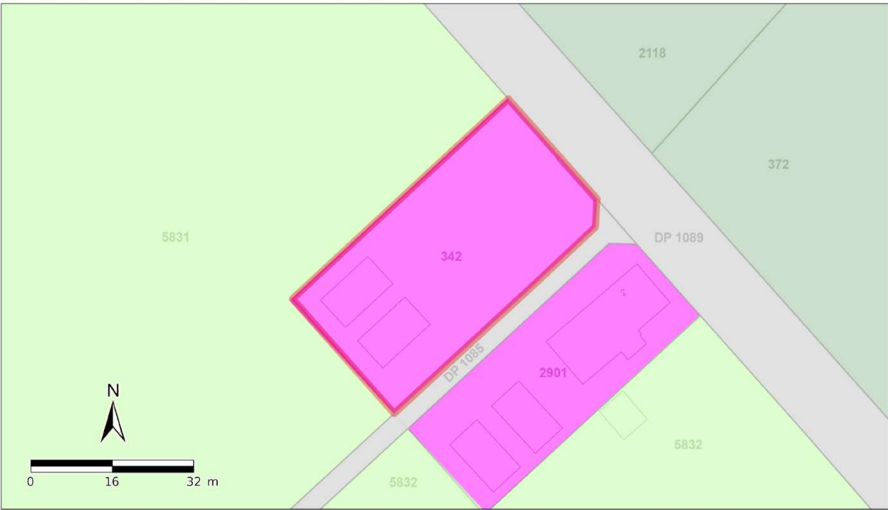
Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

Date: 07.10.2024

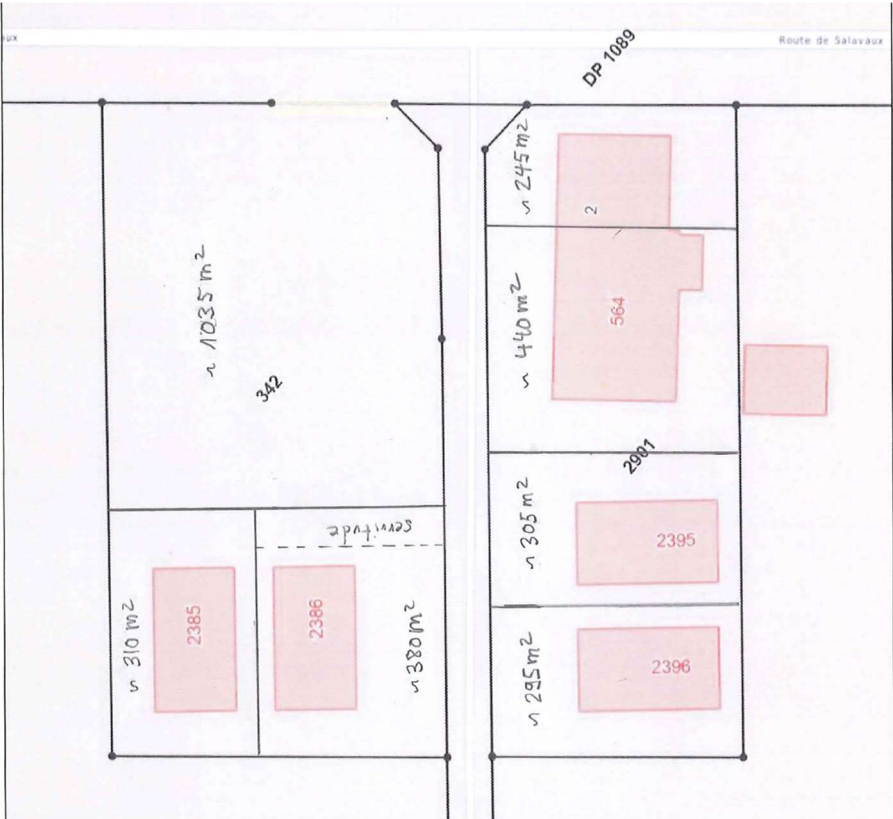
1:500

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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT (Zone destinée aux activités d'hébergement touristique et de restauration)	1 721 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone agricole 16 LAT		
	Zone intermédiaire 18 LAT		



Extrait du registre foncier Bien-fonds Avenches / 342

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5451 Avenches
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	342
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH467183457197
Surface	1'726 m ² , numérisé
Mutation	14.07.2016 006-2016/7409/0 Division de bien-fonds , 40'728 m2 à pte 5831 24.05.2019 006-2019/5327/0 Cadastration 24.01.2020 006-2020/706/0 Cadastration

Autre(s) plan(s):	
No plan:	1026
Désignation de la situation	Au Moucheron Chemin du Bey
Couverture du sol	Bâtiment(s), 183 m ² Accès, place privée, 222 m ² Jardin, 1'321 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 2385, 91 m ² Habitation, N° d'assurance: 2386, 92 m ²

Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	436'000.00 2019 (14.01.2020)

Propriété

Copropriété simple pour 7/10	
CNS immo SA, Delley-Portalban (IDE: CHE-415.830.538), Route de la Ria 24c, 1567 Delley	16.05.2018 006-2018/4691/0 Achat
Copropriété simple pour 3/10	
VJMO SA, Vuarrens (IDE: CHE-405.977.795), Chemin des Contours 1, c/o Jorge Villarejo, 1418 Vuarrens	16.05.2018 006-2018/4691/0 Achat 11.12.2019 006-2019/12980/0 Modification d'intitulé

Mentions

14.04.1998 003-75426	Améliorations foncières (Syndicat d'entretien) ID.003-2003/003010 EREID: CH57270000000107708679
----------------------	--

Servitudes

11.12.2019 006-2019/12981/0	(C) Exploitation : tolérance d'immissions, jusqu'au 03.12.2039 ID.006-2020/000812 EREID: CH57270000000216341875 en faveur de B-F Avenches 5451/345
11.12.2019 006-2019/12981/0	(D) Exploitation : tolérance d'immissions, jusqu'au 03.12.2039 ID.006-2020/000813 EREID: CH57270000000216342573 à charge de B-F Avenches 5451/345

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Améliorations foncières (Syndicat d'entretien), ID.003-2003/003010	Voir exercice scanné en annexe.
Servitude, Exploitation : tolérance d'immissions jusqu'au 03.12.2039, ID.006-2020/000812	Assiette et exercice : Les propriétaires des fonds servants s'obligent à souffrir les immissions relatives à l'exploitation d'une entreprise agricole sise sur la parcelle grevée, en dérogation aux articles 679 et 684 du code civil. La présente servitude ne pourra en aucun cas aller à l'encontre des prescriptions de droit public. Cette servitude est accordée à titre gratuit. Durée : cette servitude a une durée de 20 ans dès le 3 décembre 2019.
Servitude, Exploitation : tolérance d'immissions	Assiette et exercice : Le propriétaire du fonds servant s'oblige à souffrir les immissions relatives à l'exploitation d'un bar, vinothèque et brasserie, ainsi que les logements touristiques sise sur les parcelles grevées, en

jusqu'au 03.12.2039,
ID.006-2020/000813

dérogation aux articles 679 et 684 du code civil. La présente servitude ne pourra en aucun cas aller à l'encontre des prescriptions de droit public.

Cette servitude est accordée à titre gratuit.

Durée : cette servitude a une durée de 20 ans dès le 3 décembre 2019.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 02.10.2024 Aucun(e)

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

COMMUNE D'AVENCHES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"AU MOUCHERON"

Ech : 1:500

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE 01 DEC. 1997

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :



MIS EN CONSULTATION PUBLIQUE

DU 09 DEC. 1997

AU

19 JAN. 1998

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :



ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE 25.06. 1998

LE PRESIDENT :

LE SECRETAIRE :



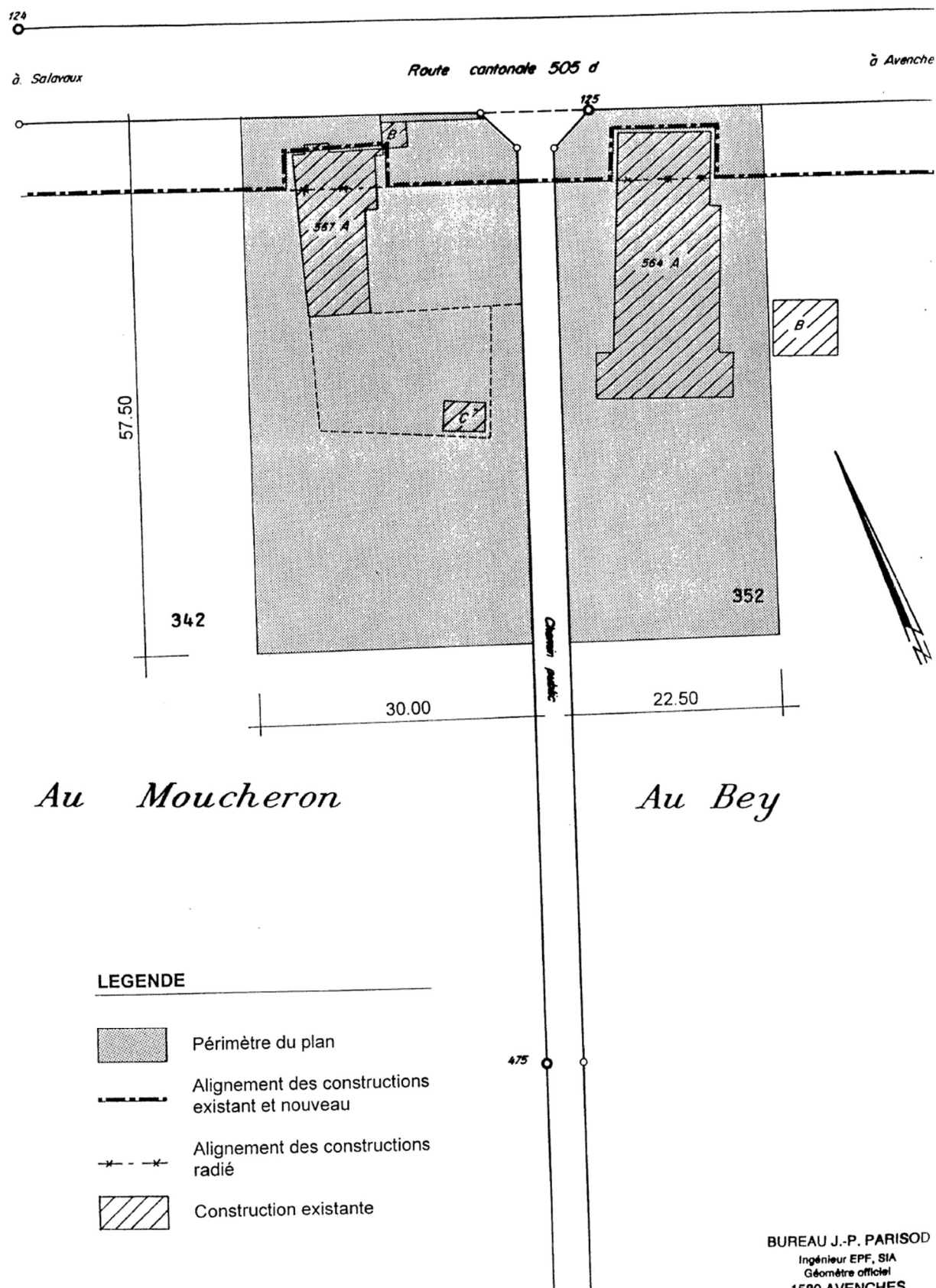
APPROUVE PAR
LE DEPARTEMENT
DES INFRASTRUCTURES

LAUSANNE, LE - 3 SEP. 1998

LE CHEF DU DEPARTEMENT



Document élaboré par FISCHER & MONTAVON Architectes-urbanistes SA - Grandson



REGLEMENT

Objectifs	Art. 1	Le plan partiel d'affectation (PPA) "Au Moucheron" et son règlement définissent les possibilités d'affectation et d'aménagement du secteur délimité par le plan. Il a pour but de permettre l'implantation d'un équipement hôtelier, complémentaire aux infrastructures existantes dans la région, afin de favoriser le développement touristique prévu dans le secteur du bout du lac. Il vise également à appuyer cet objectif en autorisant des activités complémentaires à caractère rural ou de détente : exploitation agricole, cheval, jeux, etc.
Affectations	Art. 2	Le périmètre du PPA est prioritairement affecté aux activités d'hébergement et de restauration, ainsi qu'aux installations de détente liées au tourisme régional. Des activités agricoles sont admissibles, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation prioritaire de la zone. L'habitation permanente, ou non considérée comme hébergement touristique, peut également être admise aux conditions suivantes : - les logements seront réalisés à l'intérieur des volumes bâtis existants qui se prêtent à une telle affectation - ils seront limités à 3 unités au maximum sur l'ensemble du PPA.
Alignements	Art. 3	Les constructions seront implantées à l'intérieur des alignements fixés par le plan.
Distances	Art. 4	Les constructions respecteront une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites de propriété. Cette distance ne s'applique pas par rapport au périmètre du PPA. Pour des constructions sises sur une même propriété, les distances requises en matière de protection contre l'incendie seront respectées.
Densité et Stationnement	Art. 5	La surface maximale de plancher habitable ainsi que les affectations autorisées à l'intérieur du périmètre du plan seront limitées en fonction des besoins en cases de stationnement qu'elles nécessitent. La Municipalité fixe ces besoins en fonction de l'utilisation envisagée des locaux et des aménagements prévus. Pour cette évaluation, la Municipalité se basera sur sa connaissance des lieux et des usages, ainsi que sur les directives de l'USPR, notamment la norme VSS SN-641.400. Pour des cas particuliers, elle peut également recourir à l'avis de spécialistes compétents. Pour l'autorisation de nouvelles activités, elle tiendra également compte des besoins effectifs existants en matière de stationnement. Un nombre maximal de 30 cases de stationnement peut être autorisé sur l'ensemble du périmètre. Ceux-ci peuvent être à l'air libre, sous couvert ou dans des constructions.
Constructions existantes et nouvelles	Art. 6	Les corps principaux des bâtiments existants seront, dans la mesure du possible, conservés. Les aménagements de nouveaux locaux seront de préférence localisés à l'intérieur des volumes construits existants. De nouvelles constructions ne seront autorisées que si - l'activité projetée ne peut être envisagée dans les volumes existants - cette activité présente un intérêt pour la région - l'utilisation ultérieure des volumes à conserver n'est pas compromise par l'autorisation de cette activité. Pour de petites constructions, la Municipalité peut appliquer de manière plus souple les mesures décrites ci-dessus.
Niveaux	Art. 7	Le nombre de niveaux habitables est limité à 3, combles compris.

Architecture	Art. 8	L'architecture des constructions sera traitée en harmonie avec le site et l'environnement architectural. Les percements en toiture seront limités afin de préserver l'expression de grandes surfaces de couverture.
Aménagements extérieurs	Art. 9	Les aménagements extérieurs seront traités en harmonie avec le site et adaptés au contexte agricole du voisinage, en particulier pour le traitement des dégagements en bordure du périmètre. Les essences des plantations seront choisies parmi les arbres et arbustes usuels de la région, principalement parmi les feuillus. Les essences à caractère de zone résidentielle (notamment cotoneasters, thuyas, arbres exotiques voyants) sont interdits. Les aires de stationnement seront arborées et l'impact des grandes surfaces sera atténué par un traitement de sol adéquat (grilles gazon, gravillonnage ou autre). La Municipalité peut exiger la réalisation de haies ou de fronts arborisés. Les aménagements extérieurs se feront en respect des dispositions de la loi sur les Routes, en particulier en ce qui concerne la visibilité au carrefour sur la RC 505 (haies, palissades, etc.)
Sensibilité au bruit	Art. 10	En application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité III est appliqué à l'ensemble du périmètre.
Entrée en vigueur	Art. 11	Le plan partiel d'affectation "Au Moucheron" entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures. Il abroge dans son périmètre les dispositions du plan général d'affectation et de son règlement qui lui sont contraires.
Autres dispositions	Art. 12	Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application ainsi que le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables. Sont réservées en outre les dispositions du droit cantonal et fédéral en la matière.