

Maison individuelle

Rte du Port 30

1468 Cheyres



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.	TYPE DE CONSTRUCTION	4
7.	SITUATION DANS LA COMMUNE	5
8.	SITUATION DE LA COMMUNE	5
9.	DOCUMENTS ANNEXES	5
10.	VALEUR VENALE	5
11.	VALEUR DE LIQUIDATION	6
12.	PHOTOS	7

2. DONNÉES

MANDANT	OFFICE CANTONAL DES FAILLITES, AV. DE BEAUREGARD 13, 1700 FRIBOURG
PROPRIETAIRE	RAMELET JEAN-JACQUES, P.A. OFFICE CANTONAL DES FAILLITES AV. DE BEAUREGARD 13, 1700 FRIBOURG
MANDATAIRE	LUBA ESTIMATIONS IMMOBILIERES – KARIN HÜGLI RUE DE LAUSANNE 36 - 3280 MEYRIEZ
DATE DE VISITE	23 NOVEMBRE 2023
BUT DE L'ESTIMATION	VENTE

3. BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	RTE DU PORT 30, 1468 CHEYRES
PARCELLE	ART. RF NO. 2747 – COMMUNE DE CHEYES-CHABLES
SERVITUDES	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
ANNOTATIONS	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
MENTIONS	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
CHARGES FONCIERES	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
ZONE	RESIDENTIELLE ET TOURISTIQUE (ZRT) SELON RCU DE JUIN 2022 DE LA COMMUNE DE CHEYRES-CHABLES
SURFACE DE LA PARCELLE	598 M ²
VOLUME & VALEUR ECAB	CHF 355'000.- (2009)
ANNEE DE CONSTRUCTION	1963 – AGRANDISSEMENT EN 1973

4. DESCRIPTIF

IL S'AGIT D'UNE MAISON INDIVIDUELLE DE 3 ½ PIÈCES, NON EXCAVÉE, SUR 1 NIVEAU HABITABLE, COMPRENANT :

REZ-DE-CHAUSSEE	ENTREE, SALLE D'EAU AVEC DOUCHE, LAVABO, WC, CUISINE OUVERTE SUR SALON AVEC CHEMINEE, ESPACE MANGE, 2 CHAMBRES.
COMBLES	GALETAS NON CHAUFFE
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	JARDIN AVEC HAIES ET ARBORISATION
PLACE DE PARC	COUVERT A VOITURE SUR LE COTE EST, UNE PLACE DE PARC DEVANT L'ENTREE COTE SUD.
SURFACE DE PLANCHER (SP)	ENV. 110 M2

5. TECHNIQUE DU BATIMENT

TYPE DE CHAUFFAGE	LE BIEN N'A PAS DE CHAUFFAGE CENTRAL. UN RADIATEUR ELECTRIQUE SE TROUVE AU SALON
PRODUCTION ECS	BOILER ELECTRIQUES DE 300 LITRES

6. TYPE DE CONSTRUCTION

LA CONSTRUCTION EST EN BRIQUES TERRE CUITE AVEC UNE ISOLATION INTERIEURE ET UN REVETEMENT CREPI/PEINTURE INTERIEUR ET EXTERIEUR. LA CHARPENTE EST EN BOIS, LA TOITURE EST COUVERTE DE PLAQUES EN FIBRE CIMENT ONDULEES DE TYPE ÉTERNIT. LA FERBLANTERIE EN ZINC. LE PIGNON EST EST RECOUVERT DE BOIS, LE PIGNON OUEST DE PLAQUES DE FIBRE CIMENT ONDULEES DE TYPE ÉTERNIT. LES FENETRES SONT EN BOIS, VERRES ISOLANTS ANCIENS, LES VOIETS SONT EGALEMENT EN BOIS. LA CUISINE ET LES APPAREILS SONT ASSEZ RECENTS MAIS DE BASSE QUALITE. LES REVETEMENTS DE SOL DE LA CUISINE, DU SALON ET DES CHAMBRES ONT ETE RENOVE. LE REVETEMENT DES PAROIS EST EN ASSEZ BON ETAT. LES FAÇADES ET LES BOISERIES EXTERIEURES SONT EN MAUVAIS ETAT.

LE BIEN IMMOBILIER NECESSITE DES TRAVAUX DE MISE A NIVEAU IMPORTANTS, NOTAMMENT AU NIVEAU ENERGETIQUE AINSI QUE L'INSTALLATION D'UN CHAUFFAGE. EN CAS DE MISE A L'ENQUETE, UN DIAGNOSTIC AMIANTE DEVRA ETRE ETABLI. LES COUTS DE DESAMIANTAGE SONT ELEVES. AUCUN MONTANT N'A ETE RETENU DANS L'ESTIMATION CAR DIFFICILEMENT ESTIMABLE, CELA DEPEND DE LA QUANTITE D'AMIANTE A EVACUER.

LE JARDIN NECESSITE EGALEMENT UN GROS TRAVAIL DE REMISE EN ETAT. UNE VETUSTE DE 61% A ETE RETENUE.

7. SITUATION DANS LA COMMUNE

QUARTIER	LE BIEN IMMOBILIER SE TROUVE DANS UN QUARTIER RESIDENTIEL A PROXIMITE DU LAC ET DE LA GARE.
ACCES	L'ACCES EST ASSURE PAR UN CHEMIN COMMUNAL PUBLIC
NUISANCE	CE BIEN IMMOBILIER SE SITUE DANS UN QUARTIER CALME, SANS NUISANCES, ENSOLEILLE, SANS VUE. LE TERRAIN EST PLAT.

8. SITUATION DE LA COMMUNE

LE VILLAGE DE CHEYRES FAIT PARTIE DE LA COMMUNE DE CHEYRES-CHABLES DANS LE CANTON DE FRIBOURG SUR LA RIVE SUD DU LAC DE NEUCHATEL. IL EST A MI-CHEMIN ENTRE ESTAVAYER-LE-LAC ET YVERDON-LES-BAINS, DES VILLES D'IMPORTANCES REGIONALES.

9. DOCUMENTS ANNEXES

EXTRAIT RF, EXTRAIT RDPPF, EXTRAIT RCU, POLICE ECAB

10. VALEUR VENALE

LA VALEUR VÉNALE D'UN BIEN IMMOBILIER CORRESPOND AU PRIX QUE L'ON PEUT S'ATTENDRE À OBTENIR DE SA VENTE DANS UN DÉLAI D'UN AN DANS DES CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ. ELLE COMPREND PRINCIPALEMENT LES VALEURS SUBSTANTIELLES DES TERRAINS ET DES BÂTIMENTS.

CFC 0 – TERRAIN	CHF	227'240.-
CFC 2 – BÂTIMENT	CHF	140'244.-
CFC 4 – AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	CHF	11'220.-
CFC 5 – FRAIS SECONDAIRES	CHF	6'059.-
VALEUR VÉNALE ESTIMÉE	CHF	384'763.-

11. VALEUR DE LIQUIDATION

LA VALEUR EN VENTE FORCÉE OU VALEUR DE LIQUIDATION EST DEMANDÉE DANS LE BUT D'ESTIMATION D'IMMEUBLES QUI SONT OU VONT ÊTRE VISÉS POUR ÊTRE UNE GARANTIE POUR UN PRÊT OU UN EMPRUNT OBLIGATAIRE.

VALEUR DE LIQUIDATION ESTIMÉE CHF 269'334.-

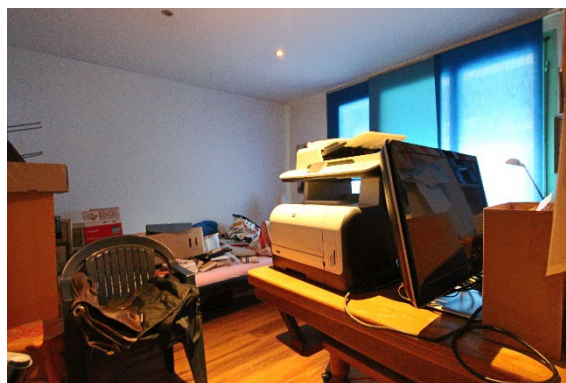
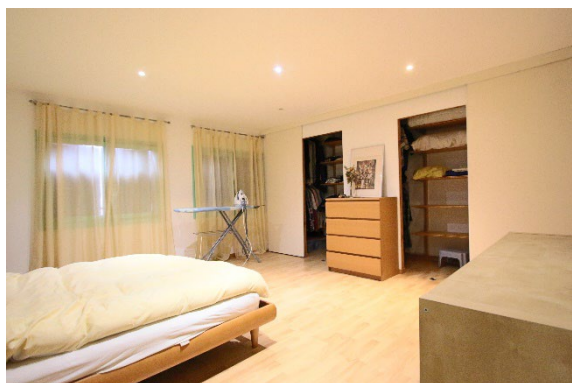
LUBA ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES

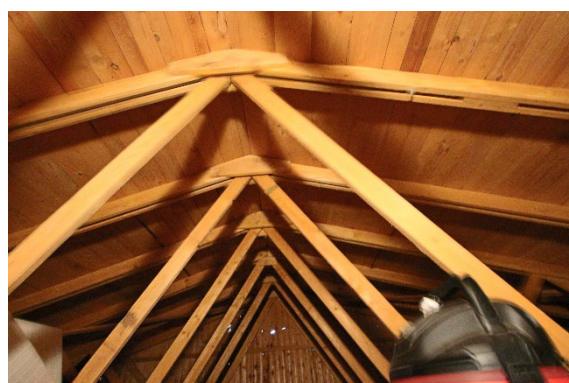
KARIN HÜGLI

A handwritten signature in black ink that reads 'K. Hügli'.

MEYRIEZ, LE 6 DECEMBRE 2023

12. PHOTOS







ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

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 Cheyres-Châbles (secteur Cheyres) / 2747

Tenue du registre foncier: cantonale
Mensuration officielle: cantonale

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: 2055.FR201012 Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)
No immeuble: 2747
E-GRID: CH 96741 09438 01
Immeuble dépendant:
Nom local*: A la Gare
No plan*: 43
Surface*: 598 m2, Mensuration cantonale ancienne
Mutation*: 05.06.1967 013-2953V Verbal
Nature*: Jardin d'agrément
Bâtiments*: Habitation individuelle, N° d'ass. 367
Station transformatrice (partie principale), N° d'ass. 564
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*: Cadastre cantonal : les servitudes non inscrites sont réservées

Propriété:

Propriété individuelle
Ramelet Jean-Jacques, 14.11.1949 10.06.1987 013-51913 Achat

Mentions:

04.04.2019 013-2019/1070/0 Nouvelle mensuration parcellaire en cours ID.013-2019/000338
25.09.2023 013-2023/2933/0 Faillite , succession répudiée de Ramelet Jean-Jacques ID.013-2023/001415

Servitudes:

05.06.1967 013-2953V (C) Passage pour tous véhicules, selon le plan ID.013-2009/000195
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2400
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2401
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2402
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2403
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2408
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2409
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2410
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/2411
05.06.1967 013-2953V (C) Passage pour tous véhicules ID.013-2009/000196
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3069 17.04.1972 013-4118V
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3070 17.04.1972 013-4118V
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3071 17.04.1972 013-4118V
en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3072 17.04.1972 013-4118V

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Cheyres-Châbles (secteur Cheyres) / 2747

Tenue du registre foncier: cantonale
Mensuration officielle: cantonale

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

Servitudes:

		en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3073	17.04.1972 013-4118V
		en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3074	17.04.1972 013-4118V
		en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3075	17.04.1972 013-4118V
		en faveur de B-F Cheyres-Châbles (secteur Cheyres)/3076	17.04.1972 013-4118V
20.08.1997 013-85423	(C)	Collecteur avec 1 regard, selon plan spécial ID.013-2009/000197	
		en faveur de Commune de Cheyres-Châbles, Cheyres	17.02.2017 013-2017/555/0 Fusion

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobiliers:

05.06.1975 013-27619		Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 215'000.-, Intérêt max. 8%, ID.013-2009/000102, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.	20.12.1977 013-30949 Augmentation de capital 08.11.1982 013-38030 Augmentation de capital 16.09.1987 013-52959 Augmentation de capital
28.08.1979 013-33329		Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 70'000.-, Intérêt max. 8 1/2%, ID.013-2009/000103, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.	
28.03.1994 013-75063		Rang 3, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 50'000.-, Intérêt max. 10%, ID.013-2009/000104, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Créancier-porteur Banque Raiffeisen d'Yverdon-les-Bains société coopérative, Yverdon-les-Bains (IDE: CHE-106.865.559)	12.04.1994 013-75152 Créancier-porteur
11.03.2013 013-2013/749/0		Rang 4, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 150'000.-, Intérêt max. 10%, ID.013-2013/000237, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.	
		Observations: Clauses accessoires selon convention séparée	

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 05 novembre 2023: Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Cheyres-Châbles (secteur Cheyres) / 2747

Tenue du registre foncier: cantonale
Mensuration officielle: cantonale

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

1470 Estavayer-le-Lac, le 06 novembre 2023, 15:48

La Conservatrice-adjointe



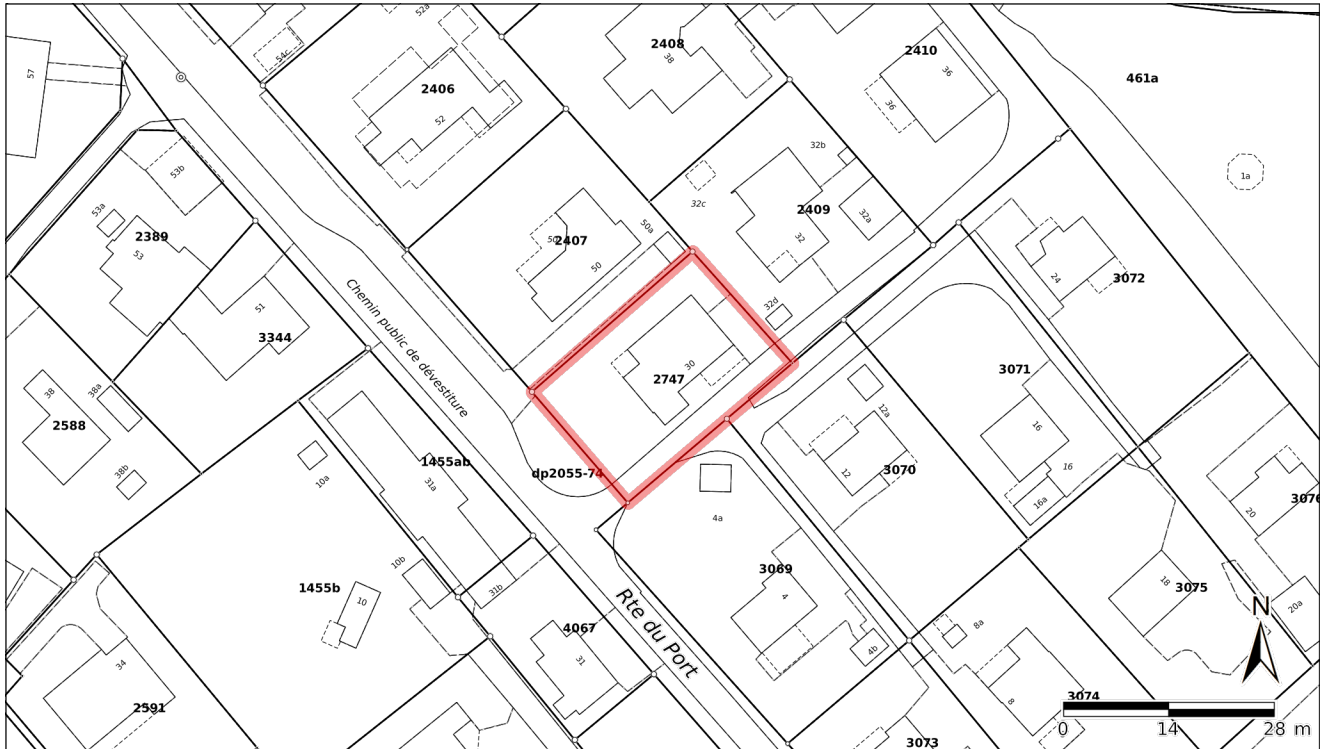
Sabrina Demierre



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	2747
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH967410943801
Commune (No OFS)	Cheyres-Châbles (2055)
Surface	598 m ²
Etat de la mensuration officielle	05.12.2023

Identifiant de l'extrait	0F57-3366-3CB5-482-2055-2747
Date de création de l'extrait	05.12.2023
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 2747 de Cheyres-Châbles, secteur Cheyres

Page

3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires
4	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Secteur de dangers naturels
5	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation
6	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 aérodromes 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.

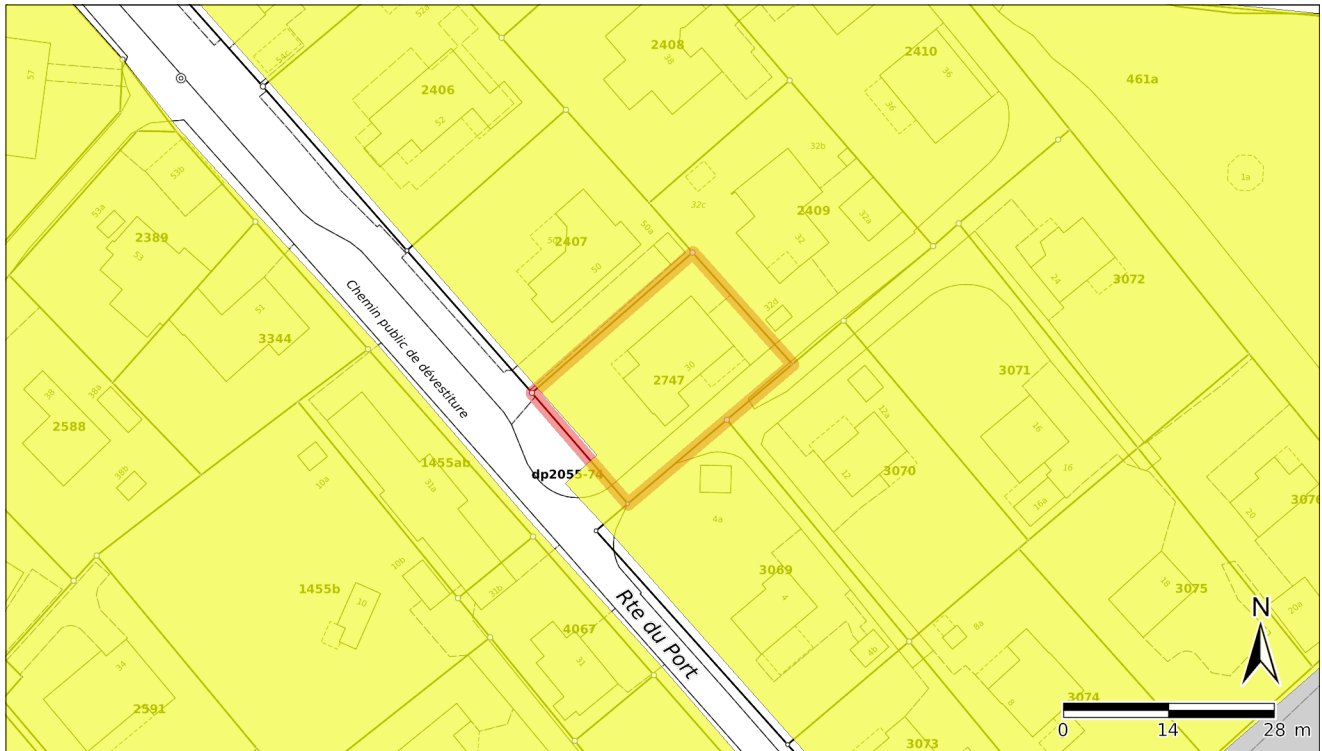
Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

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 résidentielle et touristique (ZRFD)	544 m ²	97.8%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone d'intérêt général I (ZIG)		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1001 Décision d'approbation (14.10.2020) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1002		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700: https://www.lexfind.ch/tolv/232552/fr Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7818?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 Cheyres-Châbles: https://www.cheyres-chables.ch Service des constructions et de l'aménagement (SeCA): https://www.fr.ch/seca		

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Secteur de dangers naturels

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Secteur de danger crues (3)	556 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Secteur de danger crues (1)		
	Secteur de danger crues (2)		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1001 Décision d'approbation (14.10.2020) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1002		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700: https://www.lexfind.ch/tolv/232552/fr Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7818?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 Cheyres-Châbles: https://www.cheyres-chables.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 %
Légende des objets touchés	Périmètre archéologique (PA)	556 m ²	100.0%
	Secteurs à prescriptions particulières (SPP)	538 m ²	96.7%

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/1001>
Décision d'approbation (14.10.2020)
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1002>

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700:
<https://www.lexfind.ch/tolv/232552/fr>
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1:
https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7818?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

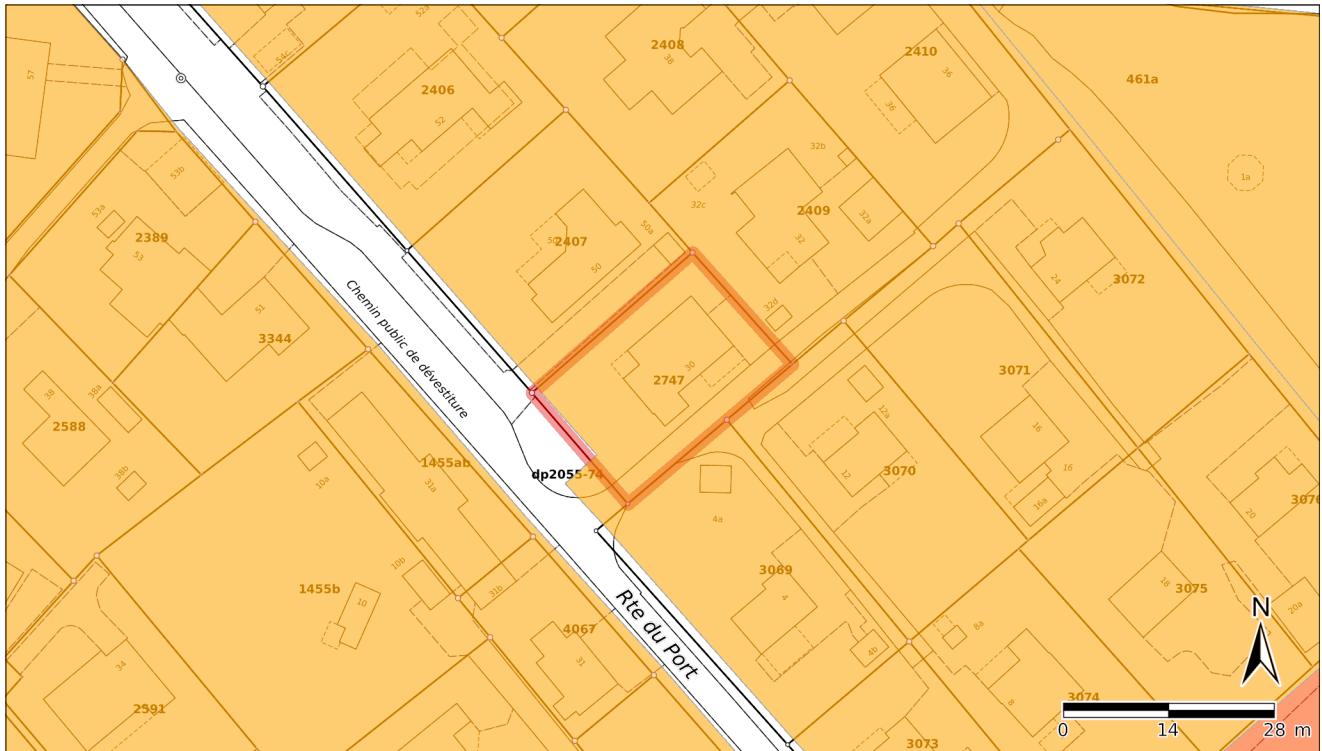
Informations et renvois supplémentaires

Services compétents

Commune de Cheyres-Châbles:
<https://www.cheyres-chables.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	Part en %
Légende des objets touchés	Degré de sensibilité II	544 m ²	97.8%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Degré de sensibilité III		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1001 Décision d'approbation (14.10.2020) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1002 Règlement communal d'urbanisme (14.10.2020): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1000		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41: https://www.lexfind.ch/tolv/232699/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Services compétents	Commune de Cheyres-Châbles: https://www.cheyres-chables.ch Service des constructions et de l'aménagement (SeCA): https://www.fr.ch/seca		

Termes et abréviations

Alignements des installations aéroportuaires: 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 aéroportuaires 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.

- b. **20.2 « Les Ouches »** > La distance à la limite le long de la zone village à l'extrême Sud-Est est fixée à min. 8.00 m.
- c. **20.3 « Les Coutes »** > La distance à la limite est fixée à min. 2.00 m
> Entre les parcelles, les clôtures en treillis métallique ou en bois ou, une haie vive, sont admises à hauteur max. de 1.10 m.
> Chaque parcelle est tenue en aménagement de verdure par des plantations d'arbres et de buissons. Ces plantations ne devront pas compromettre l'ensoleillement et la vue des biens des voisins.
- d. **20.4 « La Condémine »** > Les revêtements de sols extérieurs sont systématiquement perméables.
- e. **20.5 « Les Pâles »** > Les façades principales de la rangée longeant la route communale devront être implantées parallèlement à celle-ci.

Article 21 Zone résidentielle et touristique ZRT

1. **Destination** Habitations individuelles et activités touristiques complémentaires
2. **Degré de sensibilité** DS II
3. **Ordre des constructions** Non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** IBUS : max. 0.60
5. **Indice d'occupation du sol (IOS)** IOS : max. 0.40
6. **Distance à la limite** $D = h/2$, min. 4.00 m
7. **Hauteurs** Hauteur totale $h = 7.50$ m max.
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = \text{max. } 4.50$ m

En cas de toits plats :

Hauteur totale $h = \text{max. } 6.00$ m

La hauteur de façade à la gouttière n'est pas applicable aux toits plats.

8. Autres prescriptions

a. Orientation des constructions Pour des raisons d'insertion dans le site, le Conseil communal peut imposer l'orientation du faîte principal, sauf si autres prescriptions prévues dans le cadre d'un PAD.

b. Toitures Les toits plats sont admis.

Les toits à pans doivent avoir une pente minimum de 18° (33%).

Les toitures seront à 2 ou 4 pans de forme traditionnelle ; les toits à pans inversés sont interdits.

Les combles seront éclairés de préférence par des fenêtres ouvertes sur les façades-pignons.

Les ouvertures en toiture aux fins d'éclairage et d'aération des combles seront limitées au strict minimum. Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

c. Teintes et matériaux Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, éternit ondulé, etc.) et en plastique sont interdites à l'exception des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ainsi que de celle des lucarnes.

Les teintes des façades et toitures doivent être choisies, pour toute construction, de manière à assurer l'unité et l'harmonie de son aspect architectural et sa bonne insertion dans le site. Des échantillons doivent être soumis pour accord au Conseil communal.

9. Périmètre à prescriptions particulières

Dans les périmètres définis dans le PAZ les prescriptions particulières suivantes sont applicables :

a. 21.1 « La Lagune » > IBUS pas applicable
> IM = max. 2.5 m³/m²
> La parcelle art. 2855 est au bénéfice d'une autorisation d'implantation d'un établissement public.

b. 21.2 « Le Port » > Distance à la limite D = min. 4.50 m
> Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 5.00 m

c. 21.3 « En Crevel » > La limite de construction à l'axe du ruisseau de la Croix est de 12.00 m. L'espace réservé aux eaux est fixé à 8.00 m calculé depuis l'axe du ruisseau. Les prescriptions selon l'article 10 du présent règlement sont applicables.

- d. **21.4 « Safari »** > Hauteur totale h = max. 4.50 m
> Les habitations individuelles groupées sont admises.
 - e. **21.5 « Safari »** > Hauteur totale h = max. 4.00 m
> L'ordre contigu est admis pour les bâtiments principaux et leurs extensions.
 - f. **21.6 « Safari »** > La hauteur de façade à la gouttière n'est pas applicable.
> Entre les parcelles inscrites dans le même périmètre, la distance à la limite D est de min. 2.00 m sur les côtés latéraux des bâtiments principaux.
> L'ordre contigu est admis pour les garages entre les bâtiments principaux.
 - g. **21.7 Safari »** > Hauteur totale h = max. 6.50 m
> Entre les parcelles inscrites dans le même périmètre, la distance à la limite D est de min. 2.00 m sur les côtés latéraux des bâtiments principaux.
> L'ordre contigu est admis pour les garages entre les bâtiments principaux.
 - h. **21.8 « Chemin des Grèves »** > Les activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises (commerce, service, tourisme, hôtellerie, parahôtellerie).
> La hauteur de façade à la gouttière hf n'est pas applicable.
> DS : III
 - i. **21.9 « Chemin des Grèves »** > L'activité d'artisanat est admise.
> Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 6.00 m
> DS III
- 10. PAD en vigueur** Les prescriptions définies par le PAD « A la Gare » sont applicables.
- a. **Objectifs** Les objectifs de ce PAD sont les suivants :
 - > Conserver le caractère de caravaning de ce secteur.
 - > Fixer l'implantation des installations érigées dans ce secteur,
 - > Réglementer l'utilisation et la réalisation des équipements.
 - > Garantir la qualité esthétique du quartier et son intégration dans le paysage.



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

No assuré **16318**
District **Broye**
Commune **370**
Cheyres
No rue **300**
No bâtiment **30**
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire **Ramelet Jean-Jacques**

Pays

Adresse **Rte du Port 30 / CP 53**
NP et localité **1468 Cheyres**
Régie ou administrateur

PPE **Non**
Langue **F**

Cadastre folio		Plan folio	43	Article	2'747
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Oui
Géomètre				Faut-il modifier le plan ?	Non
Coordonnées	550.075/185.350			Tarif des émoluments	0
Altitude				District	Broye
Commune	Cheyres			Date avis ECAB	16.04.2009 ✓
Lieu-dit ou nom rue	Rte du Port 30			Début des travaux	
Motif de l'estimation	Revision			Fin des travaux	
No du permis constr.					
Date du permis					

Code AEAI	20.1			Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Maison familiale			Bâtiment protégé classe	Non
Nbr. niveaux	1	Nbr apparts.	1	Etat du bâtiment	Bon
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	2	Situation	Non contigu(e)		
Indexation	Oui				

Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Electrique		
Exclusion éléments naturels	Non				
Motif exclusion					

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	14.05.2009	06.10.1978
Estimation de base	355'000	211'000
Suppl. valeur à neuf %		
Valeur assurée	355'000	396'100
Investissement		
M3	620	620
Année de construction		de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le **27 MAI 2009**

La commission d'estimation
Daniel Waser
Alain Corminboeuf

(Vice) Président

Contrôle direction

Daniel Waser
Bureau : Médard Borgognon
Président de la Commission
d'estimation des bâtiments
de la Broye
1774 Cousset

Enregistrement TED **15 JUIN 2009 MS**

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le **20.05.2009**



PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
Construction 1963 / agrand.1978									
Rez :									
Habitation			8.65	5.80	4.80	241	600		144'600
Habitation			8.65	5.25	4.50	204	600		122'400
Habitation			6.15	3.10	4.50	86	600		51'600
Terrasse couverte			3.00	3.10	2.00	19	300		5'700
Entrée			5.80	3.00	2.00	35	300		10'500
Réduit			4.20	2.20	3.80	35	250		8'750
Total						620	554		343'550
						M3	FR/M3		
Installations diverses						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Cheminée de salon						1	8'000		8'000
Total									8'000
Installations de chauffage						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
(radiateurs électriques)									
Total									
Installations sanitaires						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Chauffe-eau électrique 300 litres / 1999						1	3'500		3'500
Total									3'500
TOTAL									
						TOTAL Fr.			355'050
						TOTAL ARRONDI A			355'000
						PRIX MOYEN M3 Fr.			573