

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 :

Hoirie Meyer

Route de Cudrefin 5

1586 Vallamand

ESTIMATION DE LA MAISON ET SCIERIE DESSAFECTÉE AVEC DÉPÔTS

Avenches, le 11 juin 2024

Situation générale

Objet	Habitation et ancienne scierie
Adresse	Route de Cudrefin 5
Localisation	1586 Vallamand

Terrain

Parcelle no	8416
Surface	4'155 m ²
Zone	Village, partie en zone réservée d'une surface d'environ 1585 m ²

Année de construction et transformation

1900 Scierie désaffectée
1956 Maison d'habitation
2016 Rucher

Description générale

L'immeuble se situe proche du centre du village de Vallamand, 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%. Depuis le bâtiment on a une vue imprenable sur le lac de Morat et les Alpes.

Isolation et vitrage

La maison n'est pas ou peu isolée, selon norme de 1956
Les vitrages sont des anciens double vitrage de l'époque

Structure générale

La maison est posée sur des fondations en béton, au rez inférieur la cave en pierre avec voute. Les murs de la maison sont en briques, il y a un radier en béton au rez-de-chaussée et une poutraison en dessus, au combles une charpente en bois recouverte de plaques éternit. Entre les étages il y a un escalier en simili béton, pour monter au galetas, il y a un escalier en bois.

Recensement architectural

Les bâtiments sont classés au recensement architectural du canton de Vaud avec les notes de 5 et 6, ce qui est défini par :

Note 5 – Objet présentant qualités et défauts

*Le bâtiment se caractérise généralement par des défauts d'intégration. Son architecture est souvent soignée et intéressante. Il comporte des qualités et des défauts qui s'équivalent. On rencontre surtout ce type de bâtiment dans les villes. Il est typique d'une architecture importée ou encore d'une intervention relativement récente sur laquelle, par manque de recul, il est difficile de se prononcer. A ce titre, la note *5* est utilisée comme note d'attente.*

Note 6 - Objet sans intérêt

Objet considéré comme neutre et sans intérêt patrimonial, tant du point de vue de son intégration que de son architecture ou de son histoire. Sa présence n'est pas déterminante pour l'harmonie du site. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification.

Equipement, technique et chauffage

La maison est équipée d'une chaudière à mazout, la distribution est assurée par des radiateurs.

Description intérieure des pièces et locaux

Rez inférieur :

1 cave
Ancienne scierie avec divers locaux

Rez-de-chaussée supérieur :

1 hall d'entrée
1 cuisine
1 séjour
1 salle à manger
1 salle de bain
2 réduits

Etage :

1 hall de distribution
1 salle de bain
4 chambres
1 réduit

Combles :

1 galetas

Photos



Maison avec scierie au rez inférieur, façade Sud-Est



Façade dépôts, ancienne scierie, façade Sud-Ouest



Façade Sud-Ouest de la maison



Façade Nord-Ouest de la maison



Façade Nord-Est de la maison



Cuisine



Séjour au rez-de-chaussée



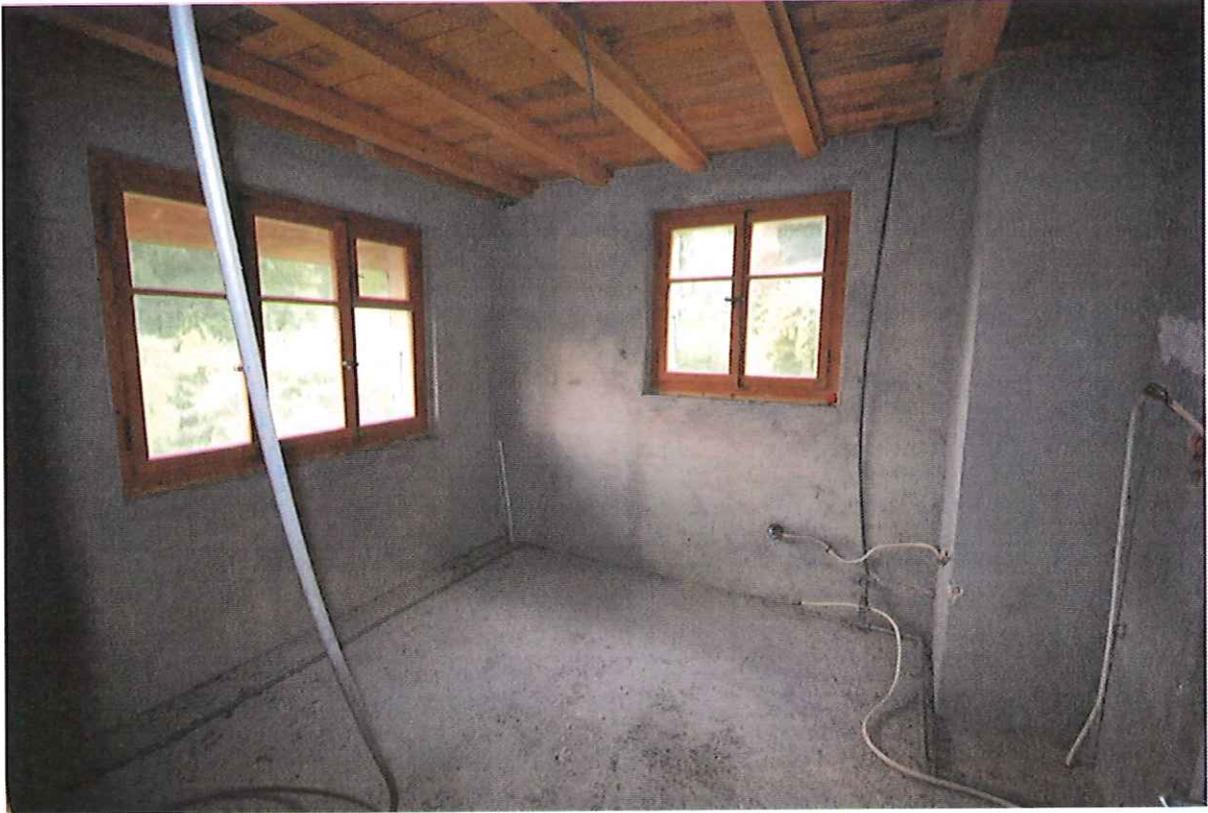
Salle à manger au rez-de-chaussée



Salle de bain au rez-de-chaussée



Salle de bain de l'étage



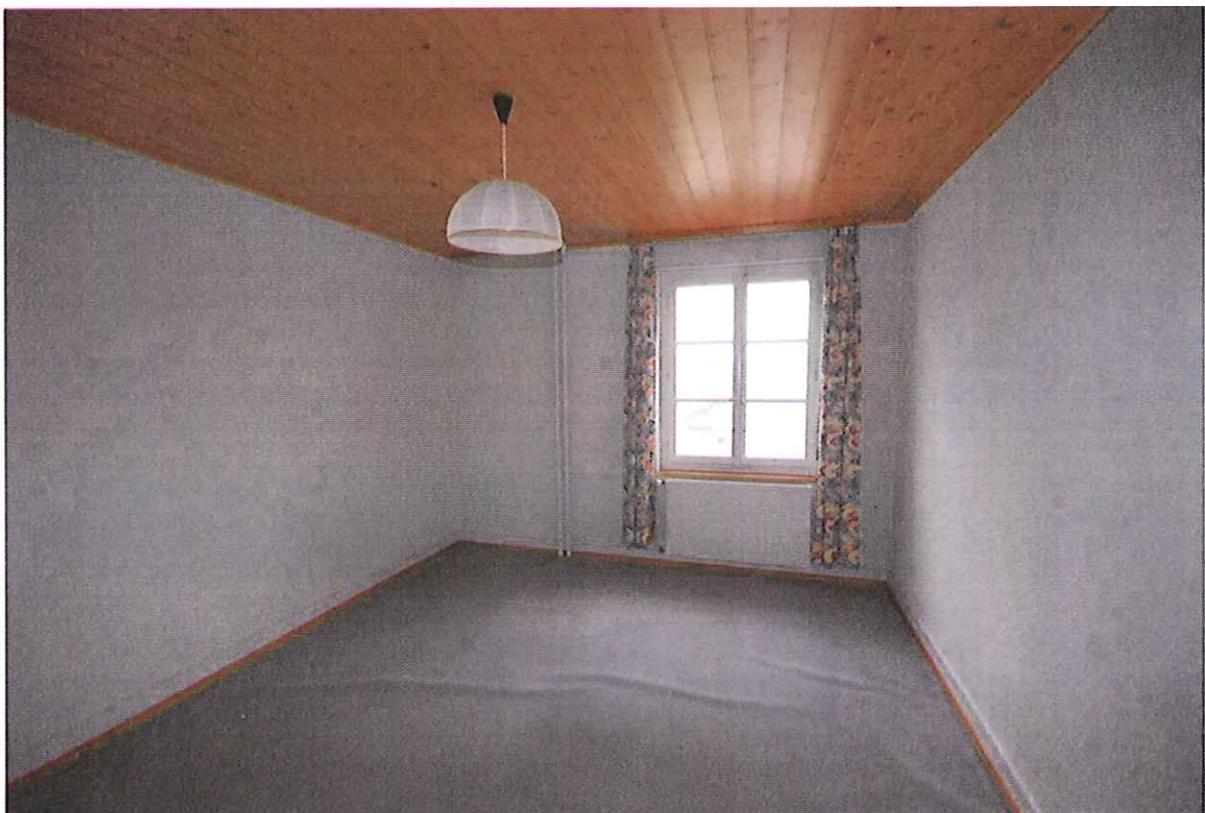
Pièce de l'étage non terminée, prévu pour une cuisine



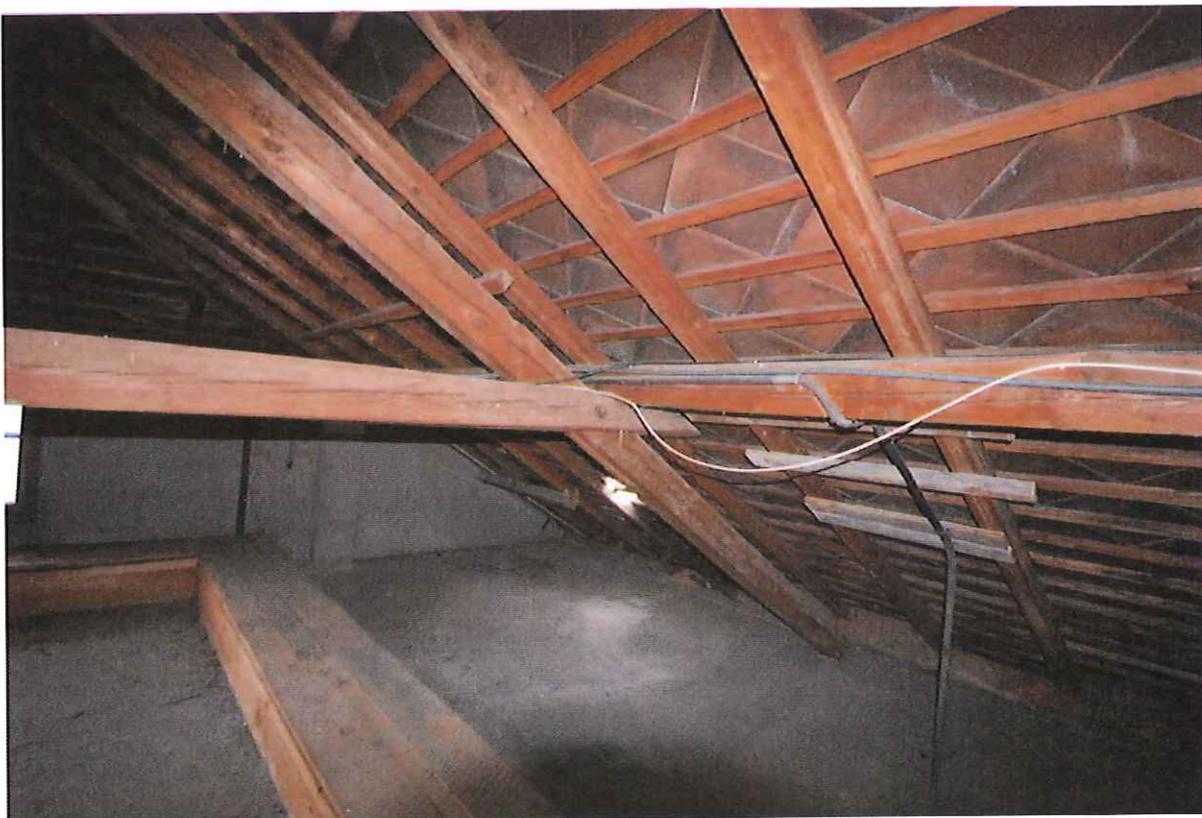
Chambre de l'étage



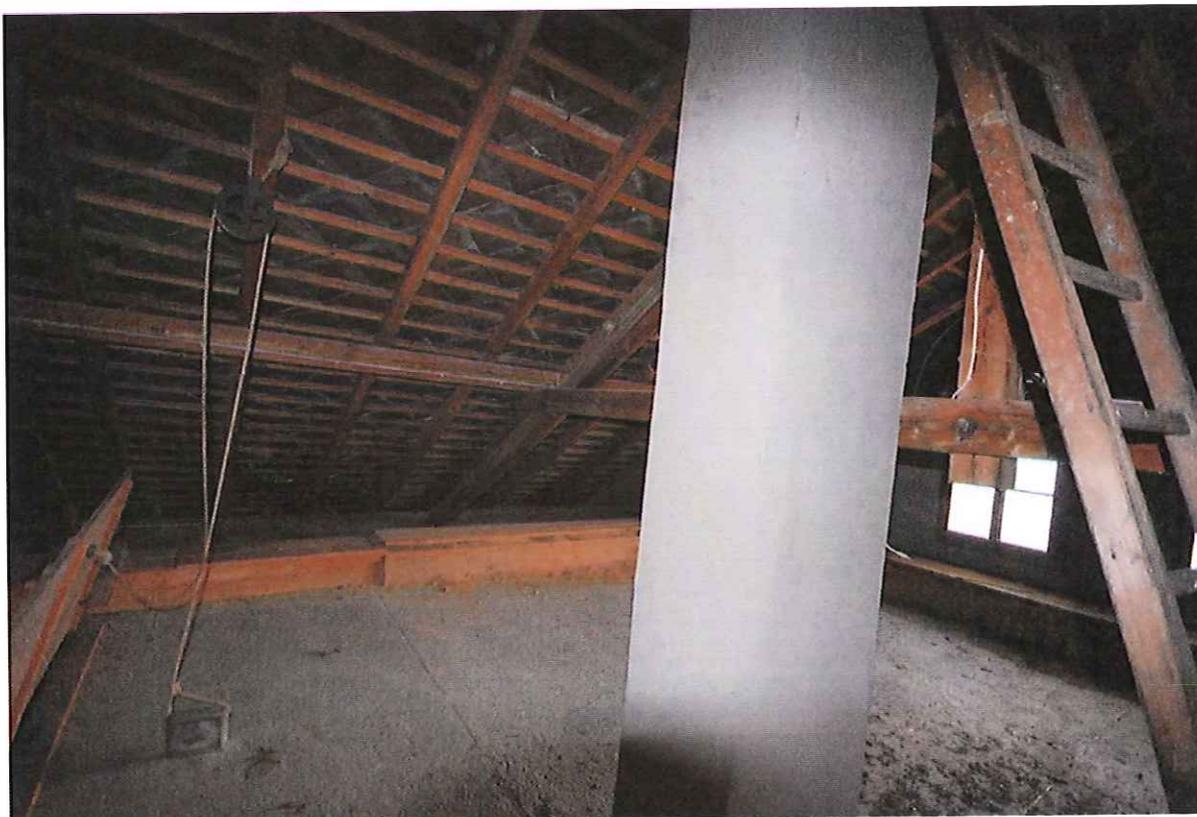
2^{ème} chambre de l'étage



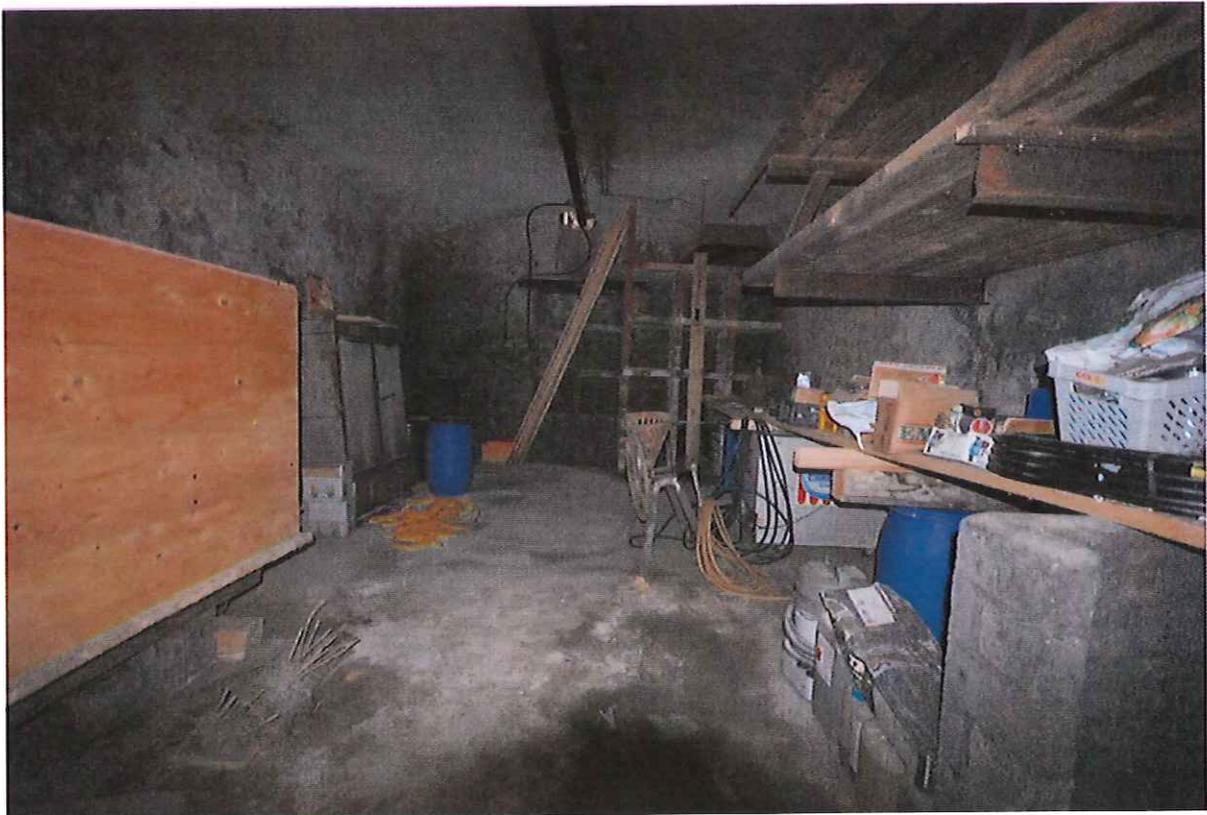
3^{ème} chambre de l'étage



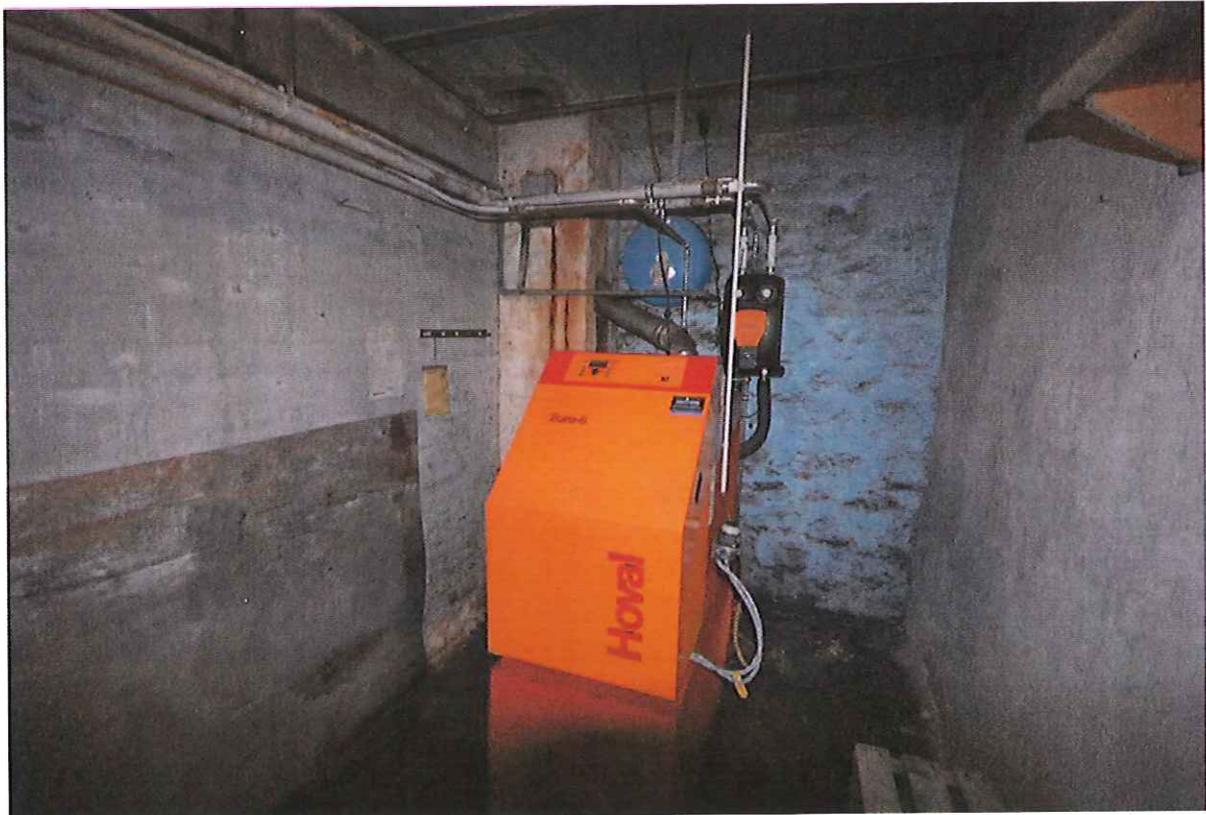
Gaitas



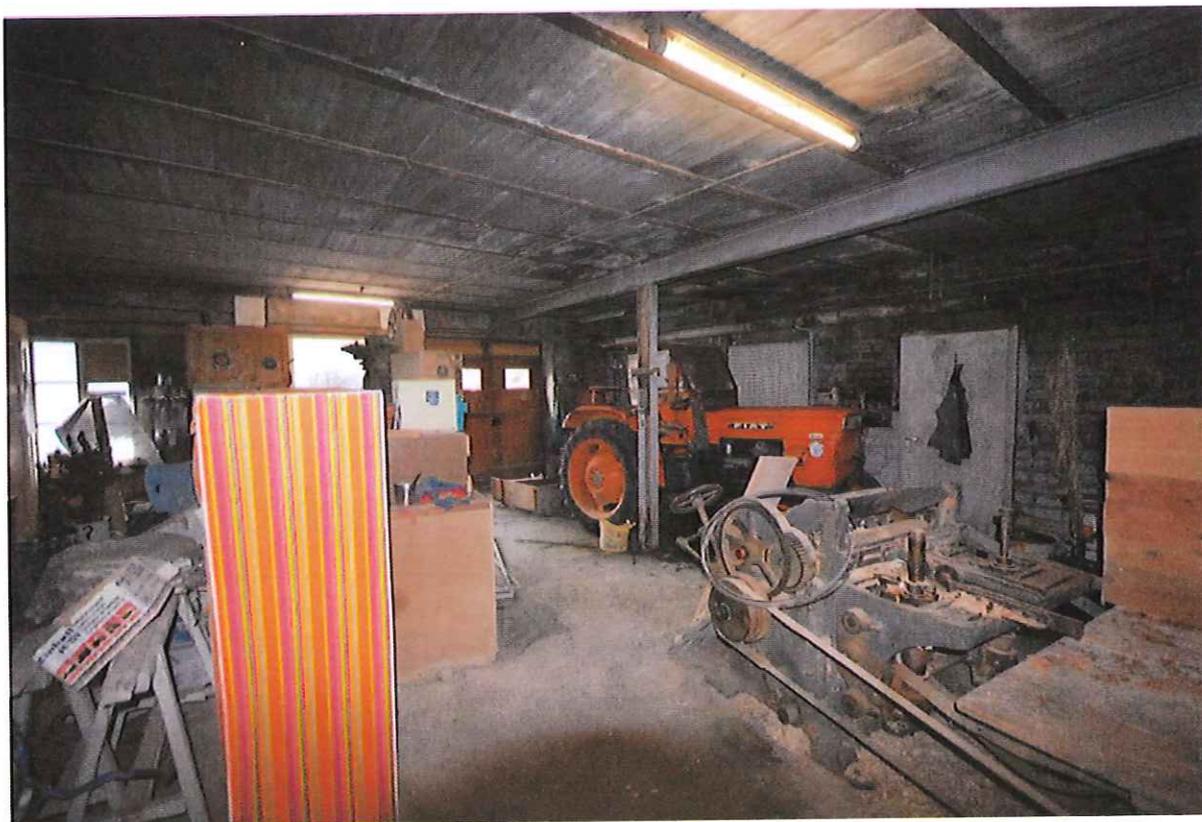
Autre vue sur le gaitas



Cave au rez inférieur



Chaudière à mazout dans dépôt au rez-inférieur



Ancienne scierie



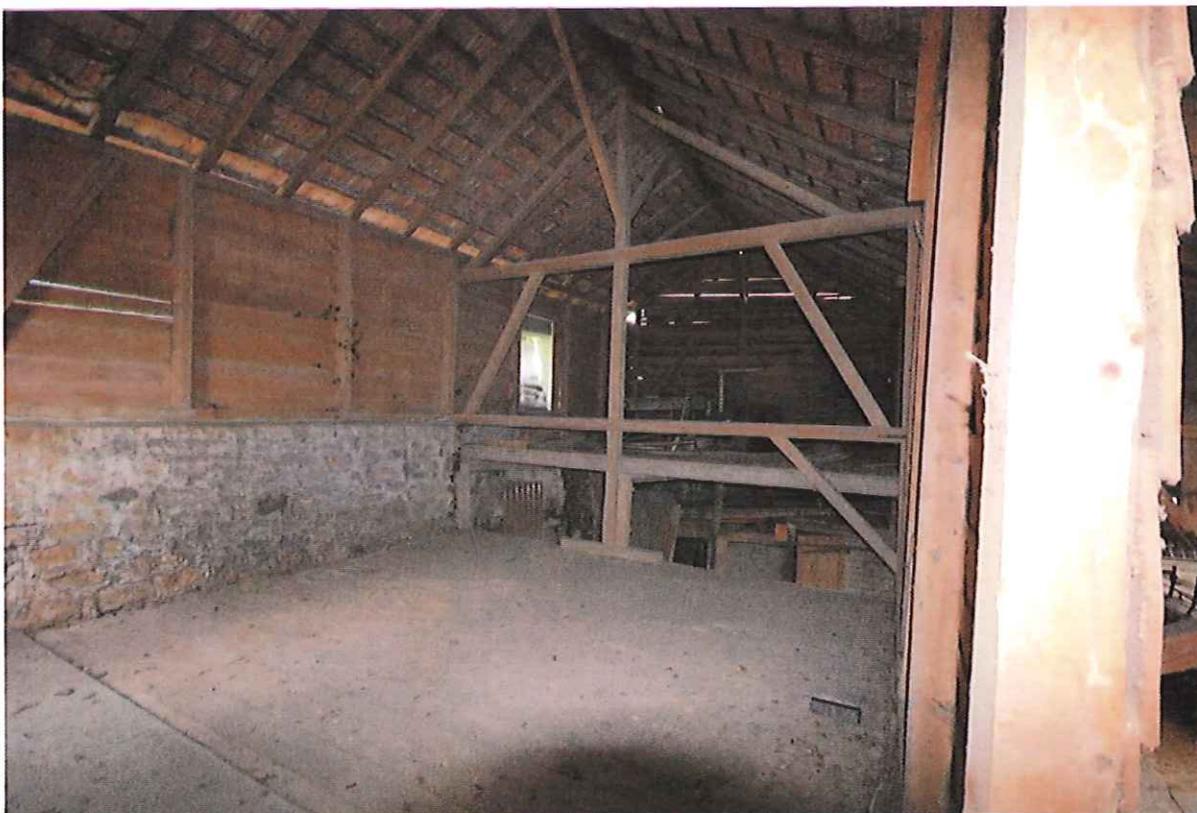
Ancienne scierie



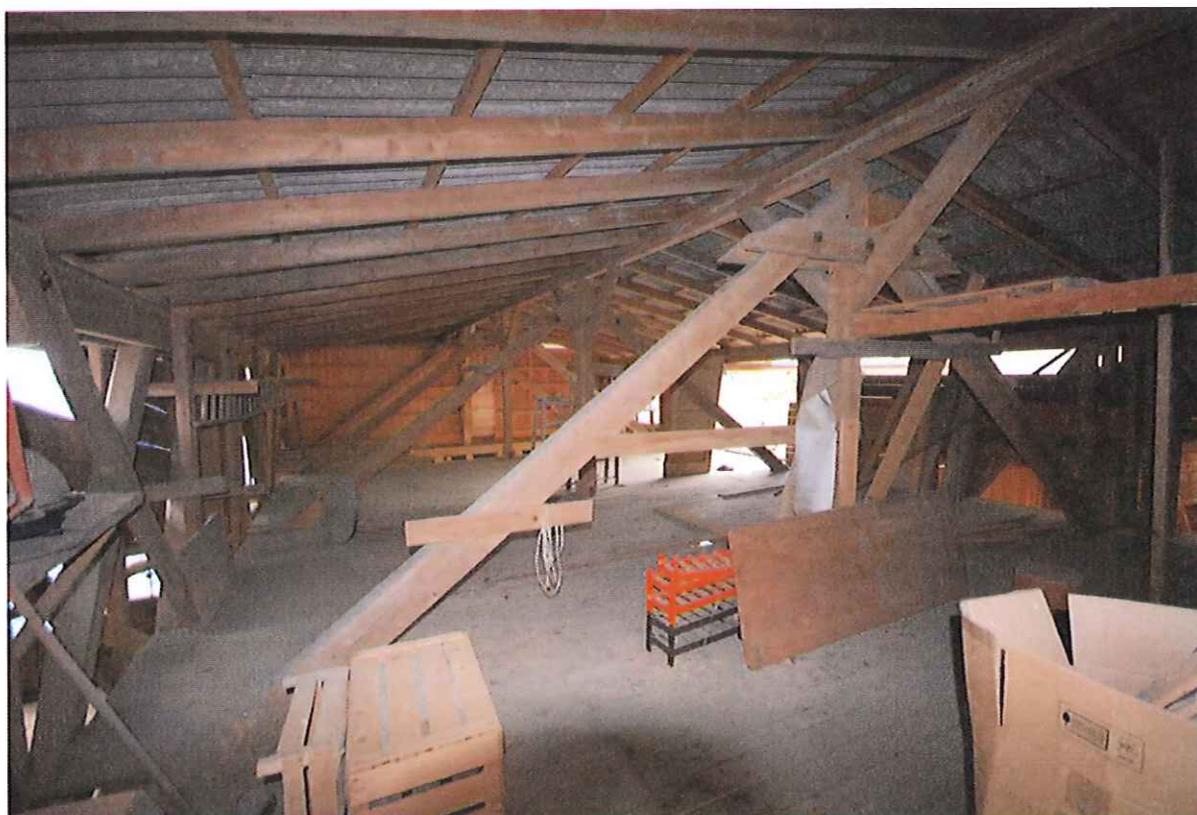
Ancienne scierie



Dépôt



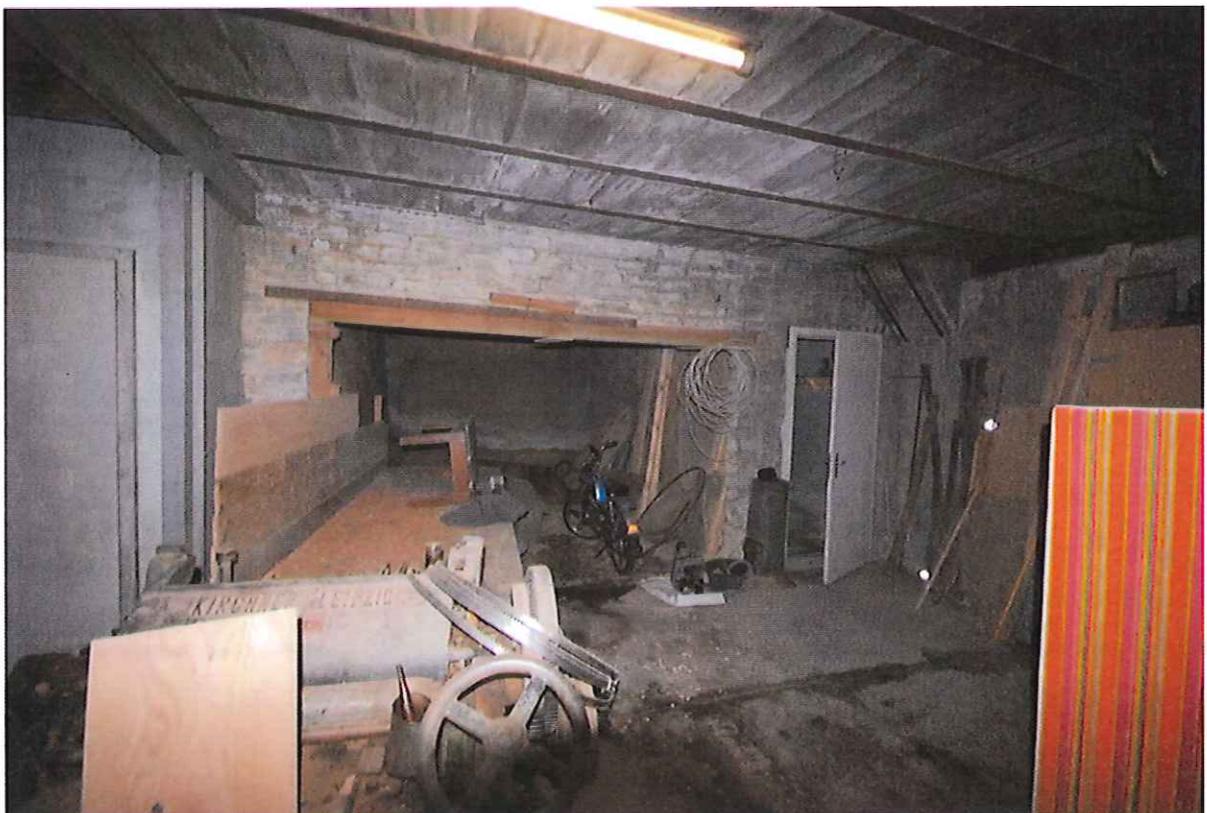
Dépôt



Dépôt



Dépôt en mauvais état



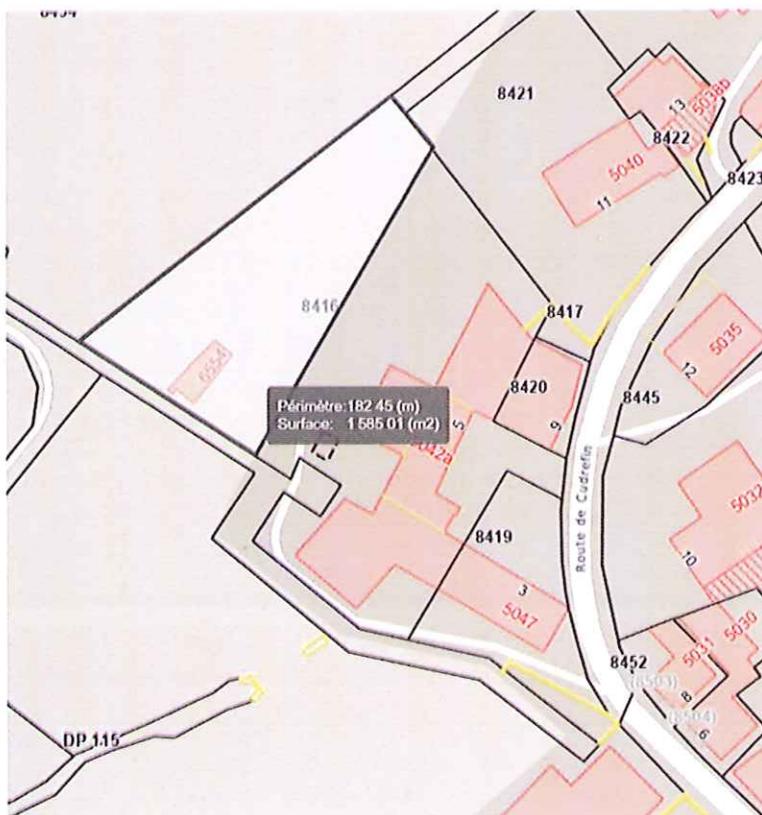
Rez-inférieur sous le dépôt en mauvais état ci-dessus

Valeur réelle des bâtiments (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA Bâtiments	Genre de construction	volume m3	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle Frs
			fr/m3	Frs	%	Frs	
5042	Rez inférieur cave	572	300,00	171 600,00	75	128 700,00	42 900,00
	Rez supérieur, logement	351	800,00	280 800,00	75	210 600,00	70 200,00
	Etage, logement	364	800,00	291 200,00	75	218 400,00	72 800,00
	Combles, galetas	286	600,00	171 600,00	75	128 700,00	42 900,00
	Couvert Nord-Ouest	45	200,00	9 000,00	75	6 750,00	2 250,00
5044	Scierie, couvert Nord-Ouest	226	150,00	33 900,00	95	32 205,00	1 695,00
	Remise principale	1134	150,00	170 100,00	95	161 595,00	8 505,00
	Garage, dépôt Nourd-Ouest	747	150,00	112 050,00	95	106 447,50	5 602,50
	Couvert Ouest dépôt bois	443	150,00	66 450,00	95	63 127,50	3 322,50
	Couvert Sud	254	150,00	38 100,00	95	36 195,00	1 905,00
6554	Rucher désaffecté	130	250,00	32 500,00	75	24 375,00	8 125,00
5043	Chaufferie, citerne, atelier	1338	250,00	334 500,00	95	317 775,00	16 725,00
				-		-	-
Total		5890		1 711 800,00		1 434 870,00	276 930,00

Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
		m2	Frs/m2	Frs
8416	Partie de la parcelle en zone village constructible	2570	200,00	514 000,00
	Partie en zone réservée qui est prévue d'être mise en zone verte	1585	10,00	15 850,00
	Aménagements extérieur			44 000,00
				-
				573 850,00
Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain				850 780,00



Conclusion

En conclusion je peux dire que la propriété se situe à la sortie du village de Vallamand dans un quartier calme, proche de toutes commodités.

L'ancienne scierie désaffectée a été construite en 1900, la maison en 1956, il y a eu peu de travaux d'entretien généraux, un des dépôts est en très mauvais état, il y a des infiltrations d'eau depuis la toiture, pour mettre les bâtiments au goût du jour d'important travaux de rénovation sont à prévoir.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 1'711'800.00 pour les bâtiments et estimé une moins-value de 75 à 95% pour la vétusté et les années soit Frs 1'434'870.00, ainsi la valeur réelle actuelle des bâtiments et de Frs 276'930.00.

Concernant la parcelle qui est en zone village, je l'estime à Frs 200.00 le m2 au vu de sa surface, soit à Frs 514'000.00, la partie en zone réservée, qui sera dézonée dans le nouveau plan d'aménagement, environ 1585 m2 à Frs 10.00 le m2, soit Frs 15'850.00, et, Frs 44'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 850'780.00

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 850'000.00

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

Avenches, le 11 juin 2024

Le taxateur

Daniel Pouly

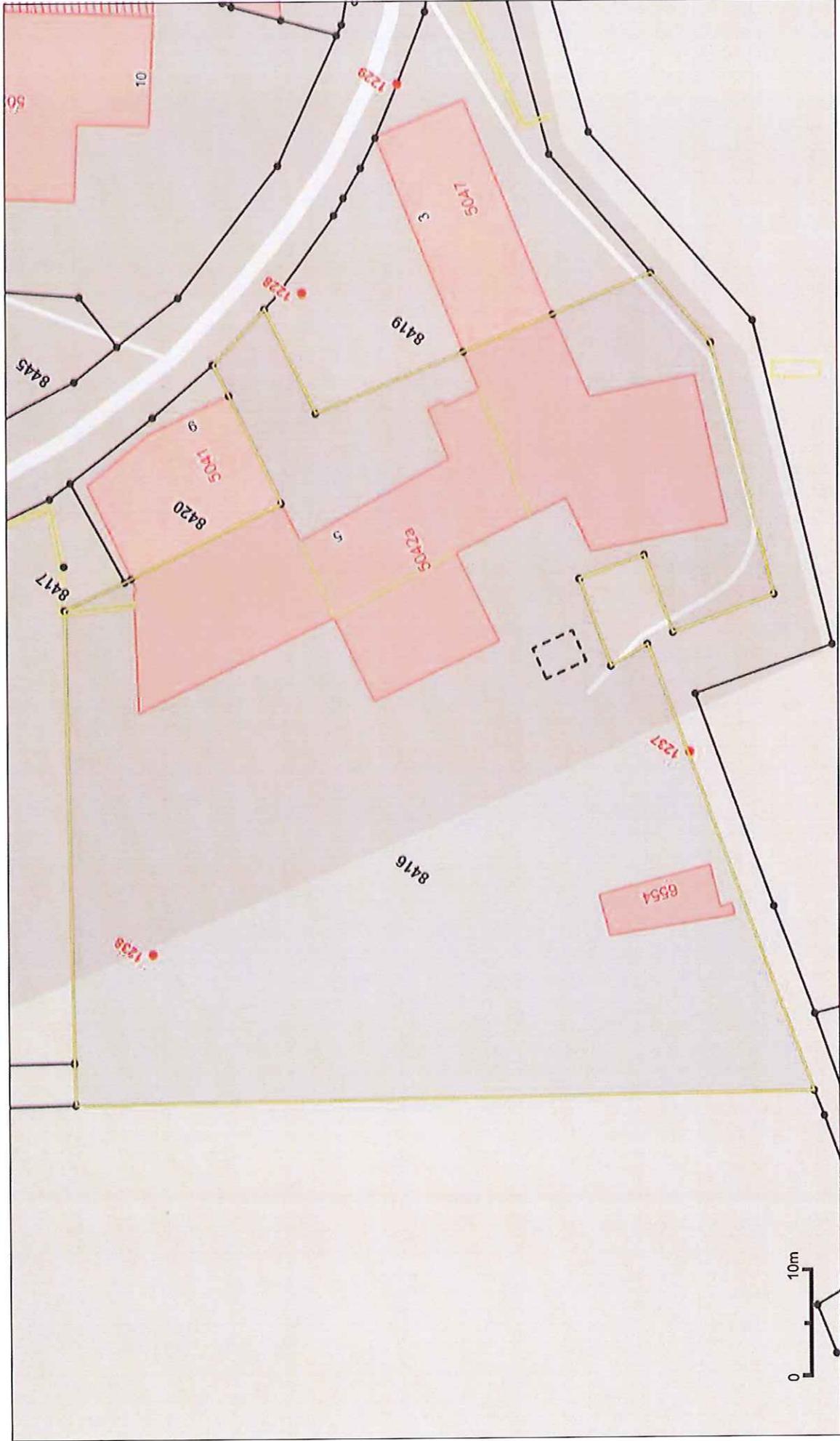
Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Plan de la zone réservée.
- Plans des possibilités de démolition et conservation des bâtiments.
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Recensement architectural du canton de Vaud.
- Règlement communal, possibilité de réaliser jusqu'à 7 appartements.

Guichet cartographique cantonal

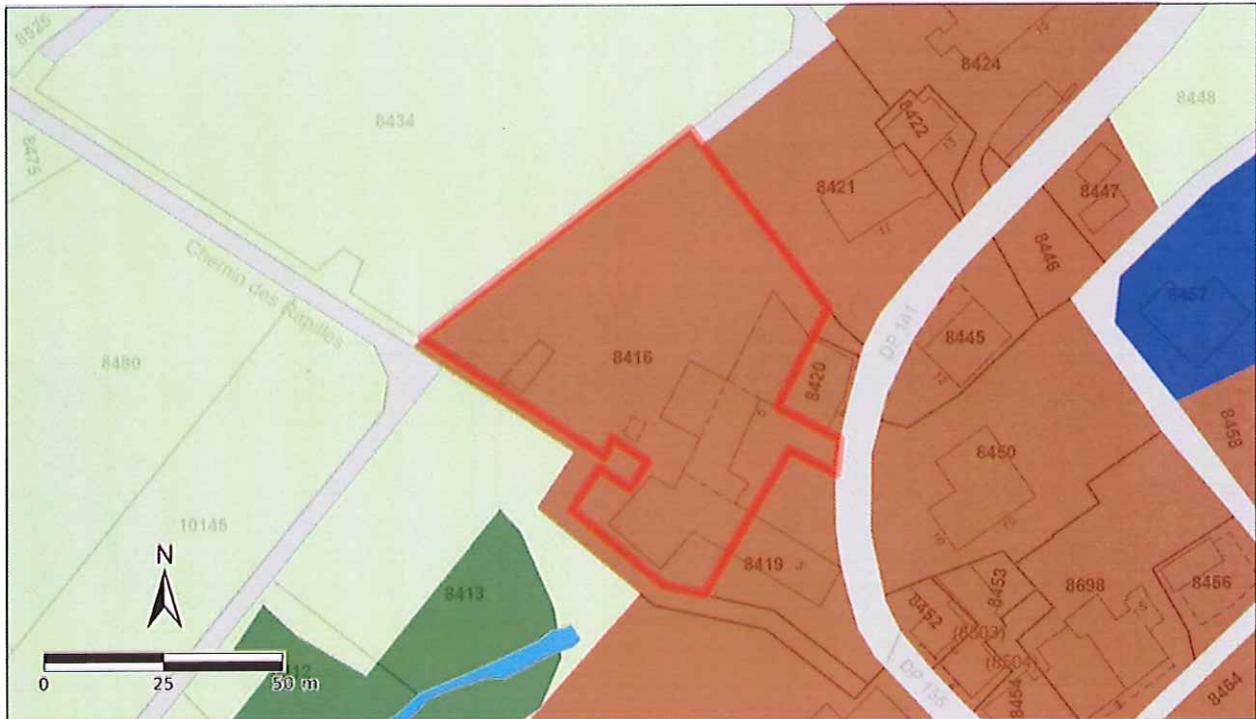


Guichet cartographique cantonal



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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone centrale 15 LAT (Zone village)	4 155 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT		
	Zone agricole 16 LAT		
	Aire forestière 18 LAT		
	Zone des eaux 17 LAT		

Dispositions juridiques

Règlement sur le Plan général d'affectation (18.05.1999):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5464_66389_R01.pdf

Plan général d'affectation la zone village (18.05.1999):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5464_66390_P02.pdf

Plan général d'affectation la zone village (18.05.1999):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5464_66390_P01.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec>

Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), BLV 700.11.1:

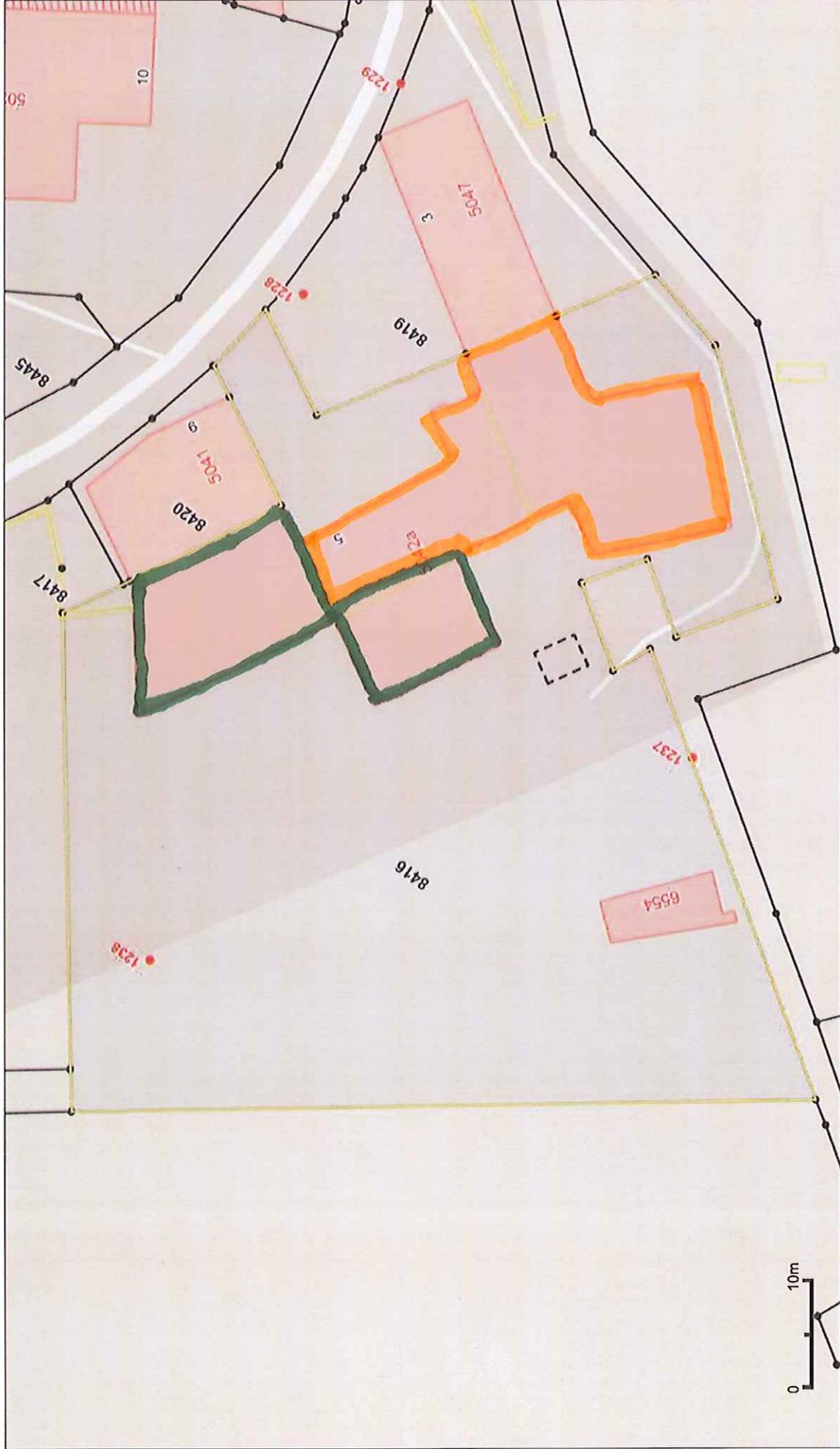
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817794094&id=12fdc2a6-5c95-4ad5-9433-0801702d6d2b>

Zones réservées

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Commune	1 323 m ²	31.9%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Dispositions juridiques	Prolongation de la Zone réservée cantonale selon l'art. 46 LATC (13.06.2023): https://www.rdpff.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5464_225911_R01.pdf Zone réservée communale (05.03.2020): https://www.rdpff.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5464_165861_PR01.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700: https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), BLV 700.11.2: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.2?key=1560408924735&id=0bf86a27-9f04-44c6-95cd-7b0c291c5356		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Direction générale du territoire et du logement (DGTL): https://www.vd.ch/dgtl		



 bâtiments à conserver
 Possibilité de démolir ou conserver

1:500

Date: 08.06.2024



-  Bâtiements à conserver
-  Possibilité de démolir ou conserver

Extrait du registre foncier Bien-fonds Vully-les-Lacs / 8416

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 8416
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH438370451592
Surface 4'155 m², numérique
Mutation 10.08.2005 003-2005/1255/0 - 114 m² à P.419
12.10.2012 003-2012/2046/0 Division de bien-fonds - 407 m² à P. 8419
23.09.2016 006-2016/9722/0 Cadastration

Autre(s) plan(s):

No plan: 30
Désignation de la situation Vallamand
Couverture du sol Bâtiment(s), 906 m²
Jardin, 3'249 m²
Bâtiments/Constructions Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 5042, 855 m²
Bâtiment, N° d'assurance: 6554, 51 m²

Observations MO

Observations RF

Feuille de dépendance

Estimation fiscale 400'000.00 2005 (16.03.2006)

Propriété

Propriété commune

Communauté héréditaire,
Meyer Madeleine (Oppliger), 25.04.1940, Route d'Avenches 54, 01.07.2020 006-2020/6201/0 Succession
1585 Salavaux
Bergamo Patricia (Meyer), 28.08.1961, Rte des Granges-St- 01.07.2020 006-2020/6201/0 Succession
Martin 30, 1350 Orbe
Hefti Laurence (Meyer), 27.03.1968, Route d'Avenches 19, 1585 01.07.2020 006-2020/6201/0 Succession
Salavaux
Leimer Marylise (Meyer), 03.09.1962, Champ-Murat 3, 1436 01.07.2020 006-2020/6201/0 Succession
Treycovagnes

Mentions

14.07.1955 003-40790 Accessoires, Fr.22'500.00 ID.003-2005/000131 10.08.2005 003-2005/1255/0
EREID: CH57270000000107937481 Dégrèvement de 114 m²

Servitudes

30.07.1946 003-61265 (C) Passage à pied ID.003-2005/002072
EREID: CH57270000000108326474
en faveur de Confédération suisse, Berne
02.08.1949 003-61267 (C) Constructions : Empiètement d'avant-toit ID.003-
2005/002073
EREID: CH57270000000108326575
en faveur de B-F Vully-les-Lacs 5464/8420
02.08.1949 003-61267 (C) Voisinage : Vues droites et obliques ID.003-
2005/002074
EREID: CH57270000000108326676
en faveur de B-F Vully-les-Lacs 5464/8420
12.10.2012 003-2012/2046/0 (C) Usage de jardin ID.003-2012/000659
EREID: CH57270000000156944079
en faveur de B-F Vully-les-Lacs 5464/8419
12.10.2012 003-2012/2046/0 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.003-
2012/000660
EREID: CH57270000000156944180
à charge de B-F Vully-les-Lacs 5464/8419

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied, S'exerce selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé.
ID.003-2005/002072

Servitude, Constructions : Le propriétaire du fonds dominant a le droit de maintenir, en l'état actuel, l'avant-toit de son bâtiment, lequel
Empiètement d'avant-toit, surplombe le fonds servant de 1 m.côté sud-ouest et de 1.20 m côté nord-ouest.
ID.003-2005/002073

Servitude, Voisinage : VuesDroit d'ouvrir et de maintenir, en nombre et grandeur illimités, toutes ouvertures dans la façade Sud-Ouest du
droites et obliques, ID.003- bâtiment sis sur le fonds dominant, de même que dans la partie de la façade Nord-Ouest dépassant en
2005/002074 hauteur le bâtiment sis sur le fonds servant.

Pour le cas où un toit devait être construit sur la terrasse du bâtiment sis sur le fonds servant, toit qui
s'appuierait au bâtiment du fonds dominant, le propriétaire de ce dernier est d'ores et déjà autorisé à construire
des caissons de lumière dès chacune des ouvertures de son bâtiment jusqu'à la hauteur du toit à créer.

Servitude, Usage de jardin, Cette servitude s'exerce sur la surface figurée en jaune sur le plan annexé.
ID.003-2012/000659

L'aménagement a déjà eu lieu.

L'entretien est à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Servitude, Passage à pied Cette servitude s'exerce selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé.
et pour tous véhicules,
ID.003-2012/000660 L'aménagement a déjà eu lieu.

L'entretien est à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 05.06.2024 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

Le document ci-dessus résume les principales caractéristiques du bâtiment, mais n'est
mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

Page 1 sur 1

Division assurance

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



Commune 034 Vully-les-Lacs
Bâtiment 5042
Référence 101371599-0/1

Mesdames
Madeleine Meyer
Rue de Cudrefin 5
1586 Vailamanand

Mesdames
P. Bergamo, L. Hoff, M. Leimer et
M. Meyer
Rue de Cudrefin 5
1586 Vailamanand

Habitation

Emplacement: Vailamanand, Rue de Cudrefin 5
Année construction: 1956
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m ²)	Haut. (m)	Volumen (m ³)	Valeur (Fr)
Rez inférieur; cave	130	4.4	572	171 600.00
Rez supérieur; logement	130	2.7	351	273 780.00
Etage; logement	130	2.6	364	254 800.00
Combles; galetas	150	2.2	266	143 000.00
Couvert au Nord-Ouest	16	2.8	45	9 000.00
Total:			1'618	852 180.00

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

	Exposition	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	852'180.00
Total:	100.00	852'180.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2021 / 125
Date d'effet 01.07.20
Date d'édition 20.05.21

Valeur (Fr)
50 000.00

Division assurance

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



Commune **034 Vully-les-Lacs**
Bâtiment **5011**
Référence **101371601-01**

Mesdames
Madeleine Meyer
Rte de Cudrefin 5
1586 Vallamand

Mesdames
P. Bergamo, L. Hoff, M. Leimer et
M. Meyer
Rte de Cudrefin 5
1586 Vallamand

Scierie désaffectée et dépôt de bois

Emplacement: Vallamand, Rte de Cudrefin 5

Année construction: 1963

Année dernière transformation

Description volumique

Description volumique	Surf. (m ²)	Haut. (m)	Volum. (m ³)	Valeur (Fr)
Couvert Nord Est	61	3,7	226	27'120.00
Remise principale	252	4,5	1'134	136'080.00
Garage-dépôt au Nord Ouest	101	7,4	747	89'640.00
Couvert Ouest - dépôt en bois	82	6,4	443	53'160.00
Couvert au Sud	39	6,5	254	30'480.00
Total:			2'804	336'480.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Surface (m ²)	Valeur (Fr)
Ancienne scierie désaffectée	84.00	202'643.20
Dépôt de bois (charpente de Falloutaz)	16.00	53'836.80
Total:	100.00	336'480.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année indice 2021 / 125

Date d'effet 01.07.20

Date d'expiration 20.05.21

Valeur (Fr)

20'000.00

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance.

Division assurance

Rue d'Yverdon 7
1530 Payerne
www.eca.yverod.ch



Commune 034 Vully-les-Lacs
Bâtiment 5043
Référence 101371600-0/1

Madame
Madeleine Mayer
Rte de Cudrefin 5
1586 Vallamand

Mesdames
P. Bergamo, L. Hoff, M. Leimer et
M. Meyer
Rte de Cudrefin 5
1586 Vallamand

Ancien atelier de sclerie désaffecté

Emplacement: Vallamand, Rte de Cudrefin 5

Année construction:

Année dernière transformation:

Description volumique

	Surf. (m ²)	Haut. (m)	Volume (m ³)	Valeur (Fr)
Chaudière, local citerne, dépôt, ancien atelier désaffecté	223	6	1'338	294'360.00
Total:			1'338	294'360.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Exposition	Valeur (Fr)
Ancien atelier de sclerie désaffecté	100.00	294'360.00
Total:	100.00	294'360.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
20'000.00

Année/indice 2021 / 126
Date d'effet 01.07.20
Date d'édition 20.05.21

Division assurance

Rue de Yverdon 7
1539 Pully-sur-Oron
www.eca-vaud.ch



Commune 034 Vully-les-Lacs
Bâtiment 6554
Référence 101371602-01

Madame
Madeleine Meyer
Rte de Cudrefin 5
1586 Vallamand

Mesdames
P. Bergamò, L. Heft, M. Lemer et
M. Meyer
Rte de Cudrefin 5
1586 Vallamand

Ancien rucher

Emplacement: Vallamand, Rte de Cudrefin 5
Année construction: 2016
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m ²)	Haut. (m)	Volume (m ³)	Valeur (€)
Rucher désaffecté, réduit	36	3.6	130	39'000.00
Total:			130	39'000.00

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

	Procentage	Valeur (€)
Rucher désaffecté	100.00	39'000.00
Total:	100.00	39'000.00

Année/indice 2021 / 125
Date d'effet 01.07.20
Date d'édition 20.05.21

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance.



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Vully-les-Lacs (34)

Fiche 667

- | | | | |
|-------------|----------------------------------|-------------------------------|--------|
| ■ ECA 5042a | Parcelle 8416 | 5 Route de Cudrefin Vallamand | |
| | ❖ MAISON D'HABITATION ET SCIERIE | | Note 5 |
| | ❖ MAISON D'HABITATION ET SCIERIE | | Note 6 |
| ■ ECA 6554 | Parcelle 8416 | Au Village Vallamand | |
| | ❖ RUCHER | | Note 6 |

RECELEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

<input type="checkbox"/>	Mouvement hist.	<input type="checkbox"/>	M. à l'imp.	<input type="checkbox"/>	F. à l'imp.	III	416	44	67
						No District	No Cadastre	No Commune	No fiche

No de fiche	57	
Commune et No	VULLY-LES-LACS 44	
District	VULLY-LES-LACS	
Adresse		1586
		No. rue No. école
Lieu	Village	
Code	416	Foto: 10
Propriétaire	Meyer Walter	
Noms	No AA12	
Valeur	HC 1 2 3 4 5 6 7 F	
Date valeur	18.1995	
Documentaire	Vol. 6: adjonction	
Mesures	CMH IMNC CFMH PBC	
Dates mesures		
Commentaire		



Type de bâtiment	Maison de maître Bourgeoise Paysanne Vigneronne Halles Maison forte Ecole	Scierie / Habitat
Fonctions actuelles	Habitation Commerce Administration Atelier Auberge Ferme Vigneronne Ecole	
Etat de conserv.	Bon Moyen Mauvais Intervention nécessaire	
Annexes	Fontaine Dépôt Hangar Garage Grenier Four Ecurie Poulaiter Communs	Rücher
Valeur annexes	HC 1 2 3 4 5 6 7 F	
Autres annexes	N° fiches 42b	

Archives: - Plan 1165 (p.3): pas de reconstruction



Date construction		Dates trait.	
N° ECA	42a (habitation, scierie, dépôt, garage)	N° ECA (ann.)	42b (rûcher)
Recenseurs	D. et C. Glauser	Date recensement	Mai 95

19 009 1 91 Office top. Claude Morellet & Fils, Lausanne

Analyse de la parcelle 8416 sise à Vallamand

En préambule, la municipalité informe :

Que le PGA de Vallamand et le futur PACom doivent être respectés.:

LATC – Art. 47 - Plans en voie d'élaboration

¹ La municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique.

² L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique.

³ Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours.

Rappel des informations de la parcelle :

Parcelle 8416, surface RF = 4'155 m²

La surface RF totale des bâtiments est de 906 m², soit :

- ECA 5042a, Habitation avec affectation mixte, 855 m², :
 - o ECA 5042 (habitation) = 130 m²
 - Route de Cudrefin 5 = 1 logement selon le registre des bâtiments
 - o ECA 5043 (anc atelier de scierie désaffecté) = 223 m²
 - o ECA 5044 = (Scierie désaffectée et dépôt de bois) = 353 m²
 - o (Couvert) = 149 m²
- ECA 6554, Bâtiment, 51 m², : pas de logement
- Jardin, 3'249 m²

Zone réservée en 2017 - partiellement

Zone de danger (source Dangers naturel Vaud)

- Inondation
- Ruissellement

L'affectation selon le règlement actuel :

PGA de Vallamand, zone du village :

- Bâtiments de valeur urbanistique
- Espaces extérieurs 1 et 2

¹ La zone village, est un ensemble construit de grande valeur architecturale, urbanistique, esthétique, historique et pittoresque. Cet ensemble est un lieu de référence culturelle, d'échanges et de services pour la commune de Vallamand.

³ A ces titres la zone village est protégée.

⁴ Les fonctions dont l'exercice porte atteinte au caractère typique de ce site ne sont pas admises.

⁵ Toute intervention doit tenir compte de l'esprit de l'ensemble.

⁶ Le caractère urbanistique et architectural des éléments qui composent la zone, à savoir bâtiments, rues, monuments, places, espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol doit être sauvegardée.

Ce règlement doit être respecté sans dérogation

L'affectation projetée dans le futur PACom (version avant enquête - 24.06.24 - qui ne pourra être approuvée qu'après enquête publique et sous réserve d'éventuelle opposition de tiers) :

Zone centrale 15 LAT - A

- Bâtiments à maintenir (ECA 5042) (logement existant) ~218m².
- Bâtiments à maintenir (ECA 5042a) ~120 m².
- Bâtiments à intégrer (ECA 5042a) ~ 125 m².
- Bâtiments ne pouvant pas être transformés en habitations et/ou à démolir ~13 m².

Bâtiments à maintenir

- 1 Ces bâtiments sont constitutifs de l'identité des centres villageois.
- 2 Ils doivent être maintenus, en particulier, les éléments d'origine suivants sont à conserver, le cas échéant à reconstituer ou à revaloriser :
 - les façades, en particulier la composition des pleins et des vides, les encadrements des fenêtres et des portes, l'expression du socle, les matériaux et les couleurs ;
 - les toitures, en particulier la volumétrie, les éléments architecturaux, et les avant-toits.
- 3 L'aménagement de surcombles est autorisé, pour autant qu'il s'agisse de locaux dépendants du logement situé dans les combles (appartement en duplex).
- 4 Pour des motifs d'habitabilité et de luminosité des logements, la Municipalité peut autoriser l'agrandissement des ouvertures, la suppression des encadrements, la création de nouveaux percements, dans le respect de l'architecture d'origine.
- 5 En cas de destruction par un sinistre, ils doivent être reconstruits dans leur volumétrie, sauf si les travaux entrepris améliorent sensiblement leur aspect et sous réserve des règles applicables à ce secteur.
- 6 Les travaux de transformation ainsi que des agrandissements de 10% maximum de la surface bâtie des bâtiments existants (avec au minimum 20.00 m² autorisés) sur la parcelle de la surface bâtie du bâtiment existant au moment de la mise à l'enquête du présent PACom sont autorisés dans la mesure où :
 - les agrandissements sont en emprise sur le secteur des espaces extérieurs et le secteur de jardins, sous réserve du maintien de leurs qualités ;
 - ils sont bien intégrés à l'architecture d'origine notamment par l'usage de matériaux traditionnels ;
 - ils s'intègrent bien au site ;
 - lorsque la mitoyenneté existe déjà, elle peut être poursuivie, sous réserve du respect des objectifs de protection ;
 - 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 de 4.00 m.
- 7 La Municipalité se réserve le droit de juger si le bâtiment d'origine (avant le projet de rénovation) n'est pas viable sur le plan structurel et peut autoriser sa démolition et reconstruction dans le volume bâti existant. Pour des raisons d'amélioration du projet architectural et de meilleure intégration dans le tissu bâti existant, la volumétrie peut être sensiblement modifiée.

Bâtiments à intégrer

- 1 Ces bâtiments ne contribuent pas à renforcer le caractère du site construit. Toute intervention doit tendre à une meilleure intégration au site bâti en s'appuyant sur les éléments constitutifs de l'identité du village. Les bâtiments à maintenir et les règles qui s'y appliquent servent de référence.
- 2 Ils peuvent être maintenus, transformés, démolis et remplacés dans le volume bâti existant.
- 3 L'aménagement de surcombles est autorisé, pour autant qu'il s'agisse de locaux dépendants du logement situé dans les combles (appartement en duplex).
- 4 De manière générale, le volume bâti existant doit être maintenu. Pour des raisons d'amélioration du projet architectural et de meilleure intégration dans le tissu bâti existant, la volumétrie peut être sensiblement modifiée.
- 5 Les travaux de transformation ainsi que des agrandissements de 10% maximum de la surface bâtie des bâtiments existants (avec au minimum 20.00 m² autorisés) sur la parcelle de la surface bâtie du bâtiment existant au moment de la mise à l'enquête du présent PACom sont autorisés dans la mesure où :
 - les agrandissements sont en emprise sur le secteur des espaces extérieurs et le secteur de jardins, sous réserve du maintien de leurs qualités ;

- ils sont bien intégrés à l'architecture d'origine notamment par l'usage de matériaux traditionnels ;
- ils s'intègrent bien au site ;
- lorsque la mitoyenneté existe déjà, elle peut être poursuivie, sous réserve du respect des objectifs de protection ;
- 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 de 4.00 m.

Bâtiments ne pouvant pas être transformé en habitation ou à démolir

- 1 Ces bâtiments ne contribuent pas à renforcer le caractère du site construit ou dénature celui-ci.
- 2 Ils peuvent être maintenus, transformés et démolis.
- 3 Ils ne peuvent pas être transformés en habitation

Le solde de la parcelle sera situé en :

- *secteur des placettes*
- *secteur des espaces extérieurs*
- *zone de verdure 15 LAT C*

Secteur des placettes

- Ces secteurs sont constitués de placettes et de cours d'accès articulant les constructions avec les rues dont ils constituent le prolongement.
- 2 Ils sont revêtus de matériaux traditionnels en principe perméables à dominante minérale tels que pavés, gravier, etc. Le droit cantonal en matière de protection des eaux est réservé.
 - 3 Les revêtements et aménagements d'origine ou de valeur patrimoniale, les arbres historiques doivent être conservés.
 - 4 Les murs, clôtures ou haies en limite du domaine public sont interdits, à moins qu'il ne s'agisse d'un dispositif de valeur patrimoniale.
 - 5 Ces secteurs sont inconstructibles.
 - 6 Seule la réalisation d'aménagements visant à la mise en valeur de ces espaces tels que fontaine, muret, banc, sont autorisés, hors limite de domaine public.
 - 7 Les couverts sont interdits.
 - 8 Les constructions souterraines sont autorisées pour autant qu'elles ne viennent pas compromettre la valeur patrimoniale du secteur et sous réserve du droit cantonal en matière de protection des eaux.

Secteur des espaces extérieurs

- 1 Ces secteurs sont destinés aux dégagements extérieurs des bâtiments, au maintien et à la valorisation des jardins.
- 2 Ces secteurs sont inconstructibles hormis les agrandissements autorisés des bâtiments, les piscines bien intégrées et les constructions de mineure importance au sens de l'art. 39 du Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC).
- 3 Ces secteurs sont à forte dominante végétale, les surfaces non plantées sont perméables et revêtues de matériaux tels que gravier, dalles, pavés, etc. Le droit cantonal en matière de protection des eaux est réservé.
- 4 Les constructions souterraines sont autorisées, sous réserve du droit cantonal en matière de protection des eaux.
- 5 L'aménagement de places de parc est autorisé.

Nombre de logements autorisés et activités

- 1 Le nombre de logements autorisé est déterminé en fonction de la surface bâtie des bâtiments à l'échelle de la parcelle.

Surface bâtie Nombre de logements autorisé

Entre 50 et 150 m² 2 logements

Entre 150 et 250 m² 3 logements

Entre 250 et 350 m² 4 logements

Entre 350 et 450 m² 5 logements

Entre 450 et 550 m² 6 logements

Plus de 550 m² 7 logements

En plus ou en lieu des logements, les bâtiments peuvent être occupés par des activités compatibles.

³ Est considéré comme un bâtiment, l'état cadastral au moment de la mise à l'enquête. La délimitation des bâtiments figurant sur les plans de détails fait foi.

⁴ La création d'un logement [et/ou d'activités] n'est pas autorisée dans un bâtiment dont la surface bâtie est comprise entre 0 et 50 m².

⁵ Le nombre maximal de logements ne peut être atteint La création de logements et/ou d'activités n'est autorisée que si des solutions qualitatives ont été trouvées en termes de conception architecturale et d'intégration paysagère en particulier pour le stationnement.

⁶ La création d'activités ne doit pas conduire à un nombre de places de parc supérieur à ce qui serait autorisé en cas d'occupation du bâtiment par des logements. Au besoin, des solutions de complémentarité d'usage sont appliquées.

Stationnement

¹ Le nombre de places de stationnement pour les voitures est fixé conformément à la norme VSS de l'Association Suisse des professionnels de la route et des transports (SN 640.281) en vigueur.

Aménagement des places de stationnement

¹ De manière générale, pour des motifs de protection du site ou pour garantir des espaces extérieurs de qualité, la Municipalité peut demander qu'une partie des places soit couvertes en sous-sol fermé, intégré dans des volumes d'un bâtiment existant ou agrandissement autorisé.

² Dans la zone centrale 15 LAT A, lors d'une nouvelle construction ou transformation, à partir de la création de 4 places de parc, au minimum 50% des places doit être situé en sous-sol fermé, intégré dans des volumes d'un bâtiment existant ou agrandissement autorisé.

Zone de verdure 15 LAT-C (Jardins à valeur paysagère et vergers)

Art. 102 Destination

La zone de verdure 15 LAT – C est destinée au maintien et à la valorisation des qualités paysagères des jardins, ainsi qu'à la protection des vergers existants.

Art. 103 Utilisation du sol

¹ Cette zone est inconstructible, à l'exception des potagers.

² Le stationnement y est interdit.

Art. 104 Aménagement

¹ Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues.

² La plantation de haies de thuyas, laurelles ou autres espèces formant un écran opaque est interdite.

³ Le profil général de la topographie existante doit être conservé.

⁴ L'entretien des terrains situés en zone de verdure incombe aux propriétaires.

IMPORTANT :

La Municipalité a publié, en date des 5 et 6 novembre 2020, respectivement dans La Broye et la FAO, le texte suivant:

AVIS :

La Municipalité de Vully-les-Lacs procède à la révision de:

- l'ensemble des plans généraux d'affectation et règlements sur la police des constructions concernant les anciennes Communes de Bellerive, Chabrey, Constantine, Montmagny, Mur, Vallamand et Villars-le-Grand.

Le 16 novembre 2020, la Municipalité a envoyé à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) un dossier de révision du PACom, pour examen préliminaire. L'avis préliminaire a été rendu le 9 mars 2021. Depuis lors, la Municipalité travaille, village par village, pour effectuer au mieux la révision du plan d'affectation communal et ce en application des directives cantonales et dans le respect du droit supérieur.

Aucun plan ni règlement n'est finalisé à ce jour, toutefois, la procédure de révision se poursuit. L'examen préalable (art. 37 LATC) a été effectué en fin d'année 2023. Diverses adaptations doivent encore être effectuées avant que le plan révisé ne soit soumis à l'enquête publique.

Conformément à l'article 47 LATC, la Municipalité rappelle tout propriétaire intéressé qu'elle peut refuser un permis de construire pour tout projet non conforme à la planification envisagée.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 48 LATC. Les propriétaires qui engageront néanmoins des frais d'études le feront à leurs risques et périls, une indemnisation concernant des projets établis selon les règles actuelles étant exclue.

La zone réservée, et son règlement d'application, ont été soumis à l'enquête publique du 31 mai au 29 juin 2017. Le département du territoire et de l'environnement a donné son approbation, le 25 juillet 2018 (date d'entrée en vigueur). Une prolongation a été soumise à l'enquête publique début 2023, d'une durée de 3 ans, selon le droit cantonal, le but étant de mettre en application le nouveau PACom avant cette échéance. Cette prolongation a également été approuvée par le département des institutions, du territoire et du sport le 13 juillet 2023.

Nous rappelons que la zone réservée permet de bloquer les constructions, le temps que la commune puisse réviser son PA. Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 LATC.

La Municipalité pourra donc exiger, selon l'ampleur du projet, la mise en zone réservée de tout ou partie se situant à l'intérieur du territoire urbanisé, ceci afin de ne pas interférer avec l'avant-projet du nouveau plan d'aménagement.

La direction générale du territoire et du logement (DGTL) peut également exiger la mise en zone réservée ou affectation différée.



Claude Amiet - Responsable technique

Route d'Avenches 11 - 1585 Salavaux

Tél. 026 677 30 03

Fax. 026 677 30 53

Email : c.amiet@vully-les-lacs.ch

Horaires du service technique

Lu 8h30 à 11h00 / Ma 8h30 à 11h00 / Me 7h00 à 11h00 / Je 8h30 à 11h00 et 16h00 à 18h00

Ve bureau technique fermé