

Appartement de 3.5 pièces

Les Essertons 19 – 1541 Sévaz



Luba – Karin Hügli

Courtage & estimations immobilières

Rue de Lausanne 36 – 3280 Meyriez

026/677.16.64 – info@luba.ch

www.luba.ch

1. TABLE DES MATIERES

1. TABLE DES MATIERES	2
2. DONNÉES	3
3. BIEN IMMOBILIER	3
4. DESCRIPTIF	4
5. TECHNIQUE DU BATIMENT	4
6. CONSTRUCTION	4
7. SITUATION DANS LA COMMUNE	5
8. SITUATION DE LA COMMUNE	5
9. REMARQUES	5
10. DOCUMENTS ANNEXES	5
11. VALEURS	5
12. PHOTOS	6

2. DONNÉES

MANDANT	OFFICE CANTONAL DES FAILLITES, MONSIEUR J.-P. TROISI AV. DE BEAUREGARD 13 – 1700 FRIBOURG
PROPRIÉTAIRE	FEU MONSIEUR KRÜSI ANDREAS
MANDATAIRE	LUBA ESTIMATIONS IMMOBILIERES – KARIN HÜGLI RUE DE LAUSANNE 36 - 3280 MEYRIEZ
DATE DE VISITE	8 MAI 2023
SUJET DE L'ESTIMATION	LIQUIDATION DE SUCCESSION - VENTE

3. BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	LES ESSERTONS 19 – 1541 SEVAZ
NO. DE PARCELLE	PARCELLE DE BASE RF NO. 319 – LOT NO. 319-2
VALEUR FISCALE	CHF 433'000.-
SERVITUDES	SELON REGISTRE FONCIER
ANNOTATIONS	SELON REGISTRE FONCIER
MENTIONS	SELON REGISTRE FONCIER
CHARGES FONCIERES	SELON REGISTRE FONCIER
ZONE	ZONE DE CENTRE VILLAGE, ART. 14 RCU DE 2001
SURFACE DE LA PARCELLE	994 M2
VOLUME/VALEUR ECAB	2'942 M3 – CHF 1'707'000.- (2017)
ANNEE DE CONSTRUCTION	2016-2017
ANNEE DE RENOVATION	AUCUNE

4. DESCRIPTIF

IMMEUBLE DE 6 APPARTEMENTS DE 3.5 PIÈCES AVEC COUVERTS A VOITURE ET PLACES DE PARC

SOUS-SOL	CAVES, CONCIERGERIE, TECHNIQUE, BUANDERIE
REZ-DE-CHAUSSEE	2 APPARTEMENTS DE 3 ½ PIÈCES AVEC DROIT EXCLUSIF SUR JARDIN
1 ^{ER} ETAGE	2 APPARTEMENTS DE 3 ½ PIÈCES AVEC BALCON
2EME ETAGE	2 APPARTEMENTS DE 3 ½ PIÈCES AVEC GALERIE ET BALCON
AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS	2 COUVERTS POUR 3 VOITURES CHACUN – 6 PLACES
PLACE DE PARC	6 PLACES DE PARC EXTERIEURS
OBJET DE L'ESTIMATION	LOT NO. 319-2, 3 ½ PIÈCES, REZ-DE-CHAUSSÉE GAUCHE ENTRÉE AVEC ARMOIRES MURALES, LAVABO-WC SÉPARÉ, SALLE D'EAU (DOUCHE, LAVABO, WC, MACHINE À LÁVER À SÉCHOIR), 2 CHAMBRES À COUCHER, CUISINE OUVERTE SUR SALON ET ESPACE MANGÉ, ACCÈS TERRASSE ET JARDIN EN DROIT D'USAGE EXCLUSIF, CAVE. DROIT D'USAGE CESSIBLE SUR PLACES DE PARC NOS. 6 & 12, NON COUVERTES.
SURFACE NETTE (SN)	83.95 M2

5. TECHNIQUE DU BATIMENT

TYPE DE CHAUFFAGE	CHAUFFAGE PAR POMPE A CHALEUR AVEC SONDES GEOTHERMIQUES (4*120M)
DISTRIBUTION DE CHALEUR	AU SOL
PRODUCTION ECS	BOILER COUPLE SUR LA POMPE A CHALEUR

6. CONSTRUCTION

CONSTRUCTION EN BRIQUES ET MAÇONNERIE AVEC ISOLATION PERIPHERIQUE CREPIE, CHARPENTE EN BOIS, COUVERTURE EN TUILES TERRE CUITE, FERBLANTERIE EN CUIVRE. ASCENSEUR, FENETRES EN PVC TRIPLE VITRAGE.

7. SITUATION DANS LA COMMUNE

LE BIEN IMMOBILIER EST SITUÉ DANS UN QUARTIER RESIDENTIEL BIEN ENTRETENU. LA ROUTE PRINCIPALE SEVAZ-ESTAVAYER-LE-LAC N'APPORTENT AUCUNES NUISANCES. L'AÉRODROME DE PAYERNE OCCASIONNE DES NUISANCES IMPORTANTES AUX HEURES DE VOL. L'IMMEUBLE EST DESSERVI PAR UN CHEMIN PUBLIC. UN ARRÊT DE BUS TPF, LIGNE ESTAVAYER-LE-LAC, BUSSY, RUEYRES-LES-PRÉS SE TROUVE À PROXIMITÉ IMMÉDIATE. LES COMMERCE LES PLUS PROCHES SONT À ESTAVAYER-LE-LAC (ENV. 5 MINUTES). LES CRÈCHES, GARDERIES ET ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES SONT À ESTAVAYER-LE-LAC & DANS LES VILLAGES ENVIRONNANTS.

8. SITUATION DE LA COMMUNE

EN PLEIN CŒUR DE LA BROYE FRIBOURGEOISE, LA COMMUNE DE SÉVAZ POSSÈDE UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PARTICULIÈREMENT AGRÉABLE. LA COMMUNE BÉNÉFICIE D'UN ACCÈS RAPIDE AUX GRANDS AXES DE COMMUNICATION

9. REMARQUES

LORS DE LA VISITE, L'APPARTEMENT ÉTAIT ENCORE MEUBLÉ ET ÉTAIT TRÈS SALE: L'ENTRETIEN EST JUGÉ MAUVAIS. LES VALEURS CI-DESSOUS NE TIENNENT PAS COMPTE DES TRAVAUX DE DÉBARRAS ET DE NETTOYAGE. UNE VÉTUSTÉ DE 4% A ÉTÉ RETENUE POUR LES PETITES RÉPARATIONS


10. DOCUMENTS ANNEXES

EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER, EXTRAIT RDPPF, PLANS PPE, POLICE ECAB, EXTRAIT RCU

11. VALEURS

VALEUR INTRINSÈQUE	CHF 481'700.-
VALEUR MARCHANDE & DE LIQUIDATION	CHF 510'000.-

LUBA ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES - KARIN HÜGLI



MEYRIEZ, LE 5 JUIN 2023

12. PHOTOS







ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFBr
Grundbuchamt des Broyebezirks GBBR

Ch. du Donjon 1, CP 847, 1470 Estavayer-le-Lac

T +41 26 305 91 40
Courriel: rfbroye@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sévaz / 319

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

Commune: 2043.FR204311 Sévaz
No immeuble: 319
E-GRID: CH 61012 28571 37
Immeuble dépendant:
Nom local*: Les Essertons
No plan*: 1
Surface*: 994 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 01.10.2015 013-2015/3212/0 Verbal de division
24.08.2017 013-2017/2580/0 Verbal de bâtiment
04.04.2018 013-2018/901/0 Verbal de modification
Nature*: Place (revêtue), 358 m2
Jardin d'agrément, 426 m2
Bâtiments*: Habitation collective, N° d'ass. 19, 210 m2
Les Essertons 19
Couvert, N° d'ass. 19a
Les Essertons 19a
Couvert, N° d'ass. 19b
Les Essertons 19b
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

PPE Sévaz/319-1 pour 154/1000	01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de PPE
PPE Sévaz/319-2 pour 155/1000	01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de PPE
PPE Sévaz/319-3 pour 154/1000	01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de PPE
PPE Sévaz/319-4 pour 155/1000	01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de PPE
PPE Sévaz/319-5 pour 190/1000	01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de PPE
PPE Sévaz/319-6 pour 192/1000	01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de PPE

Mentions:

01.10.2015 013-2015/3213/0	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.013-2015/002093
01.10.2015 013-2015/3213/0	Constitution de la PPE avant construction ID.013- 2015/002102
01.10.2015 013-2015/3213/0	Droits de gage sur les étages ID.013-2015/002109

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sévaz / 319

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un '*' ne jouissent pas de la foi publique.

Servitudes:

01.10.2015 013-2015/3213/0(C)	Droit d'usage exclusif de la terrasse et du jardin avec obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial (teinté en vert olive) ID.013-2015/002091 en faveur de PPE Sévaz/319-1	
01.10.2015 013-2015/3213/0(C)	Droit d'usage exclusif de la terrasse et du jardin avec obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial (teinté en mauve) ID.013-2015/002092 en faveur de PPE Sévaz/319-2	
01.10.2015 013-2015/3213/0(C)	Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure couverte N° 11 avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2015/002100 en faveur de PPE Sévaz/319-6	06.09.2016 013-2016/2740/0
01.10.2015 013-2015/3213/0(C)	Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure non-couverte N° 1, avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2015/002101 en faveur de PPE Sévaz/319-6	06.09.2016 013-2016/2740/0
01.10.2015 013-2015/3213/0(C)	Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure couverte No 3 avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2016/000708 en faveur de PPE Sévaz/319-4	11.02.2016 013-2016/428/0
01.10.2015 013-2015/3213/0(C)	Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure non-couverte No 2 avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2016/000709 en faveur de PPE Sévaz/319-4	11.02.2016 013-2016/428/0
11.02.2016 013-2016/430/0 (C)	Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure couverte No 9, avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2016/000713 en faveur de PPE Sévaz/319-1	11.02.2016 013-2016/430/0
11.02.2016 013-2016/430/0 (C)	Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure non-couverte No 8, avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2016/000715 en faveur de PPE Sévaz/319-1	11.02.2016 013-2016/430/0
11.02.2016 013-2016/433/0 (C)	Droit d'usage cessible des places de parc extérieures couvertes Nos 4 et 5 avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2016/000716 en faveur de PPE Sévaz/319-3	11.02.2016 013-2016/433/0
03.05.2016 013-2016/1265/0(C)	Droit d'usage cessible des places de parc extérieures non-couvertes Nos 6 et 12 avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2016/001326 en faveur de PPE Sévaz/319-2	
15.06.2016 013-2016/1751/0(C)	Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure couverte N° 10 avec droit d'accès en voiture et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial ID.013-2016/001703	

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sévaz / 319

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Servitudes:

15.06.2016 013-2016/1751/0(C) en faveur de PPE Sévaz/319-5
Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure
non-couverte N° 7 avec droit d'accès en voiture et à pied
et obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial
ID.013-2016/001704
en faveur de PPE Sévaz/319-5

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 02 mars 2023: Aucune

1470 Estavayer-le-Lac, le 03 mars 2023, 11:45

La Conservatrice

Claire-Lise Reichen



Explications

- 1) ad 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) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) ID = numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).
- 6) PPE : Unité de propriété par étages
COP : Part de copropriété



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB
Grundbuchamt des Broyezirks GBB

Ch. du Donjon 1, CP 847, 1470 Estavayer-le-Lac

T +41 26 305 91 40
Courriel: rfbroye@fr.ch
www.fr.ch/ff

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sévaz / 319-2

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

Commune: 2043.FR204311 Sévaz
No immeuble: 319-2
E-GRID: CH 69107 27883 63
Immeuble de base: B-F Sévaz/319
Valeur de la part: 155/1000
Droit exclusif sur: sur un appartement (unité No 2)
sis au rez-de-chaussée Est, comprenant :
3 1/2 pièces et locaux annexes (cave No 2
au sous-sol)
avec droit aux parties communes, selon
plans de répartition
des locaux (teintés en mauve)

Immeuble dépendant:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Krüsi Andreas, 05.09.1986

03.05.2016 013-2016/1265/0 Achat

Mentions:

01.10.2015 013-2015/3213/0 Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE
ID.013-2015/002095
01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de la PPE avant construction ID.013-
2015/002104
31.10.2016 013-2016/3485/0 Restriction du droit d'alléner LPP ID.013-2016/003141

Servitudes:

01.10.2015 013-2015/3213/0(D) Droit d'usage exclusif de la terrasse et du jardin avec
obligation accessoire d'entretien, selon plan spécial
(teinté en mauve) ID.013-2015/002092
à charge de B-F Sévaz/319
03.05.2016 013-2016/1265/0(D) Droit d'usage cessible des places de parc extérieures
non-couvertes Nos 6 et 12 avec droit d'accès en voiture
et à pied et obligation accessoire d'entretien, selon plan
spécial ID.013-2016/001326
à charge de B-F Sévaz/319

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sévaz / 319-2

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "™" ne jouissent pas de la foi publique.

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobiliers:

03.05.2016 013-2016/1266/0 **Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 350'000.-, Intérêt max. 10%, ID.013-2016/000343, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)**

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 02 mars 2023: 013-2023/651/0 du 01.03.2023

1470 Estavayer-le-Lac, le 03 mars 2023, 11:18

La Conservatrice

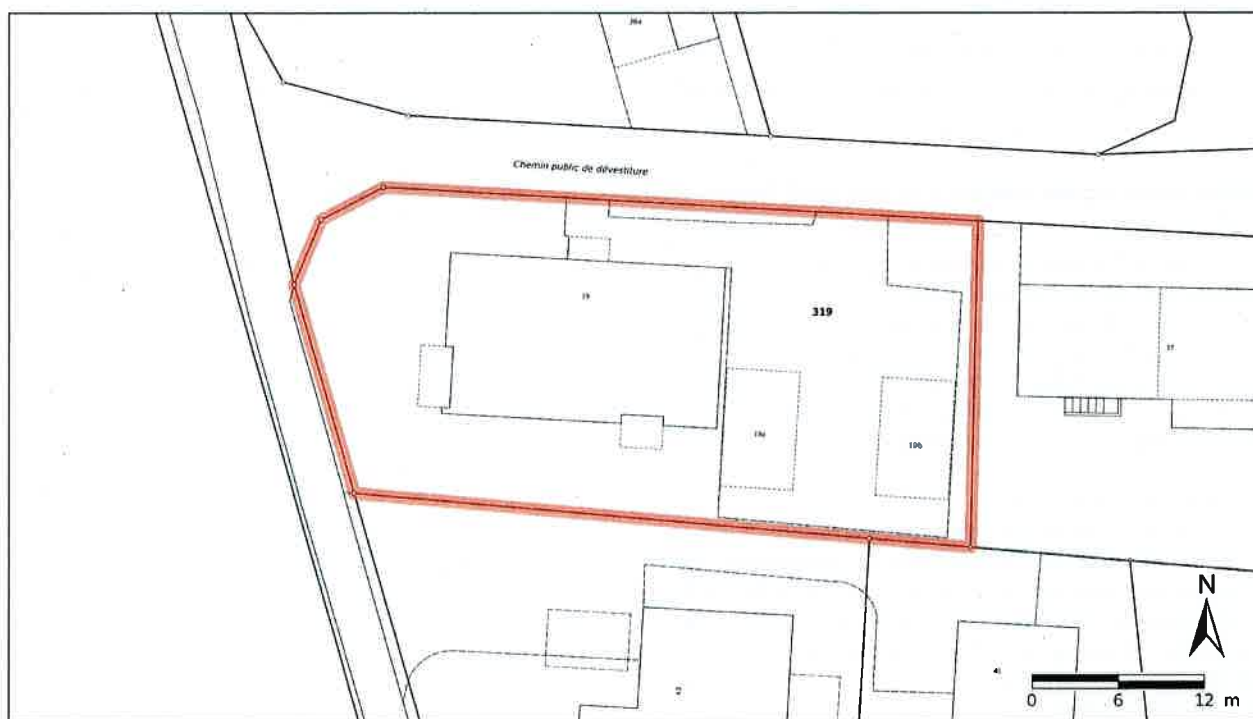
Claire-Lise Reichen



Explications

- 1) ad 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) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) ID = numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).
- 6) PPE : Unité de propriété par étages
COP : Part de copropriété

Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	319
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH610122857137
Commune (No OFS)	Sévaz (2043)
Surface	994 m ²
Etat de la mensuration officielle	01.06.2023

Identifiant de l'extrait	A58E-E1C5-0C4A-4C0-2043-319
Date de création de l'extrait	01.06.2023
Organisme responsable du cadastre	Service du cadastre et de la géomatique (SCG) Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg https://www.fr.ch/scg

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 319 de Sévaz

Page

3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires
5	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation
7	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Zones réservées des routes cantonales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués
Cadastre des sites pollués – domaine militaire
Cadastre des sites pollués – domaine des aéroports civils
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Limites forestières statiques
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Espace réservé aux eaux
Distances par rapport à la forêt

Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Fribourg n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. Les documents juridiquement contraignants sont ceux qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous <https://www.fr.ch/scg/territoire-amenagement-et-constructions/cartes-plans-cadastre-et-geomatique/cadastre-rdppf> ou sous <https://www.cadastre.ch/fr/home.html>

Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

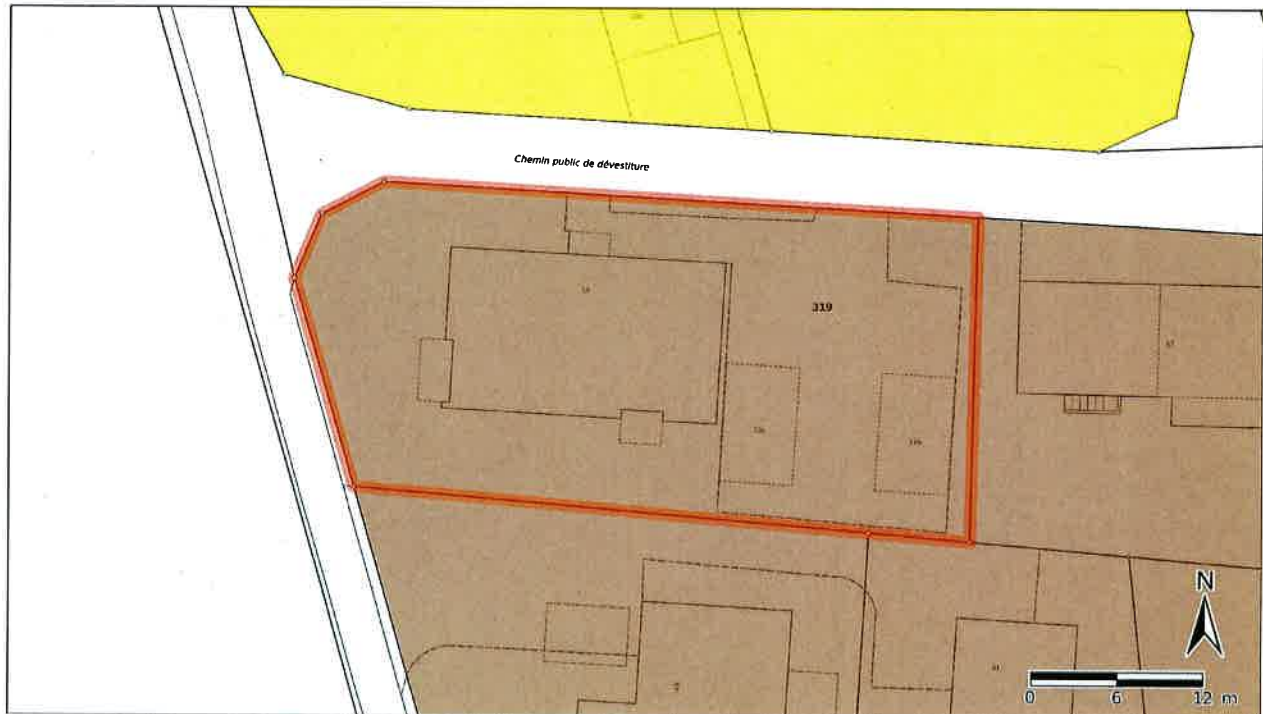
Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

Le cadastre des sites pollués est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (p. ex. des investigations). Les surfaces des sites indiquées dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre aux surfaces effectivement polluées. La non-inscription d'un terrain au cadastre des sites pollués ne signifie pas qu'il n'est pas pollué. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération.

Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser au service de l'environnement, section déchets et sites pollués (<https://www.fr.ch/sommaire/sites-pollues>).

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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone de centre village (ZV)	995 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone résidentielle faible densité (ZRFD)		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1167 PAZ modification 2005 (15.11.2005) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1168 Décision d'approbation modification RCU 2009 (06.10.2009) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1169 Décision d'approbation modification PAZ 2005 (15.11.2005) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1170 Décision d'approbation 2002 (17.04.2002) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1171 Règlement communal d'urbanisme (06.10.2009): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1165		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700: https://www.lexfind.ch/tolv/220739/fr Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7586?locale=fr Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7694?locale=fr		

Informations et renvois supplémentaires

Services compétents

Commune de Sévaz:

<https://www.sevaz.ch>


Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca>

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation

En vigueur



Type	Type Part	Part en %
 Secteur à prescription particulière (SPP)	995 m ²	100.0%

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:

Plan d'affectation des zones

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1167>

PAZ modification 2005 (15.11.2005)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1168>

Décision d'approbation modification RCU 2009 (06.10.2009)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1169>

Décision d'approbation modification PAZ 2005 (15.11.2005)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1170>

Décision d'approbation 2002 (17.04.2002)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1171>

Règlement communal d'urbanisme (06.10.2009):

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1165>

Bases légales

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

<https://www.lexfind.ch/tolv/220739/fr>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC); 710.1:

https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7586?locale=fr

Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11:

https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7694?locale=fr



Informations et renvois supplémentaires

Services compétents

Commune de Sévaz:

<https://www.sevaz.ch>

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca>

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur



	Type	Type	Part en %
Légende des objets touchés	Degré de sensibilité III	995 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Degré de sensibilité II		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1167 PAZ modification 2005 (15.11.2005) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1168 Décision d'approbation modification RCU 2009 (06.10.2009) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1169 Décision d'approbation modification PAZ 2005 (15.11.2005) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1170 Décision d'approbation 2002 (17.04.2002) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1171 Règlement communal d'urbanisme (06.10.2009): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1165		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41: https://www.lexfind.ch/tolv/229912/fr		
Informations et renvois supplémentaires			

Services compétents

Commune de Sévaz:

<https://www.sevaz.ch>

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca>

Termes et abréviations

Alignements des installations aéroporitaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations aéroporitaires présentes ou à venir.

Alignements des installations électriques à courant fort: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations à courant fort présentes ou à venir.

Alignements des installations ferroviaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations ferroviaires présentes ou à venir.

Alignements des routes nationales: Des alignements sont définis de part et d'autre de la route lorsque le tracé de cette dernière est définitif. Ces alignements permettent de tenir compte d'impératifs différents: ceux touchant à la sécurité du trafic et à la salubrité publique mais également ceux découlant d'un possible élargissement de la chaussée à l'avenir. Entre les alignements définis, une autorisation est indispensable pour procéder à de nouvelles constructions ou pour modifier des bâtiments existants, même si ces derniers ne sont que partiellement frappés d'alignement.

Base légale: Il s'agit de lois, d'ordonnances etc. à caractère général et abstrait (général car les personnes concernées ne sont pas connues et abstrait parce que le périmètre est défini sans plan) édictés au niveau fédéral, cantonal ou communal et qui ne constituent que des bases juridiques générales de la restriction de propriété. Les bases légales ne font pas partie du cadastre RDPPF qui contient toutefois des renvois vers les bases légales appropriées.

Cadastre des sites pollués: Le cadastre répertorie les décharges et les autres sites pollués par des déchets qui doivent être assainis lorsqu'ils sont à l'origine d'effets nocifs ou indésirables ou s'il existe un danger concret que de tels effets surviennent. L'autorité compétente détermine les sites pollués en se fondant sur l'ensemble des informations dont elle dispose (cartes, inventaires ou annonces qui lui sont faites). Elle inscrit au cadastre les sites dont la pollution est avérée ou semble très probable.

Cadastre RDPPF: Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

CSP: Cadastre des sites pollués

Degrés de sensibilité au bruit: Des degrés de sensibilité au bruit sont définis pour délimiter certaines zones: on distingue celles nécessitant une protection accrue contre le bruit, celles où l'exploitation d'aucun établissement susceptible de générer des nuisances sonores n'est permise et celles où l'exploitation d'établissements générant des nuisances moyennes à fortes est autorisée.

Disposition juridique: Norme juridique à caractère général et concret qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui lui sont associées, décrit directement la restriction de propriété et est régie par la même procédure.

Distances par rapport à la forêt: Les constructions et les installations proches de la forêt ne sont permises que si elles ne portent atteinte ni à sa conservation, ni à son entretien, ni à son exploitation.

Effet anticipé: L'enquête publique génère un effet anticipé: à compter de son ouverture, seuls peuvent généralement être autorisés les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête.

E-GRID: Identificateur fédéral des immeubles; Désignation composée d'un préfixe et d'un numéro qui permet l'identification univoque pour tout le pays de chaque immeuble immatriculé au registre foncier et sert à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

Espace réservé aux eaux: Les cours d'eau ne peuvent retrouver leur état naturel que si un espace suffisant est ménagé afin qu'ils puissent remplir leurs diverses fonctions. Ces surfaces doivent rester libres de toute nouvelle installation. Les installations existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise.

Limites forestières statiques: Les limites forestières statiques doivent être fixées sur la base de constatations de la nature forestière faisant foi juridiquement. De nouveaux peuplements en dehors de ces limites ne sont pas considérés comme étant des forêts.

Modifications: il est question ici de RDPPF prévues ou de nouvelles RDPPF pouvant figurer dans le cadastre RDPPF dès l'enquête publique. Suivant la base légale sur laquelle elles se fondent, les modifications peuvent déjà déployer un effet anticipé lors de l'enquête publique.

N° OFS: Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes; Attribué pour la toute première fois en 1986 par l'Office fédéral de la statistique avec le répertoire officiel des communes, ce numéro sert à la désignation univoque d'entités territoriales en Suisse.

Organisme responsable du cadastre: L'organisme responsable du cadastre au sein du canton obtient les données à rassembler dans le cadastre RDPPF auprès des services spécialisés compétents. Il gère ces données et les met à la disposition du public via le géoportail RDPPF cantonal.

Périmètres de protection des eaux souterraines: Périmètres concentriques dont le but est de protéger l'exploitation et l'alimentation artificielle de nappes souterraines et dans lequel il est interdit de construire des bâtiments ou d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre l'établissement futur d'installations d'exploitation ou d'alimentation des eaux souterraines.

Plan de la zone de sécurité: Plan de zone représentant la zone de sécurité et indiquant les restrictions de la propriété en surface et en hauteur.

Plans d'affectation: Détermination de l'affectation des différentes surfaces du sol (agriculture, agglomérations, forêts, etc.).

RDPPF: Restriction de droit public à la propriété foncière

Réserves forestières: Surface forestière protégée qui assure la conservation de la diversité des espèces animales et végétales.

Restriction de la propriété: Les restrictions de propriété ont toujours pour but de préserver les intérêts d'autres personnes auxquels ceux du propriétaire doivent se soumettre dans le cadre d'une relation donnée. Il s'agit soit des propriétaires d'immeubles contigus, de voisins, d'autres cercles de particuliers voire de la collectivité dans son ensemble, soit de l'Etat. Les restrictions au profit des voisins ou d'autres particuliers relèvent normalement du droit privé, celles décidées au profit de la collectivité relevant du droit public.

Service compétent: Service de la Confédération, du canton ou de la commune dont relèvent la saisie, la mise à jour et la gestion des géodonnées de base selon la législation.

Zones de protection des eaux souterraines: Zones de protection des eaux souterraines devant garantir qu'en cas de danger imminent (p. ex. en cas d'accident impliquant des substances pouvant polluer les eaux), on dispose de suffisamment de temps et d'espace pour prendre les mesures qui s'imposent.

Zones réservées: Zone comprenant un territoire pour lequel un plan d'affectation doit être adopté ou adapté et à l'intérieur de laquelle rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

Zones réservées des installations aéroportuaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les installations aéroportuaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des installations ferroviaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour la construction future d'ouvrages et d'installations ferroviaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des routes nationales: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.



District Broye
Commune Sévaz
Lieu-dit Les Essertons

PPE, Art. 319 Les Essertons
c/o Easy Gérance SA
Place de la Tannerie 1
1400 Yverdon-les-Bains

Cousset, le 13.09.2017

Décision de l'estimation de votre bâtiment no. 19

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous notifier la décision d'estimation de votre bâtiment.

Vous trouverez sous ce pli le protocole d'estimation qui détermine la valeur assurée de votre bâtiment et contient les éléments de base permettant de fixer votre future prime annuelle. Nous vous remercions de bien vouloir vérifier ce document. L'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB) vous transmettra prochainement votre police d'assurance.

La Commission d'estimation se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Si vous n'êtes pas d'accord avec l'estimation, veuillez tout d'abord vous adresser au soussigné. Si vous n'obtenez pas une solution satisfaisante, vous avez alors la possibilité d'adresser une réclamation à l'ECAB, selon la procédure figurant dans le document annexé.

Nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Commission d'estimation
Georges Baeriswyl

Bureau : Georges Baeriswyl
Président de la Commission
d'estimation des bâtiments
de la Broye
1774 Cousset
026 305 42 28

Annexes: Extrait des dispositions légales
Protocole d'estimation



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

No assuré **88551**
District **Broye**
Commune **403**
Sévaz
No rue **70**
No bâtiment **19**
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Propriétaire	PPE, Art. 319 Les Essertons				
Adresse	c/o Easy Gérance SA				
NP et localité	1400	Yverdon-Ics-Bains		Pays	CH
Régie ou administrateur				PPE	Non
				Langue	F
Cadastre folio		Plan folio		Article	319
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)				
Géomètre	Pillonel - Gincer SA			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Non
Coordonnées	556.910/187.585			Faut-il modifier le plan ?	Oui
Altitude					
Commune	Sévaz			District	Broye
Lieu-dit ou nom rue	Les Essertons				
Motif de l'estimation	Neuf			Date avis ECAB	
No du permis constr.	21-15/A/0227			Début des travaux	25.01.2016
Date du permis	25.09.2015			Fin des travaux	01.04.2017
Code ABAI	21.1			Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Bâtiment locatif				
Nbr. niveaux	4	Nbr apparts.	6	Bâtiment protégé classe	Non
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	2	Situation	Non contigu(e)	Etat du bâtiment	Bon
Indexation	Oui				
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Oui	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Pompe à chaleur		

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	06.09.2017	
Estimation de base	1'707'000	
Suppl. valeur à neuf %		%
Valeur assurée	1'707'000	
Investissement M3	2'942	
Année de construction	2016	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le

La commission d'estimation
Georges Baeriswyl
François Berchier

Le (Vice) Président

Baeriswyl G
Georges Baeriswyl
Bureau : Georges Baeriswyl
Président de la Commission
d'estimation des bâtiments
de la Broye
1774 Cousset
026 305 42 28

Contrôle direction

Enregistrement TED

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **13.09.2017**

5.2.3/06.07.2010



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

No assuré **88551**
District **Broye**
Commune **403**
Sévaz
No rue **70**
No bâtiment **19**
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.	
Construction 2016										
Sous-sol :										
Technique - cave - buanderie			10.80	11.00	3.23	384	350		134'400	
Terre-plein			8.00	11.00	1.00	88	560		49'280	
Escaliers accès sous-sol			10.00	1.70	4.10	70	350		24'500	
Surprofondeur ascenseur			2.00	1.80	1.20	4	1'000		4'000	
Rez - 1er - combles :										
Habitation			19.10	11.20	10.80	2'310	560		1'293'600	
Lucarne			4.00	3.00	3.00	36	800		28'800	
Balcons	2.00	X	3.00	1.80	1.50	16	800		12'800	
Balcons	2.00	X	4.30	1.80	1.50	23	800		18'400	
Entrée couverte			3.00	1.60	2.20	11	500		5'500	
Fenêtre toiture 134 x 140 yc moteurs	3.00	*					5'300		15'900	
Fenêtre/toiture 134 x 140	2.00	*					3'500		7'000	
Fenêtre/toiture 114 x 118	2.00	*					3'000		6'000	
Fenêtre/toiture 68 x 140	1.00	*					2'500		2'500	
Couvert à voitures = non ass. par l'ECAB	2.00	*								
Total						2'942	545		1'602'680	
						M3	FR/M3			
Installations diverses										
						Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.		
Tableau électrique							1	7'000	7'000	
Moteur store électrique							1	700	700	
Ascenseur 4 niveaux / 675 kg / 9 pers.							1	45'000	45'000	
Total									52'700	
Installations de chauffage										
						Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.		
PAC eau-eau 26.7 kW / 2017 yc équipements (Chauffage de sol compris dans le cubage) (Sonde géothermique non comprise)							1			
Valeur globale de l'installation de chauffage							1	40'000	40'000	
Le montant admis correspond aux installations couvertes par l'ECAB selon les règles de délimitations.										
Total									40'000	
Installations sanitaires										
						Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.		
Chauffe-eau séparé 589 l							1	7'000	7'000	
Nourrice de distribution							1	5'000	5'000	
Total									12'000	
TOTAL										
						TOTAL Fr.		1'707'380		
						TOTAL ARRONDI A		1'707'000		
						PRIX MOYEN M3 Fr.		580		



Réclamation

Si vous n'êtes pas d'accord avec la présente décision, vous avez la possibilité d'adresser une réclamation écrite à l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments.
La réclamation doit respecter les règles figurant dans les articles de loi ci-après:

Loi du 6 mai 1965 sur l'assurance des bâtiments contre l'incendie et les autres dommages

Chapitre X^{em} (nouveau) Voies de droit

Art. 87a. Réclamation
a) Principe

¹ Les décisions des Commissions d'estimation et de l'Etablissement sont sujettes à réclamation auprès de l'Etablissement dans les trente jours dès la signature du verbal ou la notification de la décision.

² L'Etablissement n'est pas lié par un éventuel retrait de la réclamation.

Art. 87b. b) Forme et contenu

¹ La réclamation doit être écrite et brièvement motivée et contenir les conclusions du réclamant. Celui-ci indique également ses moyens de preuve et joint les documents utiles en sa possession.

² L'Etablissement peut accorder un délai supplémentaire pour compléter l'exposé des motifs.

³ Les réclamations qui ne contiennent ni conclusions ni motifs sont irrecevables.

Règlement du sinistre

Le règlement du sinistre a lieu en deux phases:

1. La Commission d'estimation fixe le montant du dommage selon la présente décision.
2. L'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments détermine ensuite le montant de l'indemnité et vous adresse un avis d'indemnité.

Enrichissement exclu

Selon l'article 9 de la loi précitée, l'assurance ne doit pas constituer une source de bénéfice pour l'assuré. Ce dernier a droit, dans le cadre de la présente loi, à la compensation du dommage réellement subi, compte tenu de la valeur assurée des bâtiments au moment du sinistre. Les dispositions sur la valeur à neuf sont réservées.

Critères servant à la classification des bâtiments

La classe est déterminée selon la nature des matériaux employés pour la construction du bâtiment. Sont attribués à la

classe 1 (incombustible)

les bâtiments dont les façades et la structure intérieure sont construites complètement en matériaux à l'épreuve du feu et la toiture en matériaux incombustibles.

classe 2 (mixte)

- a) les bâtiments dont les façades sont construites en matériaux à l'épreuve du feu et la toiture en matériaux incombustibles, mais dont la structure intérieure est construite en totalité ou en partie en matériaux qui ne sont pas à l'épreuve du feu;
- b) les bâtiments à façades mixtes et à toiture incombustible. (Un bâtiment à façades mixtes est un bâtiment dont l'ensemble des façades est construit pour plus de la moitié de sa surface en matériaux à l'épreuve du feu.)

classe 3 (combustible)

- a) les bâtiments à façades quelconques dont la toiture est construite en totalité ou en partie en matériaux combustibles;
- b) les bâtiments à façades combustibles et à toiture quelconque. (Un bâtiment à façades combustibles est un bâtiment dont l'ensemble des façades est construit, pour plus de la moitié, en matériaux qui ne sont pas à l'épreuve du feu.)

Matériaux admis pour la construction des façades à l'épreuve du feu:

Les briques de 12 cm d'épaisseur au minimum (briques cuites, de ciment, plots Durisol ou similaires remplis de mortier), pierres naturelles ou artificielles, moellons, façades à ossature métallique revêtue de plaques métalliques, de plaques de verre ou d'autres matériaux incombustibles, à l'exception des plaques de ciment d'amiante, de laine de bois minéralisée, ou de panneaux de bois pressé.

N.B. Les façades qui ne sont pas à l'épreuve du feu, construites en bois, Homogène, Novopan ou similaires, revêtues par exemple de Perfecta, d'Isotex ou de matériaux similaires, conservent leur caractère de non-résistance au feu.

Les façades à l'épreuve du feu, revêtues à l'extérieur d'un parement combustible, prennent le caractère du matériau dont elles sont revêtues.

Matériaux admis pour la construction de toitures incombustibles:

Tuiles, plaques de ciment d'amiante (Eternit ou similaires), ardoise, dalles de béton, étanchéité multicouche posée sur une base quelconque, plaques métalliques pour autant qu'elles soient autorisées.

N.B. Tous les autres matériaux donnent aux toitures un caractère combustible, y compris les plaques ou coupoles translucides (Scobalit ou similaires) si leur surface dépasse les 30% de la surface de la toiture.

Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen

Einsprache

Wenn Sie mit dieser Entscheidung nicht einverstanden sind, haben Sie die Möglichkeit bei der Kantonalen Gebäudeversicherung schriftlich Einsprache zu erheben.

Die Einsprache muss den Bestimmungen der nachfolgend erwähnten Artikel des Gesetzes entsprechen:

Gesetz vom 6. Mai 1965 über die Versicherung der Gebäude gegen Brand und andere Schäden

Kapitel X^{em} (neu) Rechtsmittel

Art. 87a. Einsprache
a) Grundsatz

¹ Gegen Entscheide der Schätzungskommissionen und der Gebäudeversicherung kann innert dreissig Tagen seit Unterzeichnung des Protokolls oder Eröffnung des Entscheides bei der Gebäudeversicherung Einsprache erhoben werden.

² Die Gebäudeversicherung ist an einen allfälligen Rückzug der Einsprache nicht gebunden.

Art. 87b. b) Form und Inhalt

¹ Die Einsprache muss schriftlich erhoben und kurz begründet werden und die Begehren des Einsprechers enthalten. Dieser nennt ebenfalls seine Beweismittel und legt die sachdienlichen Beweiskunden, die er besitzt, bei.

² Die Gebäudeversicherung kann eine Nachfrist zur Ergänzung der Begründung gewähren.

³ Auf Einsprachen, die weder Begehren noch eine Begründung enthalten, wird nicht eingetreten.

Erledigung des Schadenfalles

Der Schadenfall wird in zwei Phasen geregelt:

1. Die Schätzungskommission setzt mit dem vorliegenden Entscheid den Betrag des Schadens fest.
2. Die Kantonale Gebäudeversicherung bestimmt danach den Betrag der Entschädigung und stellt Ihnen eine Entschädigungsanzeige zu.

Bereicherungsverbot

Laut Artikel 9 des erwähnten Gesetzes darf die Versicherung für den Versicherten nicht zu einem Gewinngeschäft werden. Sein Anspruch beschränkt sich auf den Ersatz des tatsächlich erlittenen Schadens unter Berücksichtigung des Versicherungswertes der Gebäude zum Zeitpunkt des Schadenfalles. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Neuwertversicherung.

Anhaltspunkte für die Klassierung der Gebäude

Alle Gebäude des Kantons sind in 3 Versicherungsklassen gemäss dem verwendeten Baumaterial eingeteilt.

Die Klasse 1 (unbrennbar) enthält:

Die Gebäude bei welchen die Fassaden und die innere Struktur vollständig aus feuerbeständigem Material und die Bedachung aus unbrennbarem Material erstellt wurden.

Die Klasse 2 (gemischt) enthält:

- a) Die Gebäude mit Fassaden aus feuerbeständigem Material und mit unbrennbarer Bedachung, wobei jedoch die innere Struktur teilweise oder ganz aus brennbarem Material besteht.
- b) Die Gebäude mit gemischten Fassaden und mit unbrennbarer Bedachung. (Ein Gebäude mit gemischten Fassaden ist ein Gebäude, bei welchem mehr als die Hälfte aller Umfassungswände aus feuerbeständigem Material bestehen.)

Die Klasse 3 (brennbar) enthält:

- a) Die Gebäude mit Fassaden gleichgültig aus welchem Material und mit teilweise oder vollständig brennbarer Bedachung.
- b) Die Gebäude mit brennbaren Fassaden gleich welcher Bedachung. (Ein Gebäude mit brennbaren Fassaden ist ein Gebäude, bei welchem von sämtlichen Umfassungswänden mehr als die Hälfte nicht aus feuerbeständigem Material bestehen.)

Zugelassene Materialien für den Bau von feuerbeständigen Fassaden:

Backsteine von mindestens 12 cm Stärke (Backsteine, Zementsteine, Durisolsteine und dergleichen mit Pflaster ausgefüllt), Natur- oder Kunststeine, Sandsteine, Fassaden mit einem Metallgerippe, verkleidet mit Metallplatten oder Glasplatten oder einem anderen unbrennbaren Material, mit Ausnahme von Platten aus Asbestzement, mineralisierter Holzwole oder gepresstem Holz.

NB Fassaden aus nicht feuerbeständigem Material, gebaut aus Holz, Homogen, Novopan und dergleichen, verkleidet z.B. mit Perfecta, Isotex und dergleichen, behalten ihren nicht feuerhemmenden Charakter. Feuerbeständige Fassaden, welche aussen mit einer brennbaren Verkleidung versehen werden, erhalten den Charakter des Verkleidungsmaterials.

Zugelassene Materialien für den Bau von unbrennbaren Bedachungen:

Ziegel, Asbest-Zement-Platten (Eternit und dergleichen), Schiefer, Betondecken, Mehrschichtenbedachung aus Dachpappe auf feuerhemmender Unterlage oder Kiesklebebedachung gleichgültig welche Unterlage, Metallplatten, sofern sie bewilligt sind.

NB Alle anderen Materialien geben der Bedachung einen brennbaren Charakter einschliesslich der durchsichtigen Platten oder Kuppeln (Scobalit und dergleichen), wenn Ihre Fläche 30% der gesamten Dachfläche übersteigt.

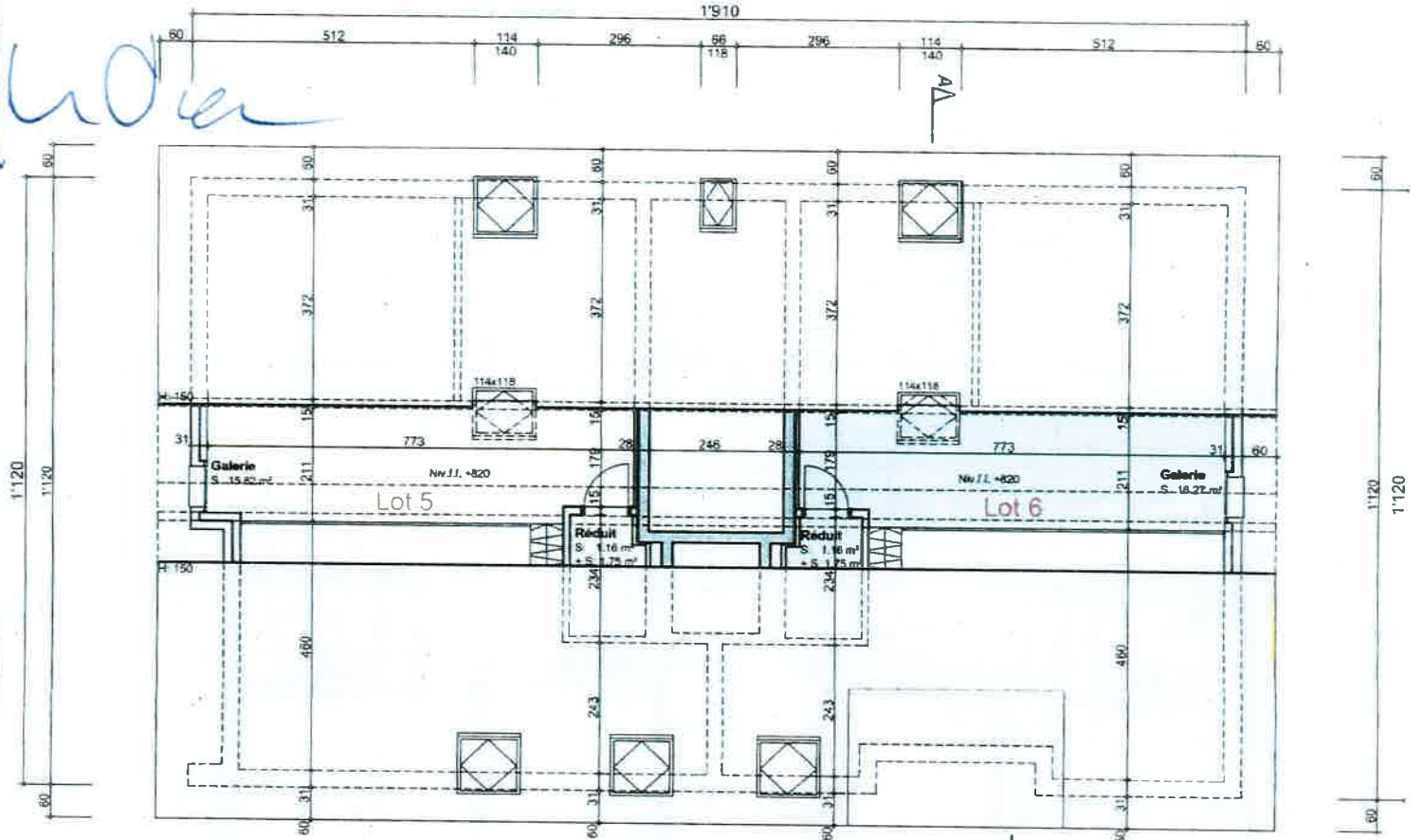




Pour copie conforme
à l'original

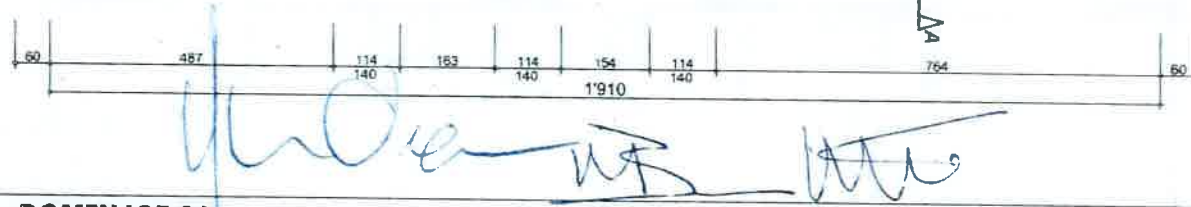
Fribourg, le 24 septembre 2015

l'atteste :

Mollard



-  Locaux communs
-  Lot 5
-  Lot 6



ATELIER D'ARCHITECTURE MOLLARD - DOMENJOZ SA

Route d'Yverdon 20 1470 ESTAVAYER LE LAC
Tel 026 663 44 11 Fax 026 663 44 39

info@md-sa.ch
www.md-sa.ch

MB Immo SA - PPE Les Essertons
Construction d'un immeuble résidentiel de 6 appartements avec pompe à chaleur, sondes géothermiques et couverts à voitures

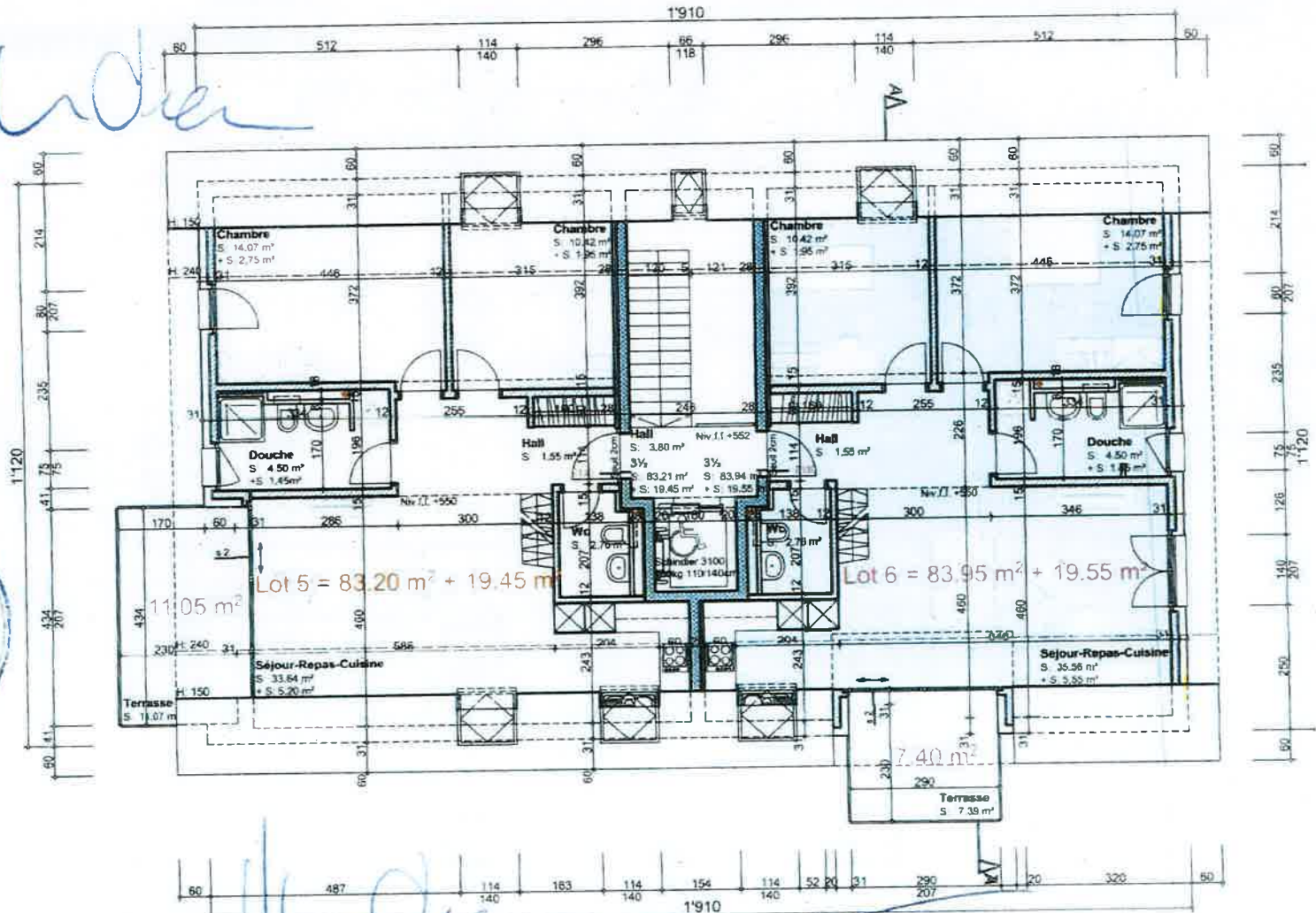
Surcumbles Imprime le 24 09 2015

Pour copie conforme
à l'original

Fribourg, le 24 septembre 2015.
l'atteste :



Mollard



- Locaux communs
- Lot 5
- Lot 6

Mollard



ATELIER D'ARCHITECTURE MOLLARD - DOMENJOZ SA

Route d'Yverdon 20 1470 ESTIAYVER LE-LAC
Tél: 026 663 44 11 Fax: 026 663 44 39

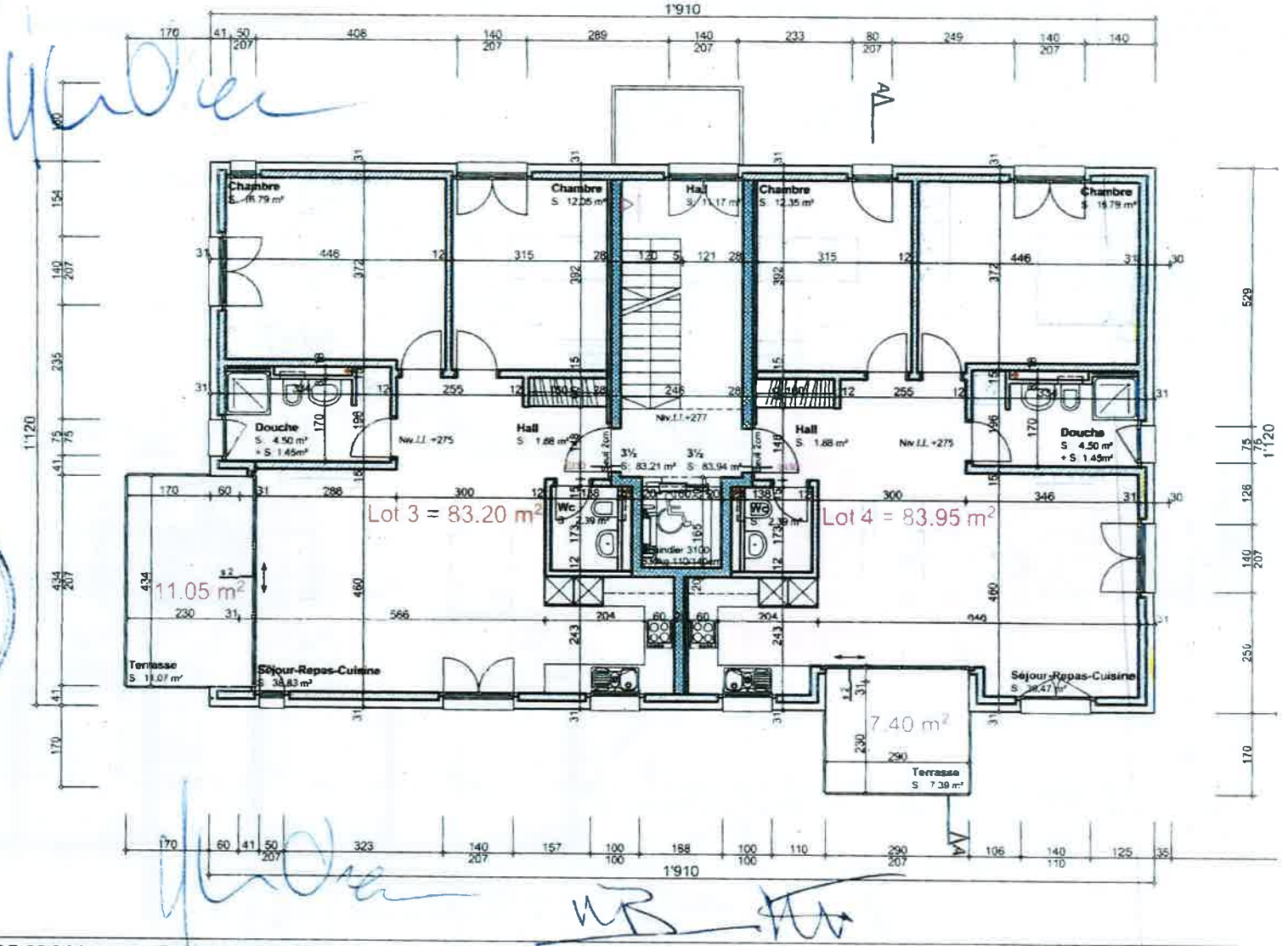
info@md-sa.ch
www.md-sa.ch




MB Immo SA - PPE Les Essertons
Construction d'un immeuble résidentiel de 6 appartements avec pompe à chaleur, sondes géothermiques et couverts à voitures
Comoles Imprime le 24 09 2015

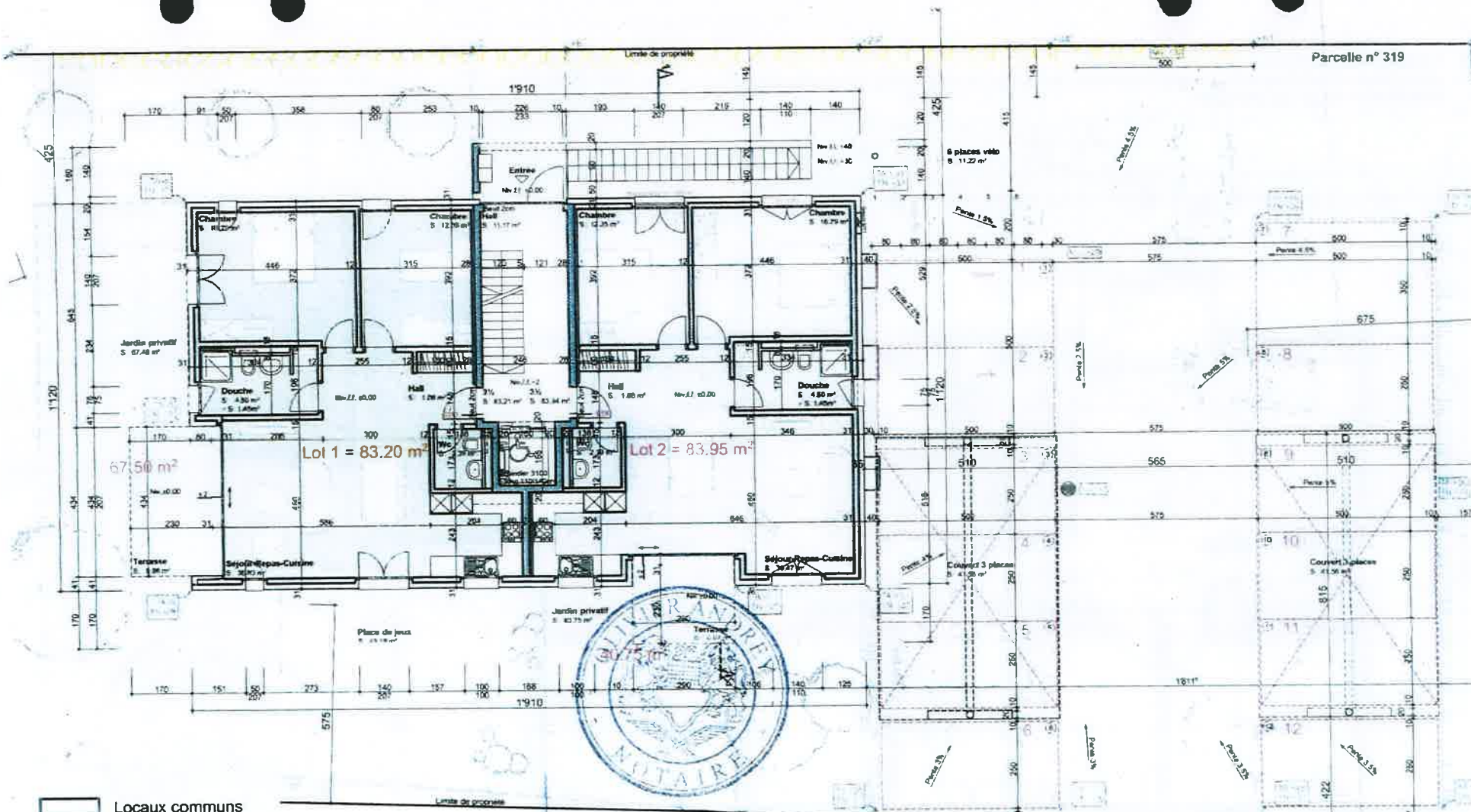
Pour copie conforme
à l'original

Fribourg, le 24 septembre 2015

l'atteste :



-  Locaux communs
-  Lot 3
-  Lot 4



- Locaux communs
- Lot 1
- Lot 2

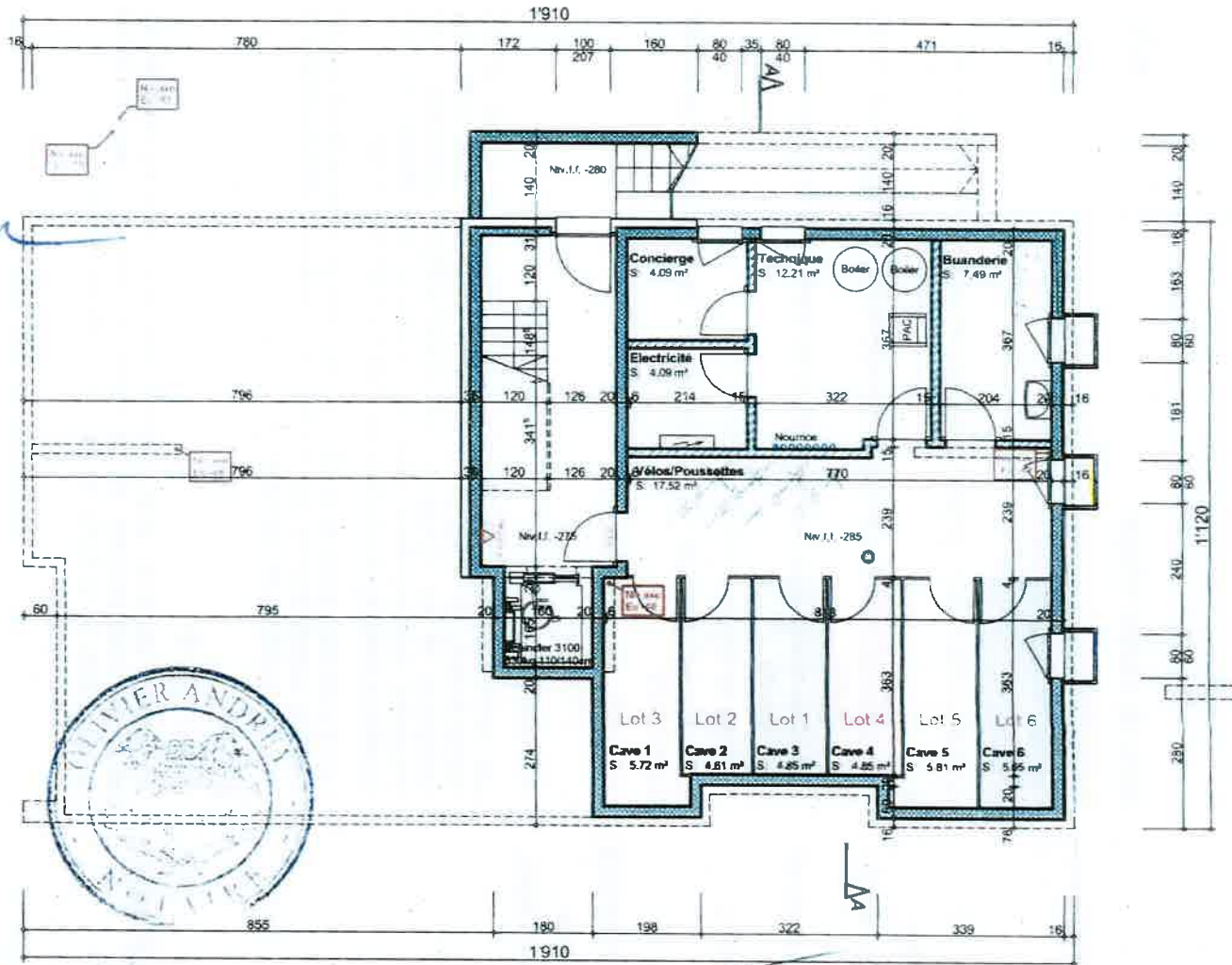
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Pour copie conforme
à l'original

Fribourg, le 24 septembre 2015
l'atteste :



Olivier Andrey



- Locaux communs
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3
- Lot 4
- Lot 5
- Lot 6



Olivier Andrey



ATELIER D'ARCHITECTURE MOLLARD - DOMENJOZ SA

Route d'Yverdon 20 1470 ESTAVAYER-LE LAC
Tél 026 663 44 11 Fax 026 663 44 39

info@md-sa.ch
www.md-sa.ch

MB Immo SA - PPE Les Essertons
Construction d'un immeuble résidentiel de 6 appartements avec pompe à chaleur, sondes géothermiques et couverts à voitures

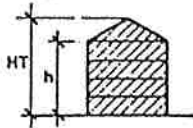
Sous-sol Imprimé le 24.09.2015

Article 14

Zone de centre village

ZCV

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Destination | Habitations
Exploitations agricoles
Activités de services
Activités artisanales compatibles avec le caractère de la zone |
| 2. Degré de sensibilité | III |
| 3. Indice d'utilisation du sol | 0,65 (pas applicable aux bâtiments existants teintés en noir; fiche de mesure) |
| 4. Taux d'occupation du sol | 35% (pas applicable aux bâtiments existants teintés en noir; fiche de mesure) |
| 5. Hauteurs maximales | Hauteur au faîte (H) = max. 11,50 m
Dérogations possible à 13,50m pour les séchoirs agricoles seulement |
| 6. Distances aux limites (dL) | $dL = H/2$, min. 4,00 m. |
| 7. Autres prescriptions | |
| a. Ordre des constructions | Non contigu
Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes. Les nouvelles constructions devront répondre aux exigences de qualité architecturale accrue au sens de l'art. 155 LATeC. |
| b. Orientation | La façade principale et le faîte des nouvelles constructions seront orientés parallèlement aux routes, sous réserve d'adaptations à la configuration des parcelles. |
| c. Toiture | 2 pans
Pente : 30° - 45° |
| 8. Prescriptions particulières | Le secteur défini au plan d'affectation des zones est soumis, en plus des prescriptions de la zone, au respect des mesures particulières de la fiche de mesure "Centre-village". |



- A = Alignement (limite de construction obligatoire)
 P = Profondeur des bâtiments
 HT = Hauteur totale
 h = Hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture } Gabarits verticaux
 DL = Distances à observer pour les bâtiments ou parties de bâtiments non construits en limite de propriété.

Fig.7

Art. 53 Définition des types d'habitations

A) Habitations individuelles

¹ Sont considérées comme habitations individuelles des constructions comportant au maximum 3 logements.

² Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à 2 unités (habitations jumelées) ou à 3 unités. Les locaux de service peuvent être communs.

B) Habitations individuelles groupées

¹ Sont considérées comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées telles que maisons en rangées ou en bande continue, ou partiellement superposées telles que maisons en terrasses, comprenant au minimum quatre unités présentant chacune les éléments essentiels d'un logement situé en relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif; le cas échéant, ces unités peuvent comporter un petit logement complémentaire situé à un autre niveau.

² Les habitations individuelles groupées sont soumises aux règles de l'ordre non contigu.

C) Habitations collectives

Sont considérées comme habitations collectives des constructions comportant quatre logements ou plus, desservis par la même cage d'escalier.

SECTION II

Indice d'utilisation (art. 162 LATeC)

Art. 54 Définition de la surface utilisable

Sont considérées comme faisant partie de la surface utilisable les surfaces qui sont ou qui peuvent être affectées:

- a) à l'habitation;