

RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 539
DU CADASTRE DE GIBLOUX, secteur Le Glèbe, Villarsel-le-Gibloux
ROUTE DES GOLARDS 11





MANDAT

L'Office des Poursuites de la Sarine, représenté par Mme Aline Froidevaux, Cheffe de secteur, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 539 (nouvelle mensuration, parcelle n° 6'533) du cadastre de Gibloux, secteur Le Glèbe, Villarsel-le-Gibloux, propriété de M. Carlos Couso Alonso, dans le processus de la vente forcée.

OBJET

Il s'agit d'une villa individuelle construite en 2007, comprenant 1 logement sur 2 niveaux.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 4 juillet 2025, en présence du mandant et du propriétaire.

RÉFÉRENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés être complets, corrects et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur à ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions.

Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.01.2019), demeurent par conséquent réservés.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

VALIDITÉ

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Le présent document est destiné à l'**usage exclusif du mandant**. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.



ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE

Le soussigné certifie n'avoir aucun intérêt passé ou actuel, direct ou indirect dans le bien ni dans l'utilisation du résultat de l'analyse. Cette estimation a été réalisée de façon indépendante conformément aux règles professionnelles de déontologie et d'éthique.

SOURCES DE L'ESTIMATION

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 14, suivie des copies disponibles.



SOMMAIRE	PAGE
1. Présentation.....	5
1.1. La commune.....	5
1.2. Descriptif sommaire	5
1.3. Répartition des locaux.....	7
2. Fiche d'identification	8
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	8
▪ Servitudes.....	8
▪ Zone d'urbanisation.....	8
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)	8
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS.....	8
▪ Valeur d'assurance.....	9
▪ Protection du bâtiment.....	9
▪ Résidence secondaire	9
▪ Radon.....	9
▪ Sites pollués.....	9
▪ Zone de danger naturel	9
▪ Protection des eaux	9
▪ Aléas sismiques	10
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)	10
▪ Amiante	10
▪ Autres nuisibles.....	10
▪ Taxe sur la plus-value	10
3. Valeur intrinsèque	10
4. Conclusion et valeur vénale.....	12
5. Sources des informations et annexes	14



1. PRÉSENTATION

1.1. La commune

Villarsel-le-Gibloux (alt. 800 m) est un hameau d'environ 250 habitants, de la commune de Gibloux dans le district de la Sarine (FR), à environ 25 minutes en voiture de Fribourg et à 10 minutes de l'entrée de l'autoroute Lausanne-Berne.

Le village est à l'écart des centres économiques du canton. Tous les commerces de première nécessité se situent dans les villages aux alentours. Le centre commercial le plus proche se trouve à Farvagny, à environ 5 minutes en voiture.

Villarsel-le-Gibloux fait partie d'un groupement scolaire. Un bus scolaire attend les enfants au centre du village pour rejoindre l'école primaire du Glèbe. Les élèves empruntent les bus TPF pour se rendre au CO à Farvagny ou au collège à Fribourg.

L'impôt communal est de 0,82 pour les personnes physiques et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 2,0 %.

La parcelle n° 539 est située en limite de zone à bâtir, en bordure d'un pré. Le quartier est calme même si des activités agricoles et équestres soient très proches. L'axe principal du bâtiment est Nord-Est/Sud-Ouest. La pente est orientée au Nord-Ouest. L'ensoleillement est bon. La vue est dégagée sur le Gibloux avec une vue panoramique sur les environs. Le voisinage consiste en des habitations et des prés-champs.

1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est une villa individuelle construite en 2007, comprenant un logement de 4,5 pièces, non rénové.

EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une place d'accès carrossable pavée d'environ 80 m², une terrasse dallée de 30 m², le solde de la parcelle est végétalisé et arborisé.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture est en tuiles. La ferblanterie est en cuivre. Les virevents, larmiers et têtes de panne sont blindés de cuivre. Les façades sont en crépi, sauf les façades du réduit extérieur qui sont en bois peint. Les fenêtres en PVC à vitrage isolant assurent une isolation thermique correcte. Les tablettes de fenêtre sont en aluminium éloxé. L'obscurcissement des pièces est assuré par des stores manuels à lamelles.

Le balcon est recouvert de dalles en ciment. Le garde-corps est en métal, en acier inoxydable pour la main courante, et en plaques d'aluminium perforée pour la barrière.

L'entrée est pourvue d'une porte en PVC et d'une sonnette.



TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une construction à ossature en bois non excavée reposant sur un radier général. Le premier étage repose sur une poutraison en bois. L'escalier reliant les niveaux est en colimaçon autoportant.

La production de chaleur est assurée par des radiateurs électriques à prise directe. L'eau chaude sanitaire est produite par un boiler électrique d'une capacité de 200 litres.

Un poêle métallique situé dans le séjour-salle à manger permet de tempérer les entre-saisons.

Le bâtiment est équipé d'une alarme anti-effraction par des détecteurs d'ouverture de portes/fenêtres ou de mouvement. Cette installation n'étant pas en fonction au jour de la vision locale, l'expert émet une réserve quant à son fonctionnement.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Au rez-de-chaussée, les sols sont carrelés, les murs crépis ou en bois OSB peint et les plafonds lambrissés.

Le local technique-buanderie dispose d'un évier en plastique et des connections électriques et d'évacuation d'eau pour une colonne de lavage et de séchage du linge.

La cuisine dispose d'un ameublement sur mesure en L et d'un îlot central avec chaises hautes. Les appareils ménagers suivants sont encastrés dans le mobilier : : une plaque de cuisson à vitrocérame, une hotte de ventilation, un four séparé, un réfrigérateur et un lave-vaisselle (remplacé en 2019). La face avant du lave-vaisselle doit encore être installée sur appareil.

La salle de bain est équipée d'un lavabo, une armoire de pharmacie, une baignoire et d'un WC suspendu avec chasse encastrée. L'ensemble des murs sont carrelés. Cette pièce dispose d'une aération naturelle.

A l'étage, les sols sont en parquet flottant ou en carrelage, les murs sont crépis ou en bois OSB peint et les plafonds en sous-pente sont lambrissés.

Le WC-douche est équipé d'un lavabo, une armoire de pharmacie, une douche avec cabine en plexiglas et d'un WC suspendu avec chasse encastrée. L'ensemble des murs sont carrelés. Cette pièce dispose d'une aération naturelle.

Les chambres sont séparées par des parois simples faisant office d'armoires encastrées.

DANS L'ENSEMBLE

L'entretien de la propriété n'a pas été effectué d'une manière suivie.

Pour les extérieurs, le mur de soutènement situé sur le fonds voisin a flambé horizontalement, déstabilisant ainsi le coffre du pavage existant de la place de parc. Un



très grand nombre de pavés sont tâchés par des huiles ou des hydrocarbures, ce qui rend inesthétique l'aménagement. Les végétaux n'ont pas été taillés ou entretenus normalement, ce qui entrave fortement le déplacement autour du bâtiment. L'entreposage de matériaux ou d'objets en tout genre accentue le sentiment peu engageant du bien.

En ce qui concerne le bâtiment, la façade Sud-Est nécessite une intervention urgente par le remplacement des panneaux bois crépis en raison des fissures existantes, cela afin de ne pas détériorer la structure porteuse en ossature bois.

Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique ou statique, qui entraîne une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Une réserve est faite quant à la conformité de l'installation électrique aux normes OIBT.

1.3. Répartition des locaux

En l'absence de plans, les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été mesurées à l'aide d'un télémètre laser LEICA™. Les surfaces des armoires intégrées ne sont pas incluses dans les surfaces des pièces. Les mesures sont indicatives et ne constituent pas une information exacte telle que celle indiquée dans un relevé d'architecte. Une réserve de principe est émise par l'expert.

■ Rez-de-chaussée

– sas d'entrée	4,97 m ²	
– local technique-buanderie	8,15 m ²	
– cuisine	15,72 m ²	
– salle à manger, séjour	22,40 m ²	
– salle de bain	4,87 m ²	
– réduit extérieur (accès par l'extérieur uniquement)		7,16 m ²

■ 1^{er} étage

– palier	3,30 m ²	
– WC-douche	5,20 m ²	
– chambre à coucher	9,40 m ²	
– chambre à coucher	10,82 m ²	
– bureau	6,74 m ²	
– balcon		non mesuré
Total des surfaces chauffées	91,57 m²	

2. FICHE D'IDENTIFICATION

■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 539 du cadastre de Gibloux, secteur Le Glèbe, Villarsel-le-Gibloux, est la propriété de M. Carlos Couso Alonso. Selon le Registre foncier, elle comprend une place, un jardin d'agrément et une habitation individuelle pour une surface totale de 424 m².

■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits: – Passage à pied et pour tous véhicules selon plan spécial

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Quatre annotations figurent au Registre foncier indiquant des restrictions du droit d'aliéner, saisies définitives de divers montants + accessoires légaux.

Deux mentions sont inscrites au Registre foncier indiquant une nouvelle mensuration parcellaire en cours (2005) et un établissement du Registre foncier fédéral en cours.

Il n'y a aucune charge foncière inscrite au Registre foncier.

■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone résidentielle à faible densité I. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,6 soit une surface plancher totale de 254 m². Le potentiel de construction est exploité pour environ 39 %. L'indice d'occupation du sol (ios) s'élève à 0,4 soit une emprise maximale au sol de 169 m². Le potentiel de densification au sol est exploité pour environ 45 %.

L'affectation de la zone est destinée à l'habitation individuelle ou groupée ainsi qu'aux activités agricoles existantes moyennement gênantes. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 8,5 m pour des toitures à pans et à 7,5 m pour des toitures plates. La hauteur de la gouttière est fixée à 7 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.

■ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau II (notation sur IV, IV étant le degré le plus gênant).

■ Taux de vacance locative communal selon OFS

Selon la dernière publication de l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance locative communal est de 2,36 % (cf. carte annexée).



■ Valeur d'assurance

La surface brute plancher utile habitable calculée selon AIHC (Accord intercantonal d'harmonisation des termes de la construction du 22.09.2005) avec l'aide des indications de l'ECAB (Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) peut être estimée à 68 m².

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 439 m³. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 441 000,- francs (indexation 2025).

■ Protection du bâtiment

Ce bâtiment n'est pas classé à l'inventaire des immeubles protégés.

■ Résidence secondaire

La proportion présumée de résidences secondaires dans la commune est inférieure à 20 %. Le logement peut être vendu comme résidence secondaire.

■ Radon

Le radon est un gaz naturel rare qui, sous certaines conditions, peut se concentrer dans les habitations et nuire à la santé. Les différences locales sont très sensibles. En Suisse, les zones à concentration élevée en radon se trouvent principalement dans le Jura et les Alpes.

Le risque de radon dans cette commune est léger selon le site de l'Office fédéral de la santé. L'analyse par prélèvement ne fait pas partie du présent mandat.

■ Sites pollués

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués, et aucun indice visible ne laisse supposer une contamination.

Ces constats n'équivalent toutefois pas à une attestation de non-pollution ou de non-contamination qui seraient confirmées ou infirmées par prélèvement dans une étude géologique, et une réserve de principe est émise à ce sujet.

■ Zone de danger naturel

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel.

Bien que ne s'agissant pas d'un danger naturel, le bâtiment est soumis aux aléas de ruissellement des eaux de surface selon le modèle numérique de terrain. Cela indique que le logement peut faire face à une inondation lors de fortes pluies. Des mesures constructives peuvent limiter ce risque.

■ Protection des eaux

La parcelle est située dans un secteur de protection des eaux A_μ selon le portail cartographique de l'État de Fribourg. Ce type de protection comprend les portions du



territoire où des nappes d'eaux souterraines exploitables sont présentes, ainsi que les zones attenantes nécessaires à leur protection.

■ Aléas sismiques

Les aléas sismiques sont légers selon le guichet cartographique du Service sismologique suisse (cf. carte annexée).

■ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Ce certificat n'est pas disponible en l'occurrence. Il est exigé pour toute vente et lors de toute mise à l'enquête.

■ Amiante

L'amiante est une roche fibreuse et naturelle qui peut se trouver dans des produits et matériaux utilisés dans la construction des bâtiments ou ses installations techniques. Le traitement ou la détérioration de produits amiantés peut entraîner la libération de poussières nocives pour la santé.

Compte tenu de l'année de construction du bâti, la présence d'éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée peut être écartée.

■ Autres nuisibles

En l'absence de prélèvements et de tests, il est admis qu'il n'y a pas de peintures au plomb ni présence de termites.

■ Taxe sur la plus-value

Le terrain ayant fait l'objet d'un changement d'affectation ou de modification des droits à bâtir depuis le 01.01.2018, le vendeur devra en principe s'acquitter de la taxe sur la plus-value (estimée le Service cantonal des contributions, SCC) qui est garantie par l'hypothèque légale à défaut.

3. VALEUR INTRINSÈQUE

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré



d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

Le calcul de la valeur intrinsèque des constructions est basé sur les volumes de l'ECAB.

Élément	Part	Durée de vie	Âge	Valeur résiduelle				
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)				
Gros œuvre	40,0%	120	16	0,87				
Second œuvre	35,0%	80	16	0,80				
Finitions	15,0%	25	16	0,36				
Équipements	10,0%	30	16	0,47				
	100,0%							
						<u>Prix moyen/cube</u>		
Gros œuvre	935,00	fr./m ³	x	40,0%	x 0,87	324,13	fr.	
Second œuvre	935,00	fr./m ³	x	35,0%	x 0,80	261,80	fr.	
Finitions	935,00	fr./m ³	x	15,0%	x 0,36	50,49	fr.	
Équipements	935,00	fr./m ³	x	10,0%	x 0,47	43,63	fr.	
Cube	439	m ³				680,06	fr.	
Total intermédiaire							298 544,88	fr.
Terrain à bâtir				424 m ² x	330 fr./m ²	139 920,00	fr.	
Surface pavée				80 m ² x	120 fr./m ²	9 600,00	fr.	
Surface dallée				30 m ² x	80 fr./m ²	2 400,00	fr.	
Surface végétalisée et arborisée				237 m ² x	25 fr./m ²	5 925,00	fr.	
Frais secondaires					8,00%	25 317,59	fr.	
Total valeur intrinsèque							481 707,47	fr.

La valeur intrinsèque est estimée à 480 000,- francs (arrondi).

Remarques

Le degré de vétusté est basé sur la durée de vie théorique des éléments de la construction et leur âge effectif. Il est compensé par les investissements qui ont déjà eu lieu mais font aussi l'objet d'un amortissement matériel.

Le prix au m³ retenu pour la construction non chauffée est de 650,- fr./m³ (à raison de 19 m³) et pour la construction chauffée à 950,- fr./m³ (à raison de 420 m³), donnant un prix

moyen de 935,- fr./m³. Le prix au mètre cube chauffé retenu par l'expert peut sembler très élevé mais se justifie par le faible volume de la construction dont les installations techniques de base sont identiques aux constructions usuelles qui font en général le double de volume.

En l'absence de prix de comparaison, la valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 24 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui est cohérent avec le type de zone et l'éloignement de la parcelle des commodités usuelles et des services de transports publics.

4. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

■ Valeur intrinsèque

L'objet de cette évaluation est une petite maison datant de 2007 composée d'un logement de 4,5 pièces et d'une surface habitable inférieure à 100 m².

La valeur intrinsèque est estimée à 480 000,- francs.

■ Situation

L'exigence faite aux banques par la Finma de doubler leurs capitaux en cas de prêt hypothécaire (dans le cadre du volet anticyclique) a des effets défavorables sur le marché immobilier et freine les valeurs immobilières. En revanche, le dézonage des terrains à bâtir en raison de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 01.05.2014 peut avoir l'effet contraire.

En ce qui concerne l'habitat privé et son financement hypothécaire, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2^{ème} pilier (versement anticipé et mise en gage), est désormais requise. Cette part minimale s'élève à 10 %, ce qui réduit la demande des particuliers, entraînant une baisse des valeurs. Cet effet est pour l'instant contré par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâtir.

La demande pour des propriétés individuelles est forte en présence d'une offre limitée, ce qui soutient les prix à la hausse. En l'occurrence, la propriété présente un potentiel d'agrandissement, devant faire l'objet d'investissement le cas échéant.

Le bâtiment peut être habité tout de suite sans devoir effectuer des travaux urgents pour l'intérieur. Toutefois, la façade Sud-Est présente des fissures devant être réparées afin d'éviter des infiltrations d'eau détériorant la structure porteuse du bâtiment qui est en bois.

Des travaux de remise en état des extérieurs sont à prévoir afin de rénover le coffre du pavage extérieur ainsi que les pavés tâchés par de nombreuses traces d'huile ou de carburant. La végétation existante nécessitera une taille afin de redonner le dégagement préexistant au bâtiment.



■ Contribution immobilière/hypothèque légale

Si les contributions immobilières restent impayées, une réserve est émise au sujet d'une éventuelle hypothèque légale. Cette dette n'a aucune incidence sur la valeur vénale de l'objet. Il serait toutefois judicieux de retenir un montant suffisant lors du transfert, car la dette est garantie par l'immeuble et à défaut de paiement doit être reprise par le nouvel acquéreur.

■ Valeur vénale

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version suisse, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB seraient à déduire de la valeur vénale.

La valeur vénale est basée sur la valeur intrinsèque augmentée de 10 % d'une demande favorable (528 000,- fr.) puis réduite des travaux urgents pour la remise en état de la façade estimés à 20 000,- francs.

La valeur vénale est estimée à **510 000,- francs**.

*

Fait à Granges-Paccot, le 14 juillet 2025/BO/cg



Olivier Bürki



Certified Expert
ISO/IEC 17024/SEC 04.1
0142/Bürki Olivier
Swiss Experts Certification SA (SEC)

Membre de la Chambre suisse des experts judiciaires,
techniques et scientifiques – SWISS EXPERTS



5. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de Mme Aline Froidevaux, Cheffe de secteur à l'Office des Poursuites de la Sarine, daté du 10.06.2025*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 539 du cadastre de Gibloux, secteur Le Glèbe, Villarsel-le-Gibloux
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n°539 du cadastre de Gibloux, secteur Le Glèbe, Villarsel-le-Gibloux, daté du 16.04.2025
- Carte des aléas sismiques selon guichet cartographique du Service sismologique suisse
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 10.09.2024
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, art. 16 et 33
- Carte des aléas de ruissellement en lien à la parcelle n° 539 du cadastre de Gibloux, secteur Le Glèbe, Villarsel-le-Gibloux
- Copie du protocole de l'ECAB, daté du 11.07.2023
- *Vision locale du 04.07.2025*

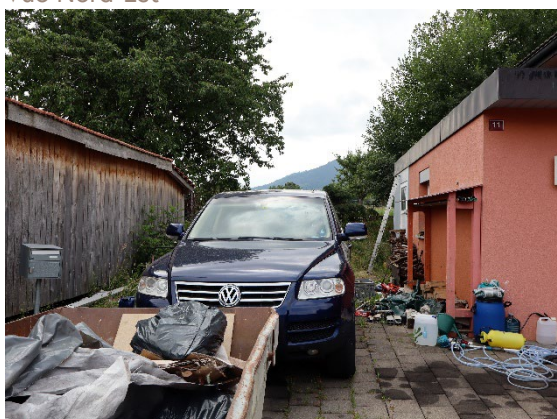
Accès à la propriété par un chemin de servitude



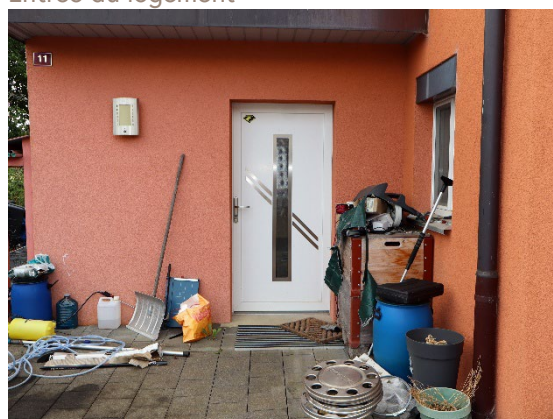
Vue Nord-Ouest



Vue Nord-Est



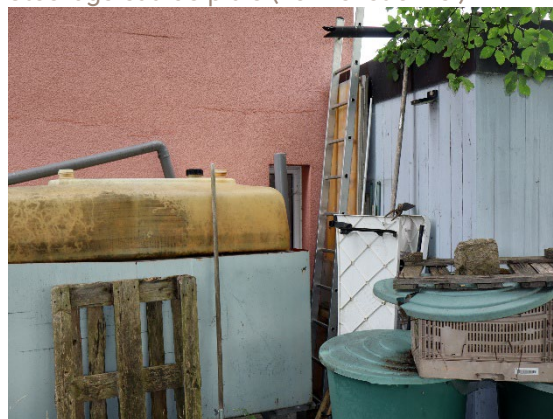
Entrée du logement



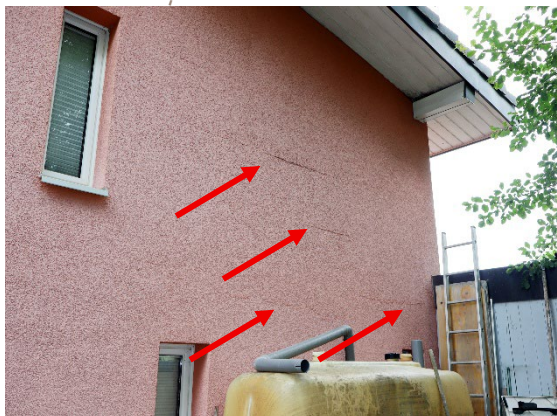
Réduit extérieur



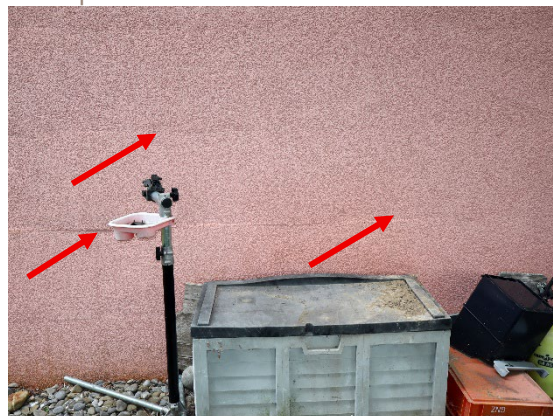
Stockage eau de pluie (non fonctionnel)



Fissures en façade



Autre point de vue



Façade Sud-Ouest



Terrasse dallée et son jardin



Façade Nord-Ouest et son jardin



Place de parc en limite Nord-Ouest



Flambage du mur appartenant au voisin



Sas d'entrée



Tableau électrique principal



Boiler électrique d'eau chaude



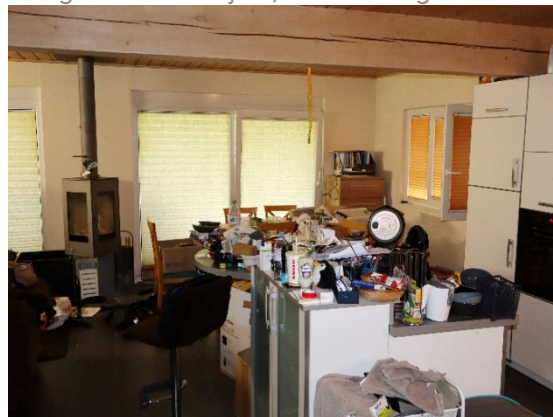
Evier plastique de la buanderie



Buanderie



Vue générale du séjour, salle à manger et cuisine



Cuisine



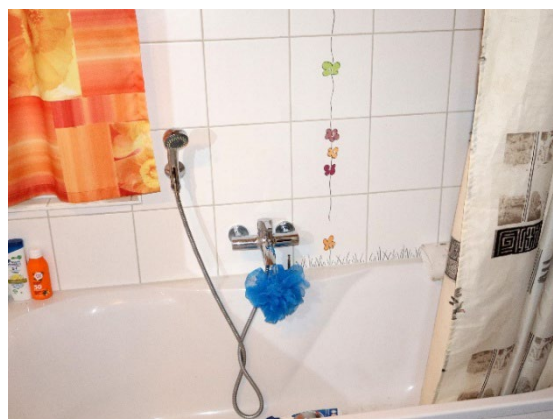
Séjour



Poêle métallique au centre des pièces



Salle de bain



Escalier "léger" reliant l'étage



Hall



Finitions sur la panne intermédiaire



Chambre à coucher



WC-douche



Chambre à coucher



Ancienne infiltration d'eau (inactive lors de la visite)



Balcon



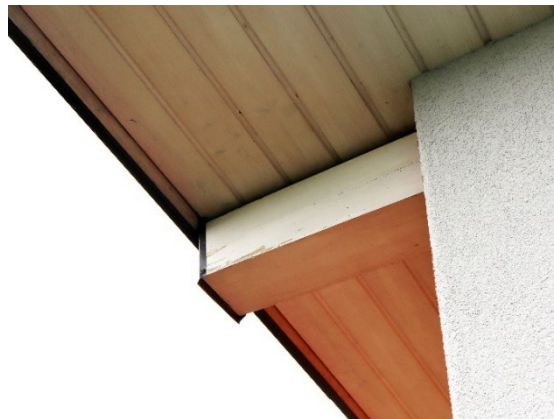
Fissures dans le crépis



Bande de serrage manquante, finition inadaptée



Avant toit à entretenir (peinture)

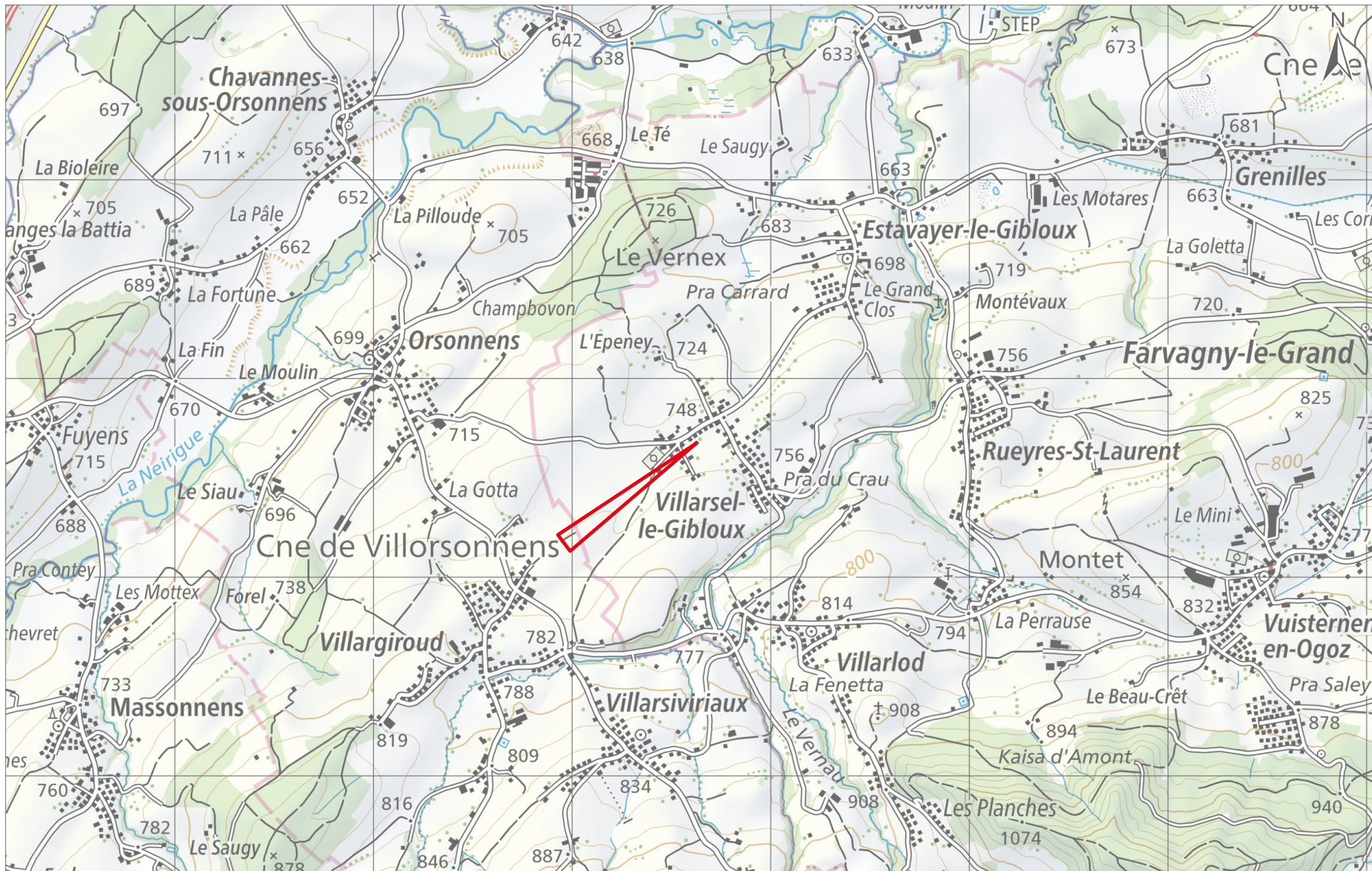


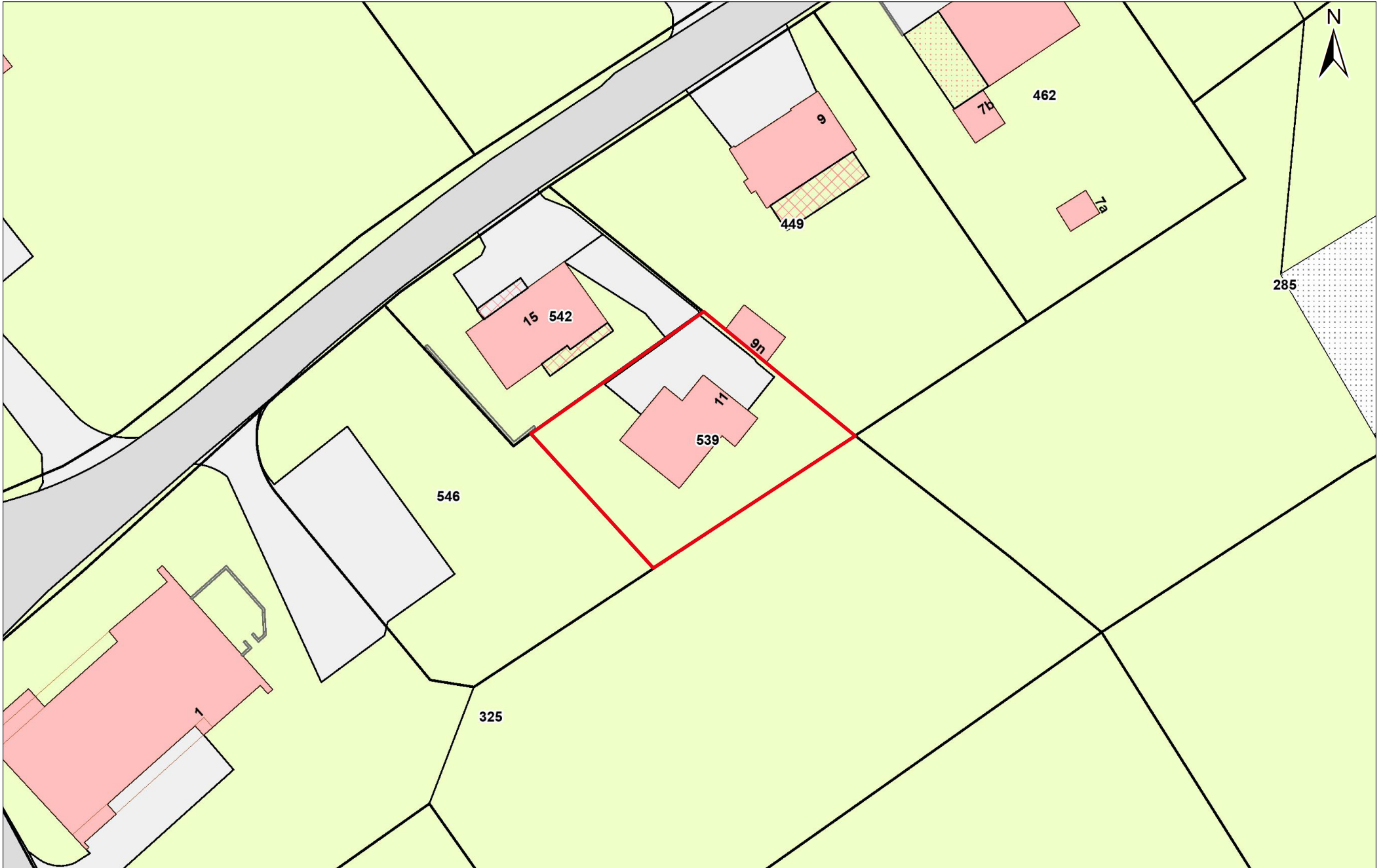
Vue Nord-Ouest depuis le balcon



Vue Sud-Est depuis le balcon (antenne du Gibloux)









ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

Rue Joseph-Piller 13, Case postale, 1701 Fribourg

T +41 26 305 35 72, F +41 26 305 35 79
Courriel: rfsarine@fr.ch
www.fr.ch/rf

1608/11

Extrait du cadastre cantonal de la commune de Le Glèbe (secteur Villarsel-le-Gibloux)
Auszug aus dem kantonalen Kataster der Gemeinde GIBLOUX

Propriétaire : Couso Alonso Carlos, né le 05.10.1983 Eigentümer :
Acquisition : Achat le 01.04.2015 PJ 1783 Erwerb :
Commandé par : OP / N° 710 Bestellt von :
cad fol : 550

Article	Plan	Description des immeubles, servitudes et charges foncières (D = Droits, CH = Charges), annotations, mentions, droits de gage immobiliers, somme, rang	Superficie
Artikel	Plan	Beschreibung der Grundstücke, Dienstbarkeiten und Grundlasten (R = Rechte, L = Lasten), Vormerkungen, Anmerkungen, Grundpfandrechte, Summe, Rang	Fläche m ²
539	1	<p><i>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 de la géoinformation.</i></p> <p>Au Village , n° 110 habitation individuelle place et jardin d'agrément de</p> <p>Servitude(s) :</p> <p>a) <u>D</u>. Passage à pied et pour tous véhicules selon plan spécial, à charge de l'art. 542, V. 4525 le 11.08.2006.</p> <p>Les servitudes non inscrites sont réservées.</p> <p>Annotation(s) :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 13'765.05 + accessoires légaux, PJ 5449 le 03.10.2023.2. Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 20'834.25 + accessoires légaux, PJ 7104 le 14.12.2023.3. Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 407.55 + accessoires légaux, PJ 5227 le 21.08.20244. Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 281.25 + accessoires légaux, PJ 6640 le 23.10.2024.	424

Article	Plan	Description des immeubles, servitudes et charges foncières (D = Droits, CH = Charges), annotations, mentions, droits de gage immobiliers, somme, rang	Superficie
Artikel	Plan	Beschreibung der Grundstücke, Dienstbarkeiten und Grundlasten (R = Rechte, L = Lasten), Vormerkungen, Anmerkungen, Grundpfandrechte, Summe, Rang	Fläche m ²
		<p><u>Mention(s) :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Nouvelle mensuration parcellaire en cours. PJ 6055 le 27.10.2005. Etablissement du registre foncier fédéral en cours (art. 15 al. 3 LRF) <p><u>Droit(s) de gage immobilier(s) :</u></p> <p>Cet immeuble est à ce jour grevé des droits de gage immobiliers suivants :</p> <p><u>Vol. 5/179</u> Cédule hypothécaire du 11.08. 2006, en faveur du porteur, créancier-porteur : Crédit Agricole Financements (Suisse) SA, à Genève, intérêt max. 10 %, du capital de Fr.</p> <p><u>Vol. 5/185</u> Cédule hypothécaire du 10.09.2007, en faveur du porteur, intérêt max. 10 %, du capital de Fr.</p> <p><u>Vol. 5/186</u> Cédule hypothécaire du 10.09.2007, en faveur du porteur, intérêt max. 10 %, du capital de Fr.</p> <p>Total des droits de gage immobiliers : trois cent huitante-cinq mille francs.</p> <p>Les créanciers de ces gages immobiliers ont le droit de profiter des cases libres. L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF). Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1^{er} 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).</p>	<p><u>Somme</u> <u>Rang</u></p> <p>310'000 I</p> <p>35'000 II</p> <p>40'000 III</p> <hr/> <p>385'000</p>

Article	Plan	Description des immeubles, servitudes et charges foncières (D = Droits, CH = Charges), annotations, mentions, droits de gage immobiliers, somme, rang	Superficie
Artikel	Plan	Beschreibung der Grundstücke, Dienstbarkeiten und Grundlasten (R = Rechte, L = Lasten), Vomerkungen, Anmerkungen, Grundpfandrechte, Summe, Rang	Fläche m ²

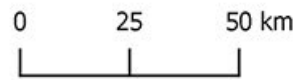
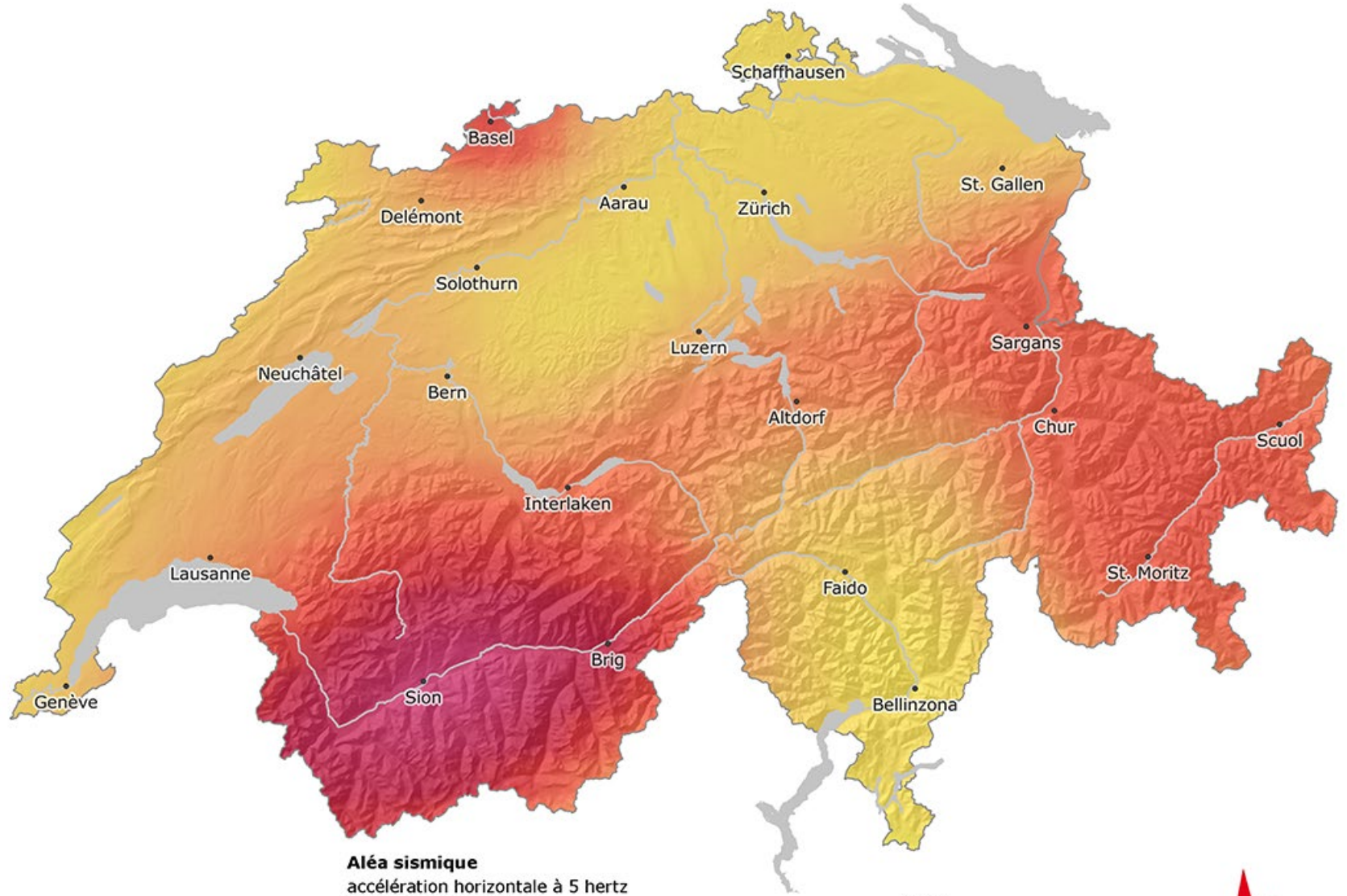
Fribourg, le 16 avril 2025 / 09:29

Emol. fr. 20.--

Réf : bs/nb/jz/nb

La Conservatrice





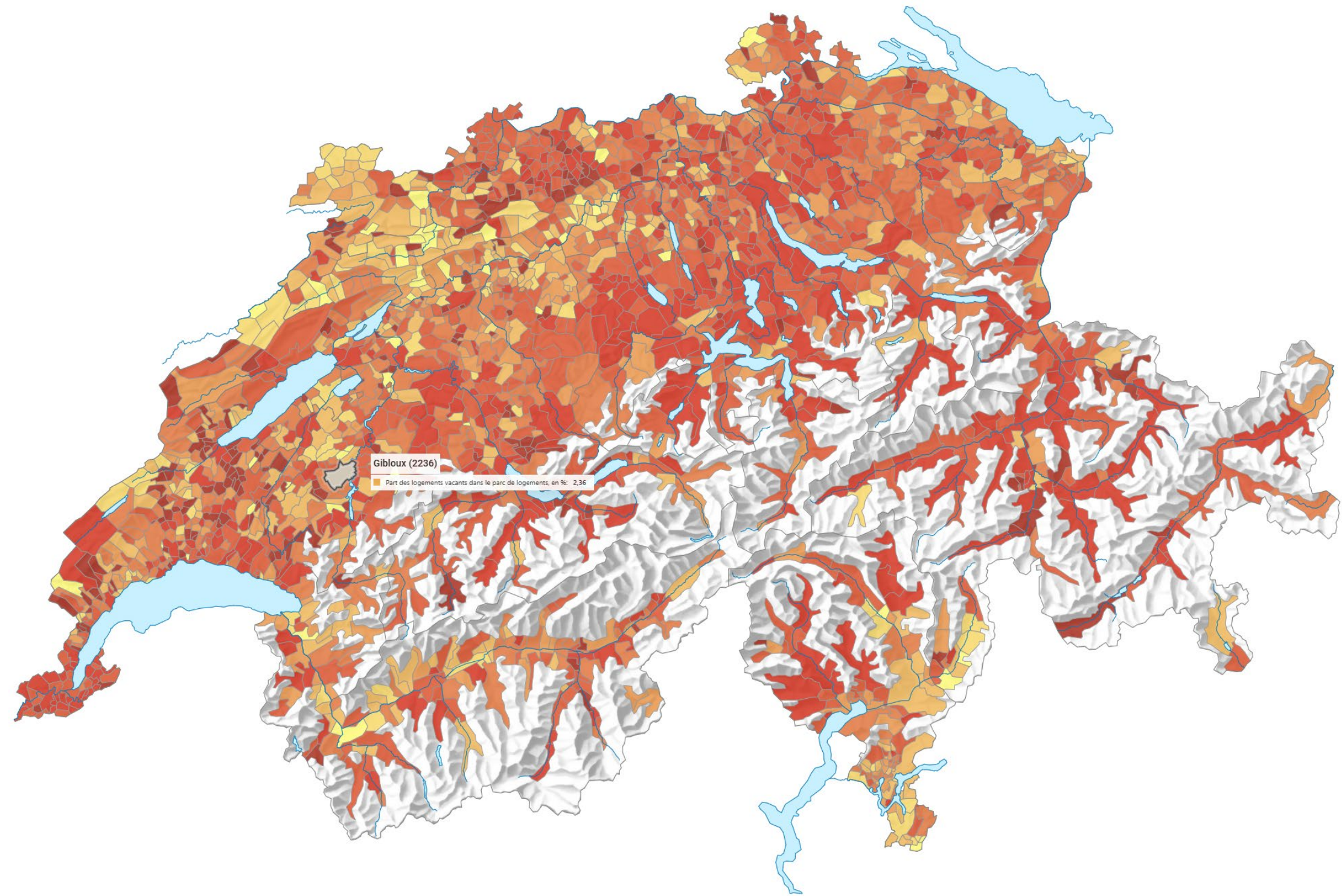
Aléa sismique
accélération horizontale à 5 hertz
10 % en cinquante ans



forte



www.seismo.ethz.ch



ZONES D'AFFECTATION

Zones à bâtir






ZV I	ZONE DE VILLAGE I
ZV II	ZONE DE VILLAGE II
ZPC	ZONE PERICENTRALE
ZRMD I	ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE I
ZRMD II	ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE II
ZRFD I	ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE I
ZACT-L	ZONE D'ACTIVITES D'IMPORTANCE LOCALE
ZACT-R	ZONE D'ACTIVITES RESTREINTES 1, 2
ZIG	ZONE D'INTERET GENERAL 1, 2, 3, 4, 5, 6

Autres zones




ZGR	ZONE DE GRAVIERE
ZCA	ZONE DE CARRIERE
ZDC	ZONE DE DECHARGE
ZSP	ZONE SPECIALE DU MONT-GIBLOUX
ZL	ZONE LIBRE
AF	AIRE FORESTIERE
ZA	ZONE AGRICOLE

ELEMENTS SUPERPOSES











Secteurs de dangers naturels

	SECTEUR DE DANGER RESIDUEL
	SECTEUR DE DANGER INDICATIF
	SECTEUR DE DANGER FAIBLE
	SECTEUR DE DANGER MOYEN
	SECTEUR DE DANGER ELEVE








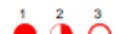
Secteurs superposés

	SECTEUR A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SECTORIELLES (PPS)
	SECTEUR A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DU MONT-GIBLOUX (PMG)
	ESPACE RESERVE AUX EAUX (ERE) Les dispositions de l'article 15 "Espace réservé aux eaux" du règlement communal d'urbanisme (RCU) sont applicables.



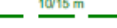
Périmètres superposés

	PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE
	PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL APPROUVE
	PERIMETRE DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT
	PERIMETRE SOUMIS A DES MESURES D'HARMONISATION
	PERIMETRE ARCHEOLOGIQUE
	PERIMETRE DE PROTECTION ARCHEOLOGIQUE
	PERIMETRE DE TOURISME ET DE LOISIRS DU MONT-GIBLOUX
	PERIMETRE DE PROTECTION DE LA NATURE
	PERIMETRE DE PROTECTION DU PAYSAGE D'IMPORTANCE CANTONALE ET LOCALE
	PERIMETRE DE RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHAUFFAGE A DISTANCE








Éléments protégés superposés

	ARBRE - BOISEMENT HORS FORET (en zone à bâtir)
	LIGNEE D'ARBRE - BOISEMENT HORS FORET (en zone à bâtir)
	VERGER - BOISEMENT HORS FORET
	BIOTOPE MIS SOUS PROTECTION
	HAIE / SURFACE BOISEE - BOISEMENT HORS FORET (en zone à bâtir) Selon la LPNat : Les boisements hors-forêt en dehors de la zone à bâtir sont protégés
	COURS D'EAU - LAC - EAU STAGNANTE
	IMMEUBLES PROTEGES - CATEGORIES 1/2/3
	OBJETS IVS "Catégorie 1 et 2"

Autres éléments superposés

	BATIMENT EXISTANT NON SOUMIS A L'IBUS
	CONSTATATION DE NATURE FORESTIERE
	DISTANCE REDUITE A LA FORET

Informations indicatives

	ZONE "S" DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES LEGAUSES
	SITE POLLUE : AIRE D'ENTREPRISE / SITE DE STOCKAGE / INSTALLATION DE TIR
	COURS D'EAU TRACE SOUS TERRE
	COURS D'EAU TRACE ALTERNATIF
	LIGNE ELECTRIQUE
	PERIMETRE SECTORIEL
	PERIMETRE COMMUNAL

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle (FO) n° 21 du 26 mai 2023

Mis à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n° 20 du 17 mai 2024

Adopté par le Conseil communal de la commune de Gibloux, le

La Secrétaire :

Le Syndic :

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement,

le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

LES COTATIONS DE LA ZONE A BATIR SONT MENTIONNEES SUR LE PAZ A TITRE INDICATIF.
LES DONNEES NUMERIQUES SONT DISPONIBLES A L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE GIBLOUX,
mail: administration@commune-gibloux.ch, OU AU BUREAU URBASOL SA, mail: info@urbasol.ch

© Etat de Fribourg

Omnidata
Ingenieur- und Geomatik-Firma
Ingenieur- und Vermessungsfirmen



N° Autorisation 016/21.01.01/000
Mise à jour du cadastre : avril 2023





COMMUNE DE

Gibloux

Canton de Fribourg

HARMONISATION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Enquête publique complémentaire

RCU 26 mai 2023

RCU 17 mai 2024



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE / TRANSPORTS / ENVIRONNEMENT

Urbasol

Art. 15. Espace réservé aux eaux

¹ L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

³ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

⁴ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par l'art. 60 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 16. Zone de protection des eaux souterraines

¹ Les zones de protection des eaux souterraines légalisées sont mentionnées au plan d'affectation des zones (zones S1, S2 et S3). Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

² Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit. Des mesures concrètes sont définies lors de la demande de permis de construire.

³ Les places de stationnement seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées, selon les normes en vigueur.

⁴ Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées doivent correspondre aux exigences fixées par le PGEE et font l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Art. 17. Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux boisements hors forêt

¹ Conformément à la Loi cantonale du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob), les distances aux routes publiques et aux voies cyclables sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances de construction sont fixées conformément aux art. 136 ss de la LMob.

² Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

³ La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

⁴ La distance minimale de construction à un boisement hors forêt protégé est définie par le tableau en annexe 4 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Art. 33. Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)

1. Destination

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées, ainsi qu'aux activités agricoles existantes moyennement gênantes.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | |
|--|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Indice de surface verte (Iver) | : 0.20 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 8.50 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 7.50 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

11. Prescriptions particulières :

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ En cas de requalification, transformation ou toute autre mesure visant la densification d'un secteur d'une surface de terrain déterminante (STd) minimale de 2'000 m², un concept urbanistique devra être soumis pour consultation à l'autorité communale avant toute demande préalable et/ou demande de permis de construire.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 La hauteur totale pour toits à pans est limitée à 10.00 m et la hauteur totale pour toits plats à 8.50 m

PPS2 Les habitations collectives sont autorisées dans ce secteur, avec une hauteur totale de 10 m.

PPS3 A l'intérieur des périmètres de protection du site construit mentionnés au plan d'affectation des zones, toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement.

PPS4 Les prescriptions contenues à l'art. 9 RCU s'appliquent pour les secteurs situés à l'intérieur des périmètres soumis à des mesures d'harmonisation mentionnés au plan d'affectation des zones.

12. PAD obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

¹ Le PAD « Es Planches II » à Le Glèbe répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager : gestion de la transition avec la zone agricole et la forêt et prise en compte de la typologie des constructions existantes ;
- Définition de prescriptions à caractère architectural assurant une harmonisation sur l'ensemble du secteur (proportion et orientation de volumes, matériaux et couleurs, aménagements extérieurs) ;
- Intégration de différents éléments de végétation de manière à garder le caractère rural du site et de manière à favoriser la biodiversité (essences indigènes et de station). Les surfaces vertes représenteront au minimum le 20% de la surface de terrain déterminante ;
- Respect de la topographie et limitation des mouvements de terre. Les talus nécessaires seront d'aspect naturel et végétalisés ;

- Création d'un nouvel accès principal sur la route du Gubloux et gestion des emprises nécessaires ;
- Minimisation de l'impact de la voiture. La majorité des places de stationnement seront fermées ou couvertes et celles extérieures seront réalisées en pavés gazon ;
- Les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire seront assurés à 70% par des énergies renouvelables ;
- Gestion des eaux de pluie (infiltration et/ou rétention).

Art. 34. Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)

1. Destination

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | |
|---|---|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.6 habitations individuelles
: 1.0 habitations individuelles groupées |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Indice de surface verte (I_{ver}) | : 0.20 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 10.00 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 9.00 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (h_f) | : 8.00 m |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |










ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG







Portail cartographique du
canton de Fribourg

Légende



Danger indicatif de l'aléa
de ruissellement

-  $0 < h < 0.05$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.05 < h < 0.1$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.1 < h < 0.25$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.25 < h < 0.5$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.5 < h < 1$ hauteur d'eau en [m]
-  $1 < h < 2$ hauteur d'eau en [m]
-  $h > 2$ hauteur d'eau en [m]

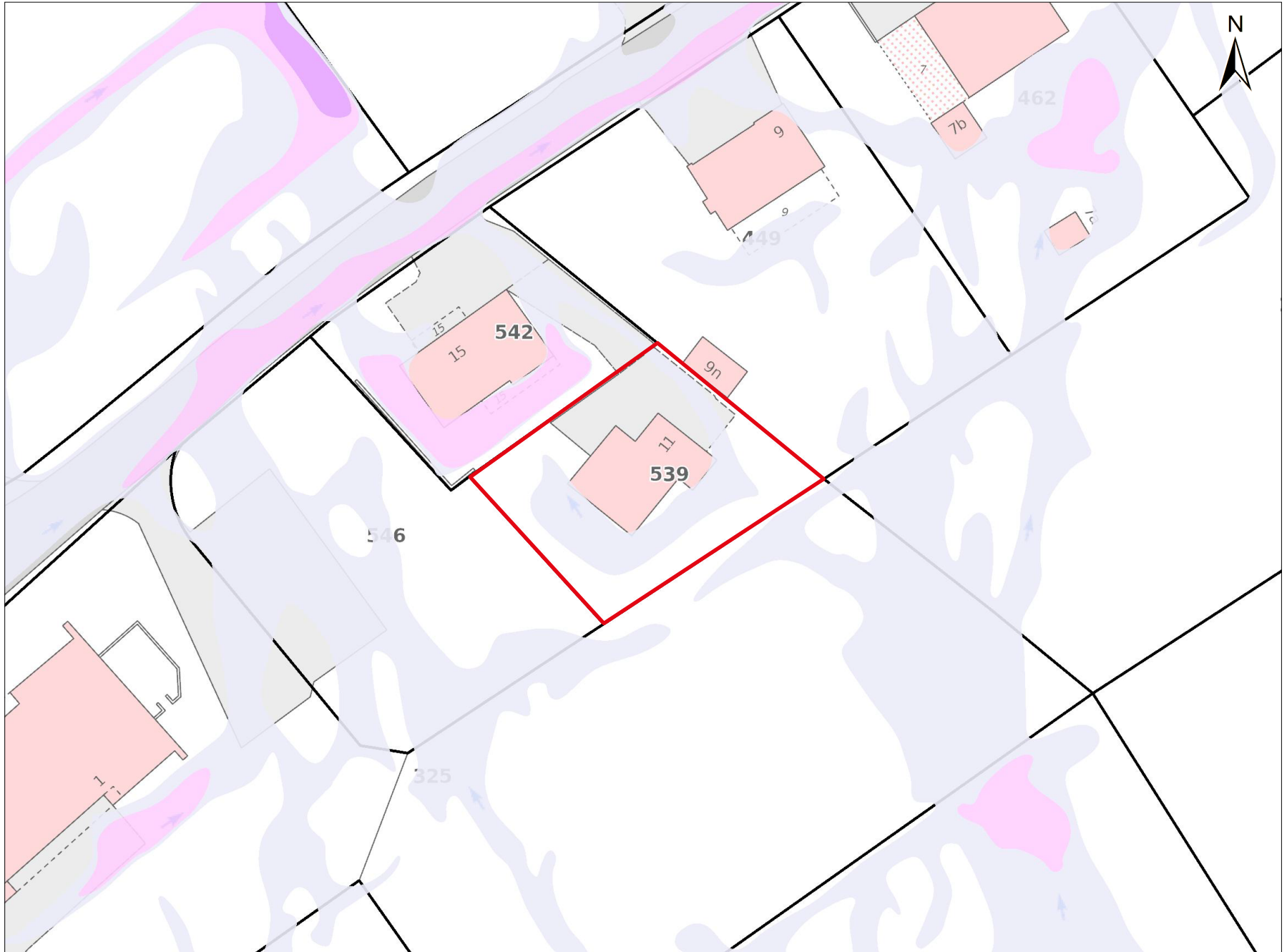
Points limites

-  Borne
-  Borne artificielle
-  Cheville
-  Tuyau / Pieu
-  Croix
-  Non matérialisé / Autre

Immeubles en vigueur

-  Biens-fonds en vigueur
-  DDP en vigueur

Limite cantonale





ECAB
KGV

No assuré	77028
District	Sarine
Commune	157 Gibloux (Villarsel-le-Gibloux)
No rue	320
No bâtiment	11
No entrée bât.	

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Motif de l'estimation	Révision	Date avis ECAB	02.06.2023
Commune	Gibloux (Villarsel-le-Gibloux)	No permis de constr.	
Lieu-dit ou nom rue	Route des Golards	Date du permis	
Affectation UIR	B1199	Début des travaux	
Propriétaire(s)	selon registre foncier	Fin des travaux	
Cadastré folio			
Article	539		
Plan folio	1		

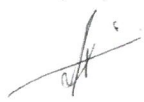
Code AEAI	20.1				
Affectation	Maison familiale				
Nbr. Niveaux	2	Nbr. apparts	1		
Risques spéciaux no.		% soumis	0		
Classe	3 - combustible	Situation	Non-contigüe	Etat du bâtiment	Bon
Indexation	Oui				

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation	
Date d'estimation	10.07.2023	02.07.2007	
Estimation de base	441'000	334'000	
Réduc. valeur actuelle	0 %	0 %	
Valeur assurée	441'000	334'000	
Investissement		334'000	
M3	439	439	
Année de construction	2007	Année de transformation	

Remarques:

Annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le	Commission d'estimation	Le/La (Vice) Président(e)
	Demierre Patrice	
	Coquoz Jean-Bernard	Demierre Patrice
		Bureau : Sarine - Gibloux
		Secrétariat de la Commission
		Maison-de-Montenach 1
		1701 Fribourg
Détail cubage: page(s) suivante(s)	Envoyé pour notification le	026 566 42 10
	11.07.2023	

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Désignation	PV	Fact	Opér	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr	Total Fr.
Rez-de-chaussée - Etage :										
Habitation		1.00	*	6.90	7.50	3.90	202	940		189'880
Habitation		1.00	*	3.35	4.85	3.90	63	940		59'220
Balcon 1er étage		1.00	*	1.70	7.50	1.50	19	630		11'970
Balcon 1er étage		1.00	*	6.90	7.50	3.00	155	940		145'700
Total							439	927		406'770

Eléments unitaires	Qté	P/Unité	Total Fr.
Cuisine agencée y c. appareils	1	18'000	18'000
Total			18'000

Installations diverses	Qté	P/Unité	Total Fr.
Tableau électrique simple	1	3'400	3'400
Total			3'400

Installations de chauffage	Qté	P/Unité	Total Fr.
Fourneau à bois, type nordique simple	1	6'300	6'300
Total			6'300

Installations sanitaires	Qté	P/Unité	Total Fr.
Nourrice de distribution y compris accessoires villa familiale	1	2'000	2'000
Chauffe-eau électrique et raccordement jusqu'à 400 litres	1	4'500	4'500
Total			6'500

TOTAL			
		TOTAL Fr.	440'970
		TOTAL Fr. ARRONDI A	441'000
		PRIX MOYEN M3 Fr.	1'004