



DOSSIER de VENTE (49 pages au 25.07.2026)

A vendre à la route du Quart-Dessus 24, 1789 Lugnorre (FR)

NOUVEAU

La Mise à l'enquête publique officielle de la Commune du Mont-Vully (FR) est terminée et la procédure auprès des instances Cantonales et Préfectoriale pour l'obtention du **Permis de construire en force va pouvoir commencer** (pour information, ce bien se situe dans une zone protégée (monuments historiques)):

Pour information, détail et lien de la mise à l'enquête publique officielle terminée du Quart-Dessus 24, 1789 Lugnorre (FR):

Requérant: Swissbuildia Sàrl.

Lieu: Route du Quart-Dessus 24 - 1789 Lugnorre.

Objet: Démolition partielle et reconstruction d'une maison villageoise en 4 appartements.

Mise à l'enquête: du 25.05.2026 au 16.06.2026.

Lien: du Plan de situation du géomètre se trouve à la fin de ce Dossier.

Lien de la Feuille Officielle du Canton de Fribourg: (Permis de construire et de démolir: See / Lac).

[FO 2026-21.pdf](#) (No 21 du 22 mai 2026, page 48, 1ère information).

Google Maps: <https://www.google.com/maps/place/Rte+du+Quart-Dessus+24,+1789+Lugnorre/@46.9471804,7.0696052,1209m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x478e0d717fe2b7a1:0xc3b6db2cdd62b88a!8m2!3d46.9496224!4d7.0736787!16s%2Fg%2F11h3gpxkkq?entry=ttu> .

"Maison villageoise (Canton de Fribourg) avec vue à 120° sur le lac de Morat à reconstruire (démolition partielle) - mitoyenne et traversante au cœur du vieux village historique et pittoresque protégé (monuments historiques) de Lugnorre".

Sommaire:

- 1.- Descriptif (*le prix indiqué (Art. 326) comprend le bien en l'état à reconstruire, le terrain et plans mis à l'enquête publique en cours*)
 - 2.- Diverses photos (*Pages 6 à 24*)
 - 3.- Divers plans et et détails explicatifs (*Pages 25 à 47*)
 - 4.- Divers liens (*Page 47-48*)
 - 5.- Divers règlements (*Pages 48-49*).
-

1.- Descriptif

Maison villageoise (Canton de Fribourg) mitoyenne et traversante soit une maison à **reconstruire** à la **route du Quart-Dessus 24, 1789 Lugnorre** (Commune du Mont-Vully).

Calculs (mensurations:)

Projet QD 24

Route du Quart-Dessus 24
1789 Lugnorre

Commune:	Mont-Vully
Secteur:	Haut-Vully
Bien fond n°:	326 RF
Surface parcelle:	762 m ²
Zone de centre de village A (ZCVA):	445 m ²
Zone libre (ZL):	182 m ²
Zone de stationnement (ZS):	135 m ²

Protection aux biens culturels:	
Zone:	zone de centre protégée
Bâtiment:	aucune protection
ISOS:	Périmètre; Objectif de sauvegarde A; Catégorie 2

Surface de terrain déterminante (STd):	445 m ²
--	--------------------

IOS RCU:	0,6
IOS maximal:	267 m ²
IOS existant:	(0,32) 144,3 m ²
IOS projet + maisonnette de jardin:	(0,37) (146,6 m ² + (6,4 m ² *3)) 165,8 m ²

IBUS RCU:	1,1
IBUS maximal:	489,5 m ²
IBUS existant:	(0,77) 340,9 m ²
IBUS projet:	(1,0) 444,7 m ²

Volume brut (SIA 416):	
Existant:	1'021,7 m ³
Projet:	1'291,3 m ³

Stationnement:	
IBUS - sous-sol + 10% visiteurs	379,7 m ²
Nbre de places de parc	4 places

La maison villageoise se trouve au centre d'un village historique et pittoresque protégé en face des Ecoles et des transports publics avec **vue panoramique** d'environ **120 degrés sur le lac de Morat** (*vue dégagée et garantie* étant donné la zone de protection ZCVA «zone Village» protégée (monuments historiques), sur les Alpes bernoises (Eiger), sur les Alpes fribourgeoises (Molésen, Gastlosen) et sur les Alpes vaudoises et françaises.

Le bord du lac (débarcadère et la plage public (sable) se trouvent à 1 km à pied).

Le bien se trouve entre 3 autoroutes (Berne-Fribourg-Vevey-Sion (ou Lausanne), Berne-Morat-Yverdon-Lausanne et Berne-Neuchâtel-Yverdon-Lausanne).

Le bien se trouve à environ 35' de voiture de Fribourg et Berne et à 20' de Neuchâtel et en transport public soit en bus (*en face du bien*) est à environ 15' de la gare de Sugiez puis en train de Sugiez à Fribourg (*sans changement de train*) est à 42'.

La propriété (Art.326) est orientée **Est-Sud-Ouest** avec un **terrain** à construire et aménagé de **762 m2** soit 1'037 le m2.

Son volume est d'env. **1291 m3**.

Une surface totale de plancher (SIA 416) de 444,7 m2 (IBUS projet) sur **4 niveaux** soit le **sous-sol** de 99,5 m2, le **rez** de 146,6 m2, le **1er étage** de 127,3 m2 et les **combles** de 71,3 m2.

Ecologie

La pose de panneaux **photovoltaïques** et la pose d'une **sonde géothermique "sol-eau"** sont prévus.

Sur la **Zone libre** (ZL) est prévu un cépage (**plants de vignes**) ou autres (arbres fruitiers, etc...).

Le **chauffage au sol** (chaud en hiver et froid en été) est prévu dans tout le bâtiment (parties habitables).

Impôts communal et cantonal

A relever que l'**Impôt communal** sur le revenu et la fortune des personnes physiques est de **58%** de l'**impôt cantonal** de base et la contribution immobilière: **1.5** pour mille de la valeur fiscale de l'immeuble.

Vente du bien (**terrain de 762m² et maison de 1860 en l'état**)

Vente par une société familiale (*dossier pour l'obtention du Permis de construire est en cours de traitement auprès des diverses instances concernées (Cantonaux et Préfectoriales)*).

Information: possibilité d'achat dans le trimestre en cours, le bien étant actuellement sous hypothèques avec le taux Saron (**dossier de vente soit la maison en l'état, le terrain et les plans du jour** sont compris dans la vente de suite).

La vente s'adresse à des personnes physiques ou morales suisses ou étrangères comme domicile principal ou secondaire.

Divers

Nous vous conseillons en français, schwyzerdütsch, allemand, anglais et italien.

Téléphone du propriétaire (société familiale): Natel privé **0792306866** (de **14h30 à 22h00** la semaine et **aussi le samedi et dimanche**).

(Annonce et informations ci-dessus non-exhaustives et non-contractuelles).

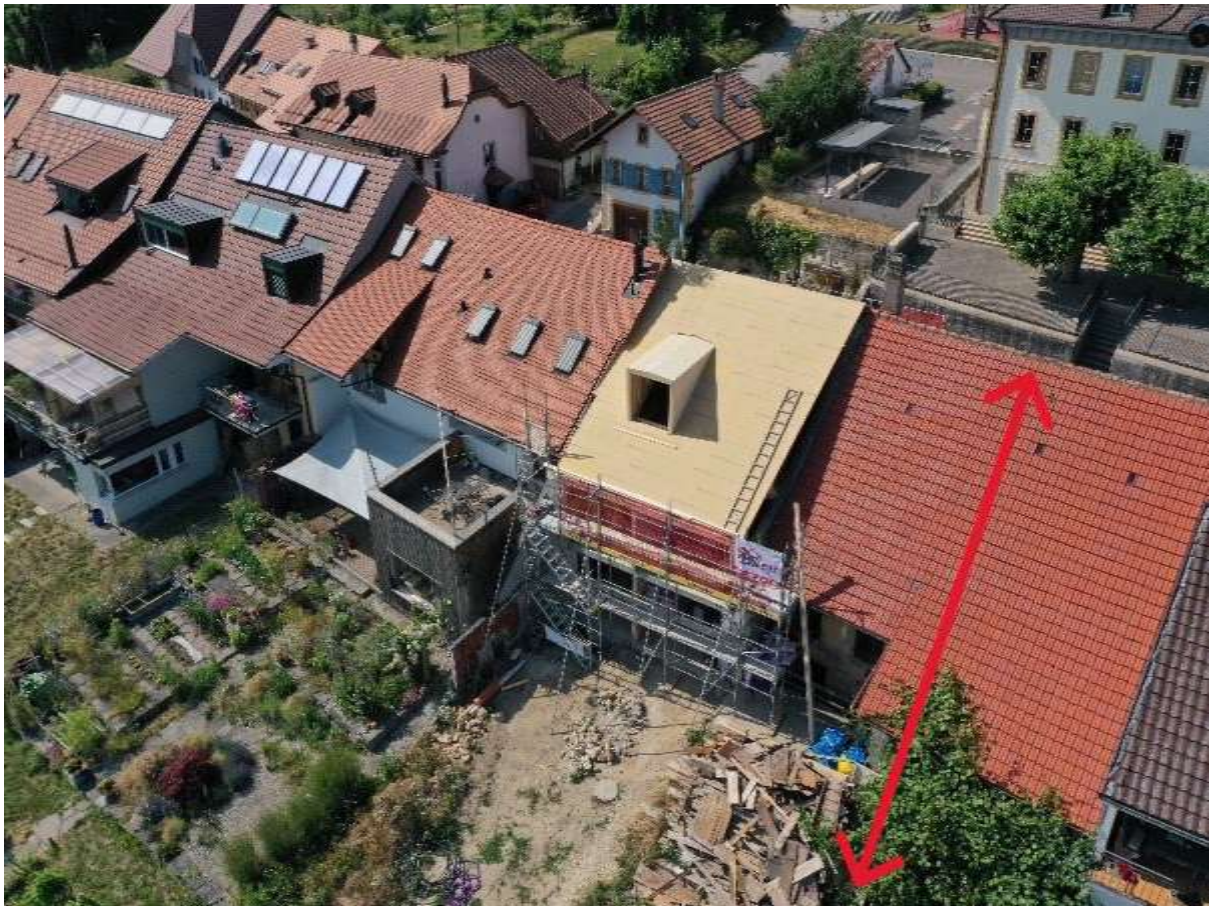
2.- Diverses photos



































Gabarits toit (fenêtres mansardées côté Route et côté Lac)



Gabarits (3 Cabanons au milieu du bien et dans la descente du jardin selon Plan du Géomètre ci-dessous)



Lugnorre avant 1960 (date inconnue)



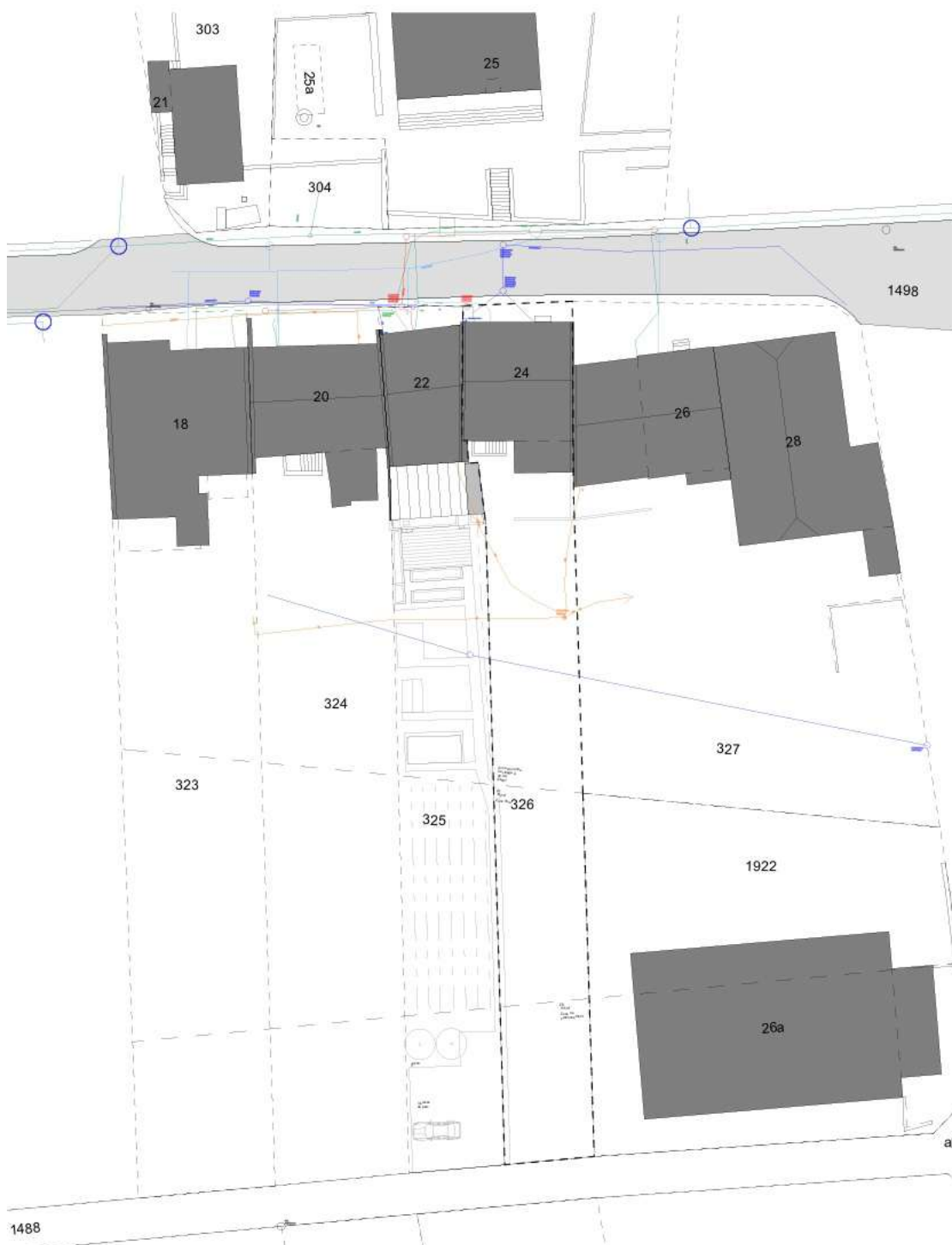
Lugnorre avant 1960 (date inconnue)



3.- Divers plans (la «Demande de la mise à l'enquête publique est en cours auprès des autorités fribourgeoises»)

Existant (Art.326)

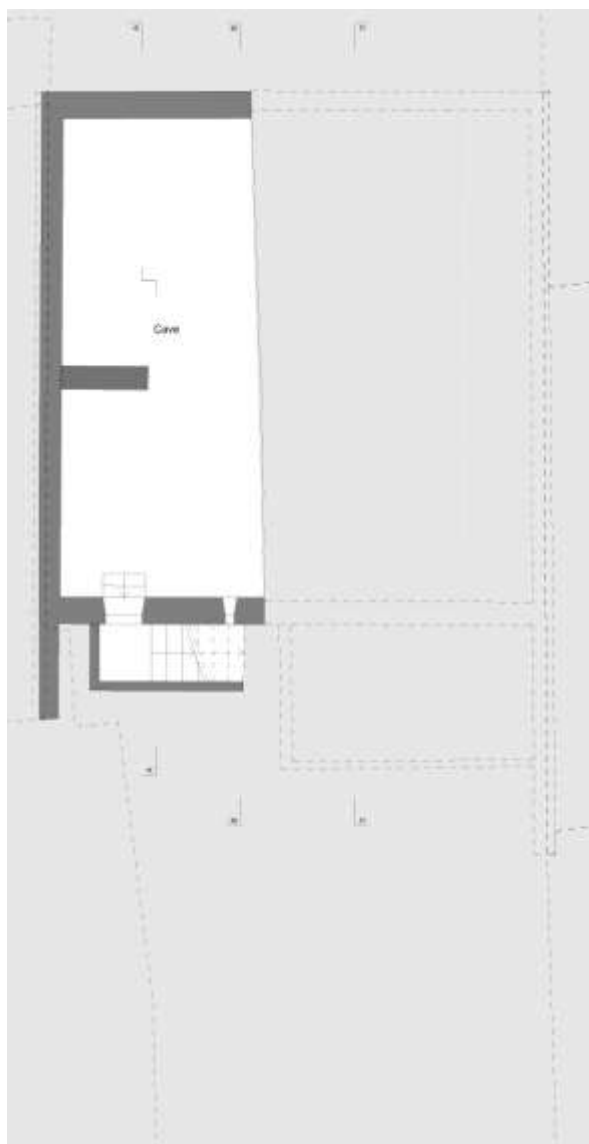
Plan de situation de l'existant (Art.326)



Existant

(Sous-sol et Rez de chaussée)

Sous-sol



Rez



(Sous-sol et Rez de chaussée)

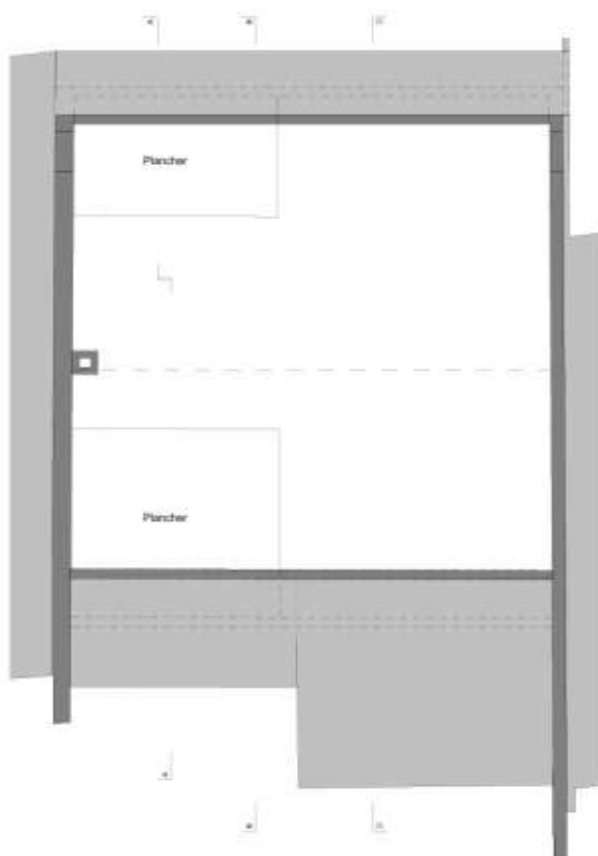
Existant

(1^{er} Etage et combles)

1^{er} étage



Combles

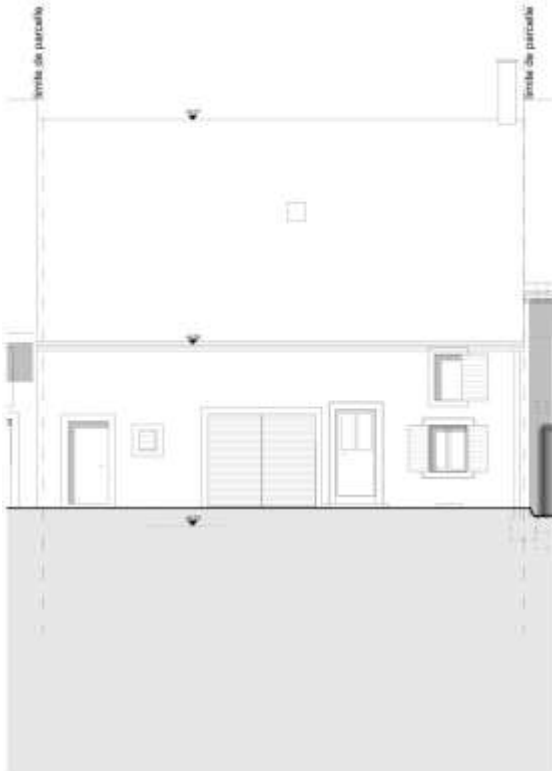


(1^{er} Etage et combles)

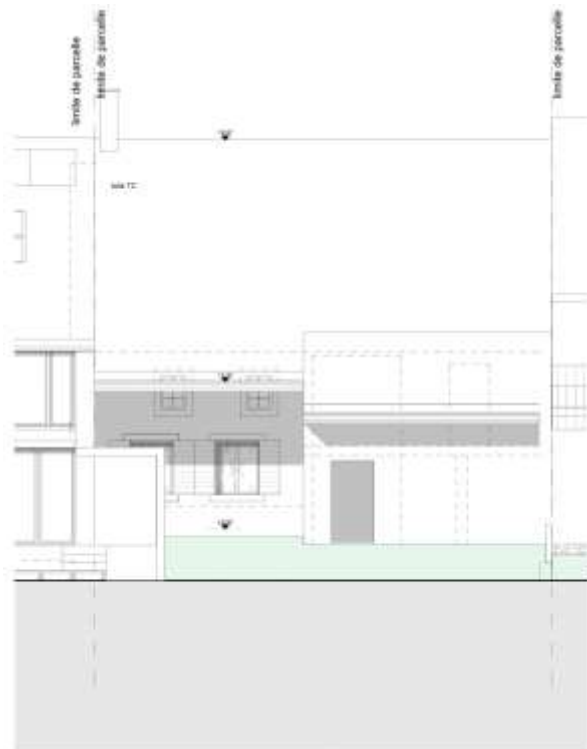
Existant

(Façade Nord, Façade Sud et Coupe AA, Coupe BB)

Façade Nord



Façade Sud



Coupe AA



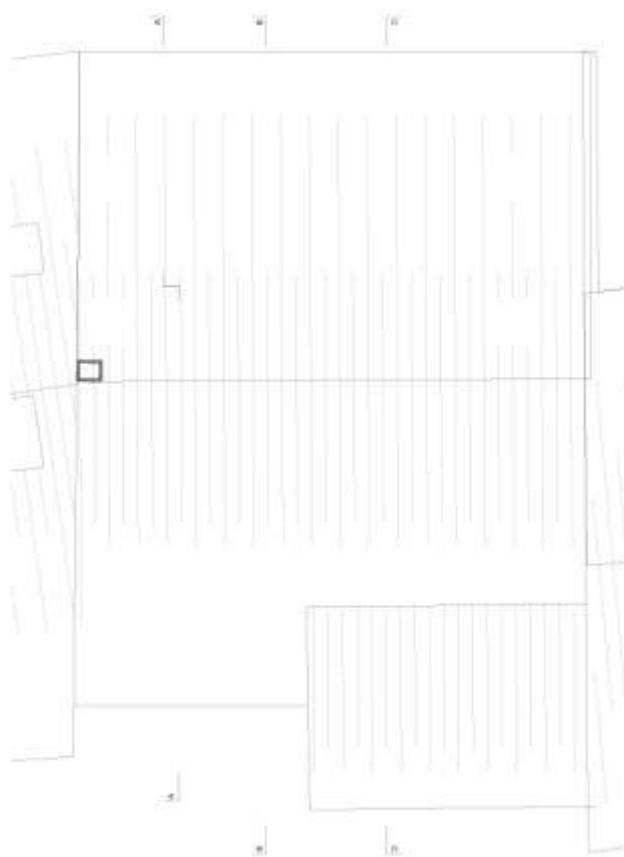
Coupe BB



(Façade Nord, Façade Sud et Coupe AA, Coupe BB)

Existant (Toiture)

Toiture



CARACTERISTIQUES DU BÂTIMENT de l'existant (Art. 326)

Sous-sol: cave

Rez-de-chaussée: habitation, passage de grange, écurie/dépôt, réduit

1er étage: locaux annexes, granges

2ème étage: grange

Aménagement extérieure: jardin en pente engazonné

Année de construction: 1860, rénovation partielle 1960

OIBT: 2007, le contrôle après travaux est à charge des acquéreurs

Type de chauffage pour la reconstruction: panneaux photovoltaïques, sonde sol/eau et chauffage au sol dans toutes les parties habitables.

(Toutes les données ont été récoltées sur des documents existants et sont inscrits à titre informatif mais ne font en aucun cas foi dans une offre contractuelle).

Extrait de la POLICE D'ASSURANCE de l'existant au 01.02.2024



POLICE D'ASSURANCE



Date d'impression 01.02.2024

Propriétaire selon registre foncier
N° art. RF 326
N° d'assuré 112363
District Lac
Commune Mont-Vully (Haut-Vully, Lugnorre)
Rue Route du Quart-Dessus
N° de bâtiment 24
Désignation du bâtiment Habitation avec rural désaffecté

Date d'estimation 07.09.2021
Valeur estimée 226'000
Indexation Oui
Réd. valeur actuelle
Valeur assurée 256'200

Classification du bâtiment 2 - mixte
Risque spécial

Selon règlement du 20 juin 2018 sur les primes et les surprimes de l'assurance de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments



No assuré 29793
 District Lac
 Commune 292
 Mont-Vully (Haut-Vully)
 No rue 33B
 No bâtiment 24
 No entrée bât.

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Désignation	PV	Fact.	Opéra	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	Total Fr.
SOUS-SOL										
Cave		1.00	*	4.40	11.50	2.50	127	140		17'780
Escalier de cave		1.00	*	3.20	1.20	2.50	10	410		4'100
REZ-DE-CHAUSSEE ET ETAGE										
Habitation		1.00	*	4.40	11.50	6.00	304	400		121'800
Rural		1.00	*	6.60	11.50	6.00	455	150		68'250
Assots et remise		1.00	*	6.00	3.20	3.60	67	140		9'380
Total							963	230		221'110
Installations diverses							Qté.	P/Unité		Total Fr.
Tableau électrique comptage de base							1	2'000		2'000
Total										2'000
Installations sanitaires							Qté.	P/Unité		Total Fr.
Chauffe-eau électrique et raccordement jusqu'à 50 litres							1	500		500
Nourrice de distribution y compris accessoires villa familiale							1	2'000		2'000
Total										2'500
TOTAL										
										TOTAL Fr.
										225'610
										TOTAL Fr. ARRONDI A
										226'000
										PRIX MOYEN M3 Fr.
										234

Ce PROCES-VERBAL D'ESTIMATION et cet extrait au 01.02.2024 de l'existant comprend également la citerne à mazout se trouvant au rez.

Extrait de la POLICE D'ASSURANCE de l'existant au 01.09.2021 avec les informations «Code AEAI, Affectation et divers» et «Murs coupe-feu et divers»



ECAB
KGV

COPIE

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Propriétaire(s)				No assuré	29793
Adresse				District	Lac
NP et localité				Commune	292
Régie ou administrateur				No rue	Mont-Vully (Haut-Vully)
				No bâtiment	338
				No entrée bât.	24
				Pays	CH
				PPE	Non
				Langue	Français
Cadastre folio		Plan folio	7	Article	326
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)				
Affectation UIR	B1199				
Coordonnées	572214.927/199902.997				
Altitude	512				
Commune	Mont-Vully (Haut-Vully)			District	Lac
Lieu-dit ou nom rue	Rte du Quart-Dessus				
Motif de l'estimation	Révision			Date avis ECAB	01.09.2021
No du permis de constr.				Début des travaux	
Date du permis				Fin des travaux	
Code AEAI	25.1				
Affectation	Habitation avec rural désaffecté				
Nbr. Niveaux	3	Nbr. apparts	1		
Risques spéciaux no.		% soumis	0		
Classe	2 - mixte	Situation	Contiguë	Etat du bâtiment	Moyen
Indexation	Oui				
Mur coupe-feu	Oui	Ascenseur	Non	Détection	Non
Parafoudre	Non	Sprinkler	Non	Type de chauffage	
Paratonnerre	Non			Citerne	Aucune
Exclusion EN			Exclusion feu		
Motif exclusion			Motif exclusion		
	Nouvelle estimation			Ancienne estimation	
Date d'estimation	07.09.2021			21.08.1990	
Estimation de base	226'000			180'000	
Réduction valeur actuelle	0 %			0 %	
Valeur assurée	226'000			180'000	
Investissement					
M3	963			0	
Année de construction	1926			de transformation	

Demande du Permis de construire en cours
(Art. 326, No immeuble 24, 4 logements)

Plan de situation

Projet



-
- Architectural floor plan of a building with a total area of 127.343 m². The plan shows various rooms including:
- stanie 1: 11.3m²
 - stanie 5: 10.3m²
 - kuchnia: 5.3m²
 - WC: 4.3m²
 - WC dla gości: 4.3m²
 - stanie garażowe: 10.3m²
 - kuchnia/łazienka i garderoba: 45.3m²
 - terasa: 25.3m²
- The plan also includes a staircase and a central area labeled 127.343 m².

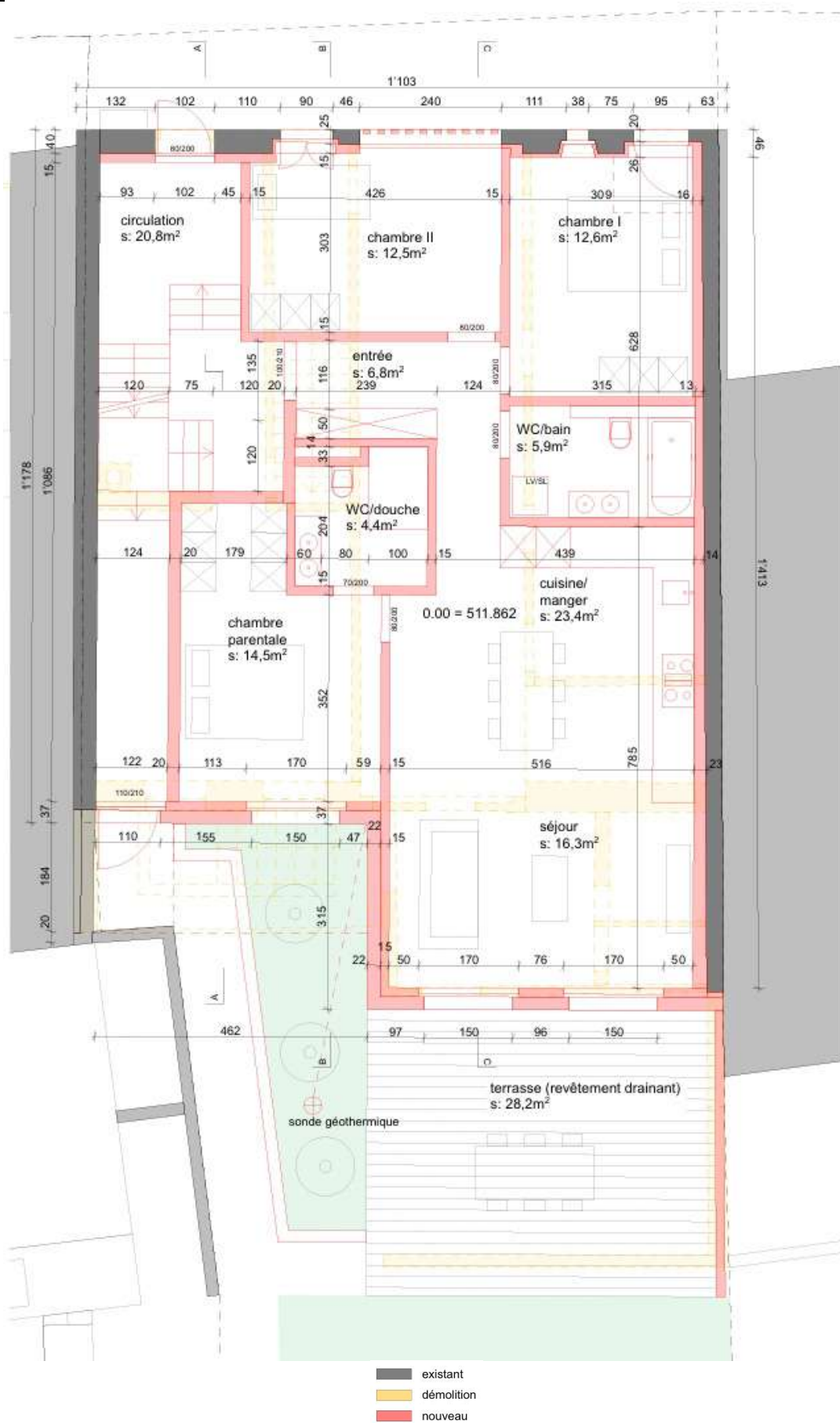
1^{er} étage



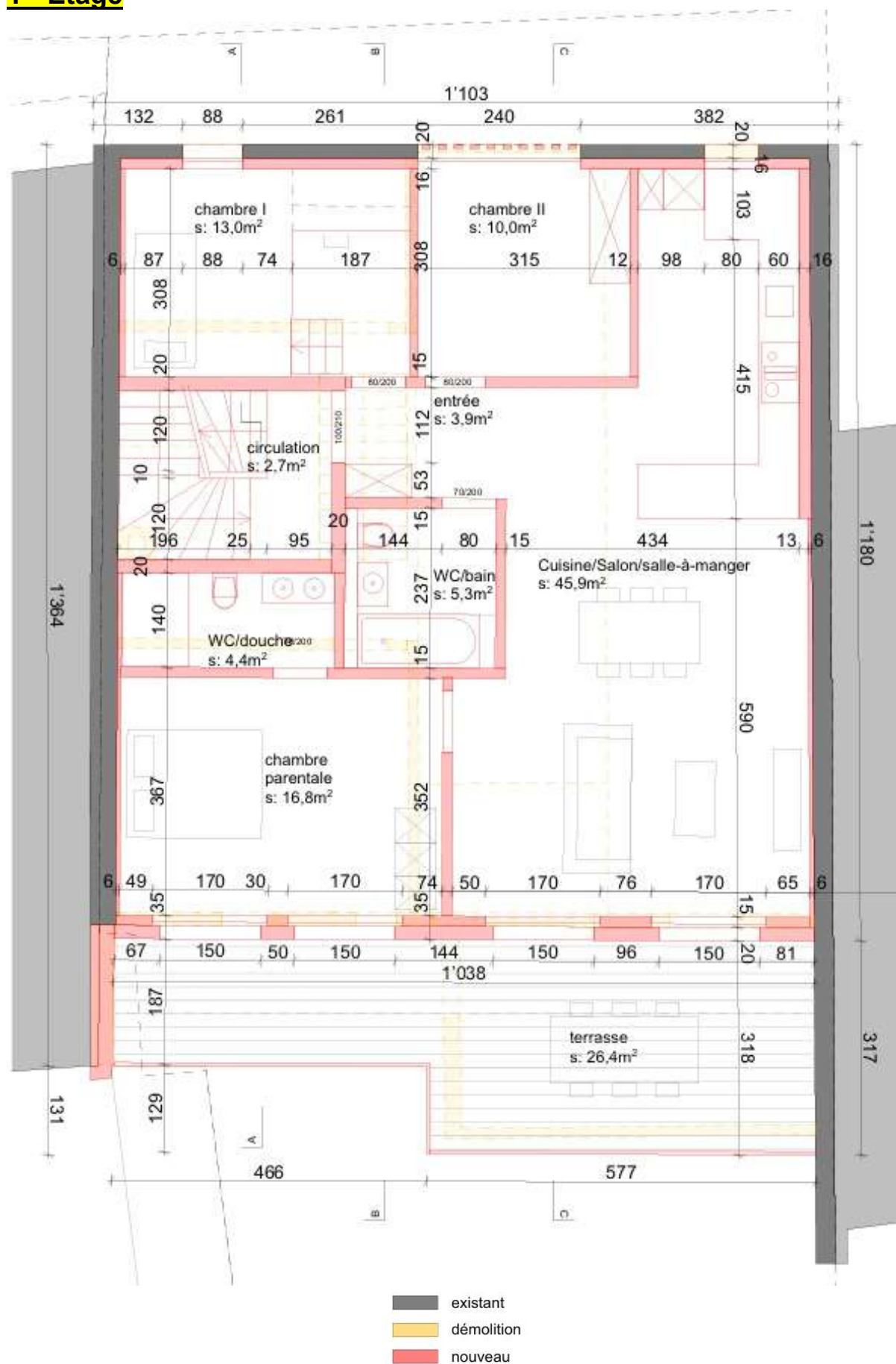
Sous-sol



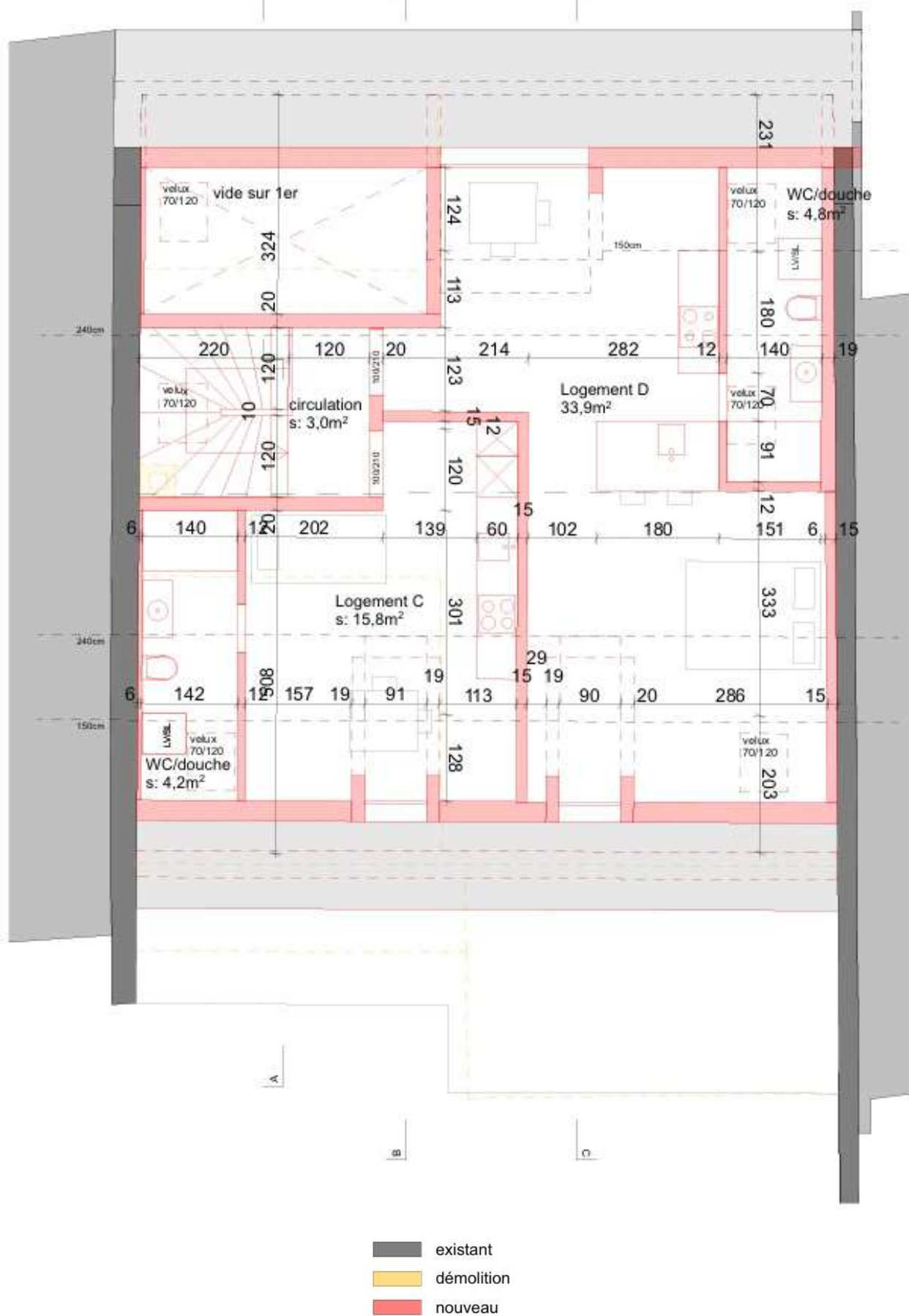
Rez



1^{er} Etage



Combles



Façade Nord

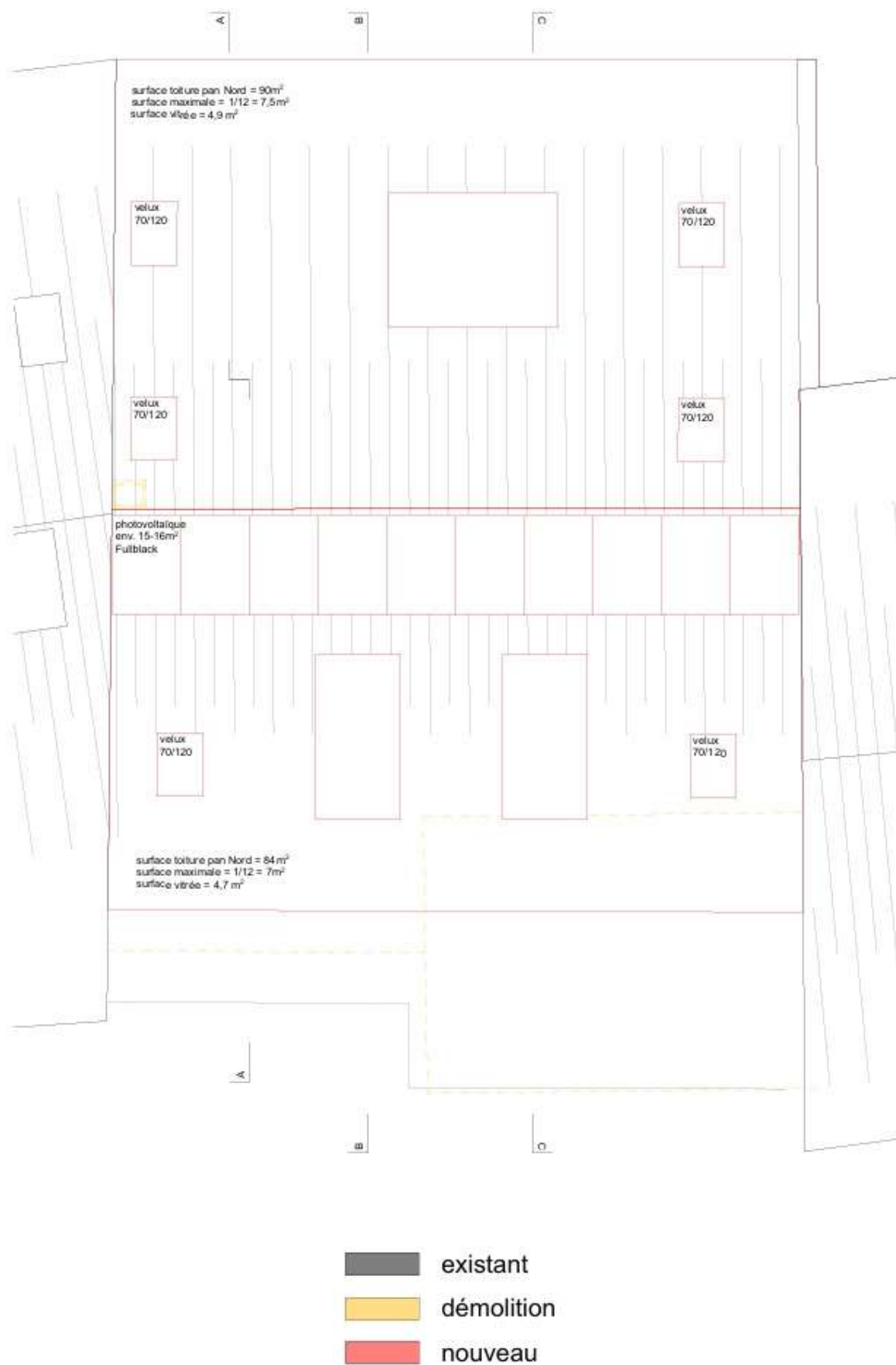


- existant
- démolition
- nouveau

Façade Sud



TOITURE



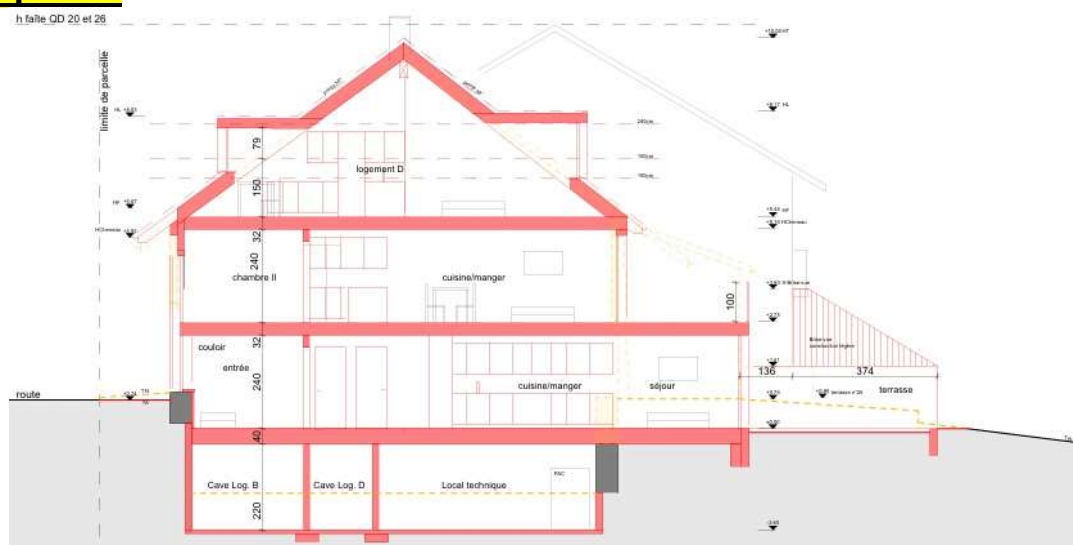
Coupe AA



Coupe BB



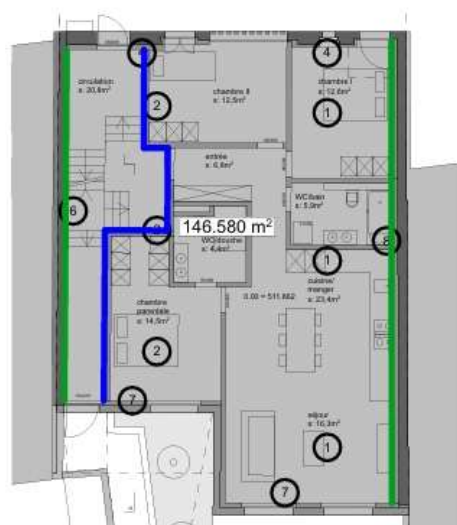
Coupe CC



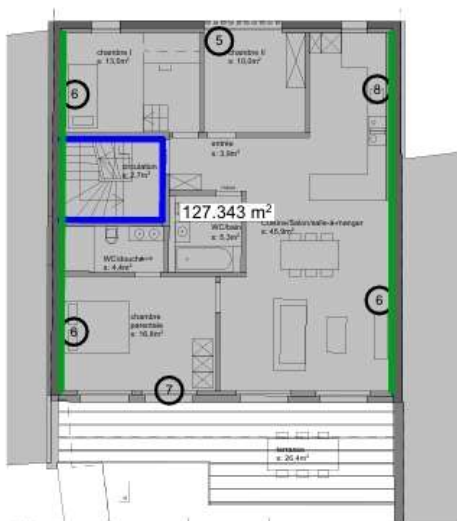
Compartimentage coupe-feu



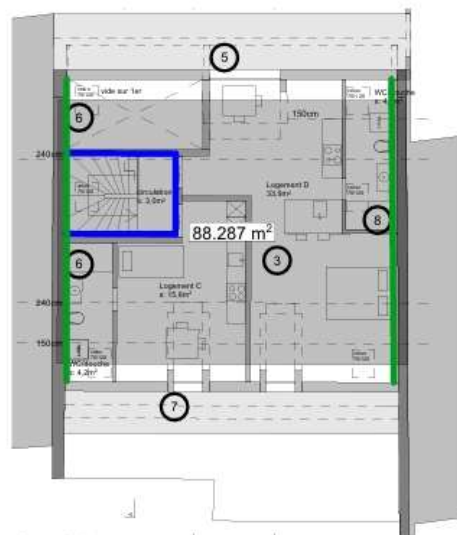
Sous-sol



Rez-de-chaussée

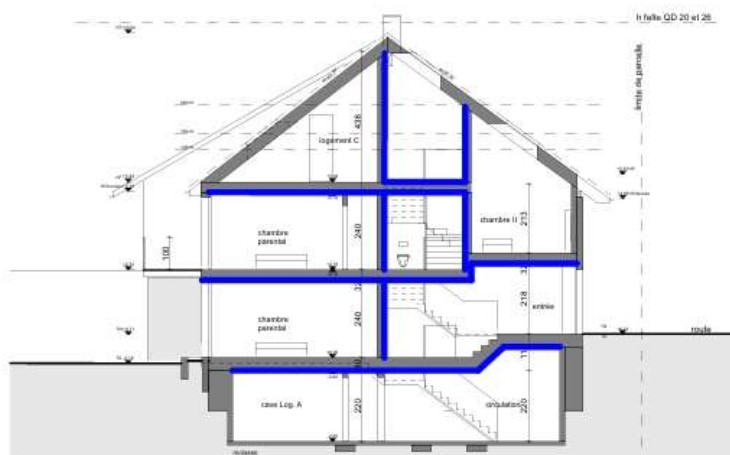


1^{er} étage



Combles

— EI30/REI30
— EI90/REI90



Coupe

Plan du Géomètre pour la mise à l'enquête publique

Commune de Mont-Vully (Secteur Haut-Vully)

Plan: 7

1:500

"Route du Quart-Dessus 24, 24a, 24b, 24c"

Parcelles	Mentions
No.	AF RPTB RI
326	☐ ☐ ☐

Légende:

AF = Améliorations Foncières
RPTB = Remaniement Parcellaire
de Terrains à Bâtir
RI = Report d'Indice

Plan pour mise à l'enquête

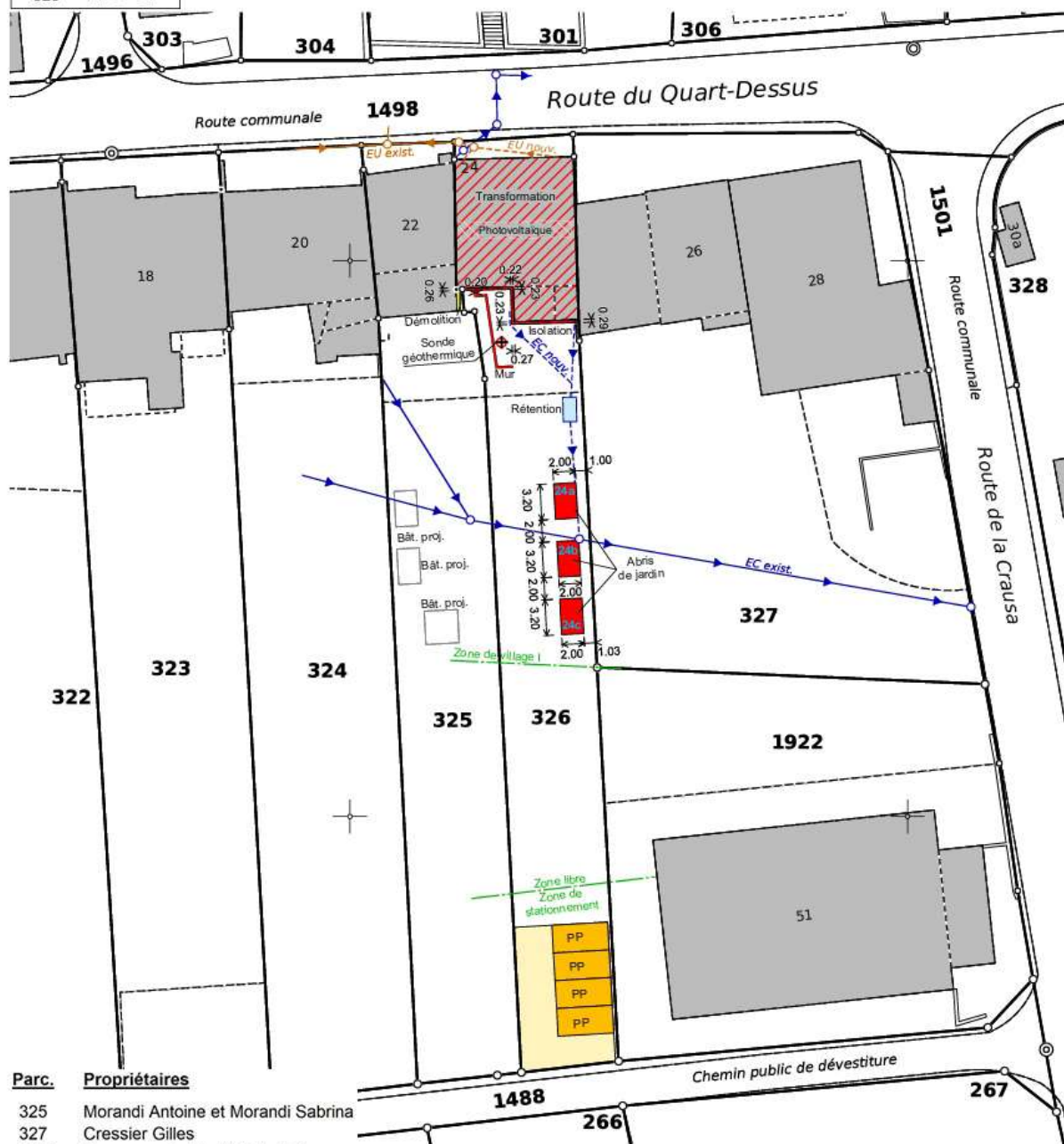
Rénovation intérieure avec isolation,
sonde géothermique et abris de jardin

Parc. 326

Surface: 762 m²

Propriétaire: Swissbuildia Sàrl

E: 2'572'215 N: 1'199'900



Parc.	Propriétaires
325	Morandi Antoine et Morandi Sabrina
327	Cressier Gilles
1488	Commune du Mont-Vully, D.P.
1498	Commune du Mont-Vully, D.P.
1922	Cressier Julien

Morat, le 25.02.2026
M_4965

No.d'aut.: 023/26.02.25/000

Légende: www.cadastre.ch/legende

GEOPLANING

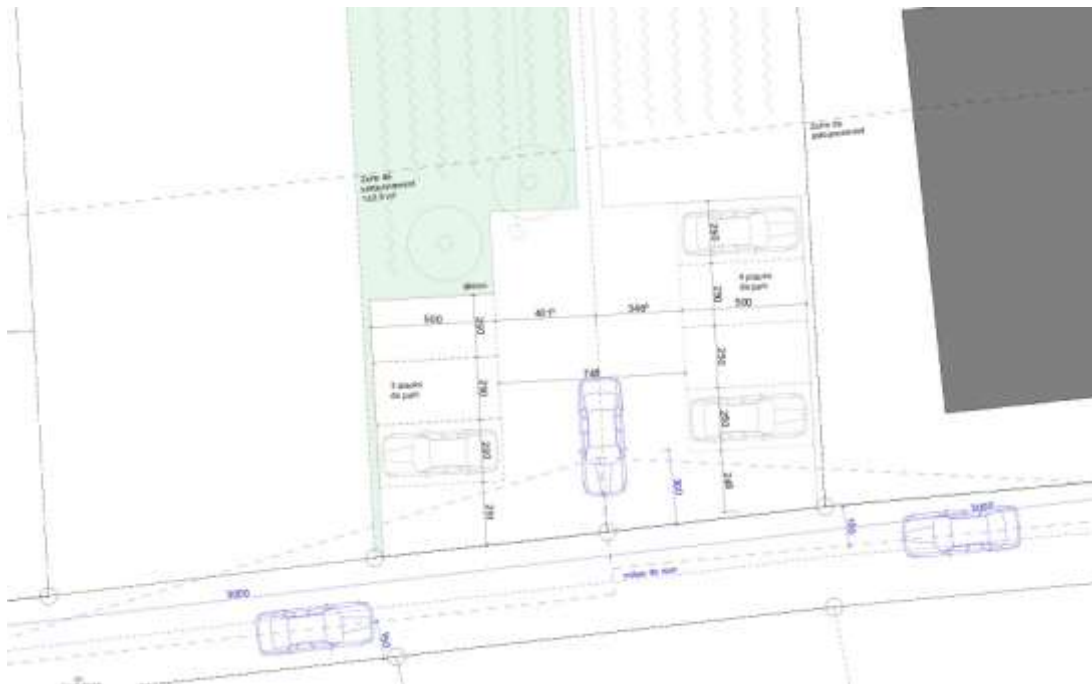
GeoPlaning Murten - Morat AG www.geoplaning.ch
Bernstrasse 30 3280 Murten 026 672 98 88

Marcel Koller, géomètre officiel

Plan surface de rétention pour la mise à l'enquête publique



Distance et visibilité chemin en impasse – parking 4 places



SURFACES des logements

La surface **totale habitable** (total des logements A,B,C,D + la moitié des terrasses) est d'environ **301 m²** avec un potentiel de démolition partielle et de reconstruction soit une «maison villageoise mitoyenne» avec **4 logements** sur **4 niveaux** y compris sous-sol et combles ("Mise à l'enquête publique" est actuellement en cours d'élaboration).

La surface habitable du **logement A** au **Rez** (**4,5 pièces**) est d'environ **123 m²**.

(La surface privée du terrain par rapport au 762 m² est de 310 m²).

La surface habitable du **logement B** au **1er** (**4,5 pièces**) est d'environ **128 m²**.

(La surface privée du terrain par rapport au 762 m² est de 302 m²).

La surface habitable du **logement C** au **Comble (studio)** est d'environ **16 m2**.

(La surface privée du terrain par rapport au 762 m2 est de 50 m2).

La surface habitable du **logement D** au **Comble (studio)** est d'environ **34 m2**.

(La surface privée du terrain par rapport au 762 m2 est de 100 m2).

La surface utile du **Sous-sol** (local technique, 4 caves, circulation et conciergerie) est d'environ **93 m2**.

La surface utile de tous les **Communs** est d'environ **44 m2**.

ZONES

Le terrain aménagé d'une surface de **762 m2** (raccordement électrique, eau, eau usée) se subdivise **en 3 Zones**:

- 1 - Zone village (ZV) faisant partie du village historique protégé
- 2 - Zone libre (ZL) ou zone verte (pré, arbres, vignes, etc...)
- 3 - Zone de stationnement (ZIG) pour véhicules (4).

COMMERCES à Lugnorre:

boulangerie/épicerie/poste, fromagerie/épicerie, marchés à la ferme, vigneron encaveur, écoles diverses en face du bien, places de jeux publics, parkings publiques d'environ 80 places, toilette visiteur, **arrêts de bus TPF en face du bien** (direction de et venant de la gare CFF de Sugiez puis train direct RER sans changement de train jusqu'à Fribourg ou autres destinations comme Neuchâtel, Berne, Payerne, etc ...), trottoir entre les 2 stations de bus TPF (env. 10' entre les arrêts de bus et la gare CFF de Sugiez) et dans le centre pittoresque et historique du village, 1 caserne de pompiers, 1 déchèterie, 2 restaurants, 1 hôtel et divers autres commerces.

COMMERCES dans la COMMUNE du Mont-Vully dont fait partie Lugnorre:

Plusieurs plages publiques avec toilettes et cabines publiques, douche, débit de boissons dont Môtier à 1 km à pied de Lugnorre, 3 débarcadères de la société de navigation LNM afin de desservir la navigation sur les 3 lacs de Morat, de Neuchâtel et de Bienne, 1 gare CFF, plusieurs stations de bus TPF, de nombreux commerces idem à ceux de Lugnorre avec en plus pharmacie, médecin et dentiste, des supers-marchés, poste, stations d'essence, églises, etc ...

Ecole maternelle, enfantine, Cycle obligatoire, Collège, Université et HES

Lien Commune du Mont-Vully: <https://mont-vully.ch/enseignement-formation>

L'Ecole maternelle en français se trouve à Môtier,
L'Ecole enfantine et primaire en français se trouve à Lugnorre (**en face du bien**) et Nant,
L'Ecole secondaire bilingue se trouve à Morat,
Les 3 Collèges bilingues se trouvent à Fribourg,
Les diverses Universités bilingues se trouvent à Fribourg,
Les divers HES (français ou allemand) se trouvent à Fribourg.

Histoire du Mont-Vully et régions dont fait partie Lugnorre

[Historique · Commune de Mont-Vully](#)
[Curiosités · Commune de Mont-Vully](#)
[Mont-Vully — Wikipédia \(wikipedia.org\)](#)
[Haut-Vully — Wikipédia](#)
[Mont Vully \(site archéologique\) — Wikipédia](#)

4.- Divers liens

Registre foncier du Canton de Fribourg

Portail cartographique du Canton de Fribourg (RF et RDDPF)

[Portail cartographique du canton de Fribourg](#)

Pour consulter le Registre foncier (RF: point 1.-) ou/et le RDDPF (point 2.-):

faire «clic» sur le lien ci-dessus puis «clic» sur la parcelle 326 (No 24):

1.- Registre foncier

2.- Extrait RDDPF puis «Accepter» puis «Ouvrir l'extrait» puis «Télécharger» puis «Détail et clic» (**10 pages**)

(pour plus d'informations sur la parcelle 326, vous pouvez faire la même opération mais en «clic» sur la parcelle 1498 du dessus soit Route du Quart-Dessus (Propriétaire: la Commune du Mont-Vully) et sur les différentes 12 pages apparaîtront des infos supplémentaires sur la parcelle 326.

5.- Divers règlements

Commune du Mont-Vully

<https://mont-vully.ch/>

Aménagement du territoire: Haut-Vully

<https://mont-vully.ch/services-techniques/service-des-constructions/amenagement-du-territoire-haut-vully>

Plan d'affectation des zones

https://mont-vully.ch/fileadmin/user_upload/Documents/MontVully/WWW/Users/Construction/amenagementterritoirehaut/0564-PAZ_5000-gsc-180613-VF.pdf

Plan d'aménagement local (règlement communal d'urbanisme

https://mont-vully.ch/fileadmin/user_upload/Documents/MontVully/WWW/Users/Construction/amenagementterritoirehaut/21215-RCU_approuve_annotate-210324.pdf

RCU - précisions sur la notion de hauteur

[https://montvully.ch/fileadmin/user_upload/Documents/MontVully/WWW/Users/Construction/amenagementterritoirehaut/RCU -
_note_precisions_sur_la_notion_de_hauteur.pdf](https://montvully.ch/fileadmin/user_upload/Documents/MontVully/WWW/Users/Construction/amenagementterritoirehaut/RCU_-_note_precisions_sur_la_notion_de_hauteur.pdf)

Nous vous conseillons en français, schwyzerdütsch, allemand, anglais et italien.

Téléphone du propriétaire (Société familiale): Natel privé **0792306866** Hors de Suisse 0041792306866 (de **14h30 à 22h00** la semaine et **aussi le samedi et dimanche**).

(**Annonce voir aussi** sur le site de **Immoscout24.ch** sous **"Terrain"** pour d'autres informations et photos.)

Fin du DOSSIER de Vente (49 pages)

Remarques

Nous sommes volontiers à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Les indications ci-dessus sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

Ce dossier ne constitue pas un document contractuel (informations non-exhaustives).