

COMMUNE D'ESSERT-PITTET

REGLEMENT COMMUNAL SUR

LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- But 1. Le présent règlement détermine les règles applicables à Essert-Pittet en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.
- Plans divers 2. La Municipalité établit :
- a) un plan d'extension et, au fur et à mesure des besoins :
 - b) des plans d'extension partiels.
 - c) des plans de quartier.
- Commission consultative 3. Lorsqu'elle est saisie de projets importants, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de constructions et d'urbanisme, ou instituer une commission consultative, nommée pour la durée de la législature.

CHAPITRE II - PLAN DES ZONES

- Zones 4. Le territoire communal est divisé en sept zones et une aire forestière qui font l'objet d'un plan déposé au greffe municipal.
- 1. Zone du village.
 - 2. Zone de villas.
 - 3. Zone artisanale.
 - 4. Zone de constructions d'utilité publique.
 - 5. Zone intermédiaire.
 - 6. Zone agricole.
 - 7. Zone de verdure
 - 8. Aire forestière

CHAPITRE III - ZONE DU VILLAGE

Définition 5. La zone du village est réservée à l'habitat, aux exploitations agricoles ainsi qu'au commerce ou à l'artisanat compatible avec l'habitation.

Implantation 6. Les bâtiments nouveaux peuvent être implantés en contiguïté là où cet état existe sur les parcelles adjacentes.

La longueur des murs mitoyens ou aveugles sera :

- inférieure ou égale à la longueur des murs contigus du bâtiment existant sur la parcelle adjacente, si cette longueur est supérieure à 16,00 mètres.
- inférieure ou égale à 16,00 mètres dans les autres cas.

Si il n'y a pas contiguïté sur les parcelles adjacentes, les bâtiments nouveaux doivent être construits à une distance minimale de 6,00 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'extension fixant la limite des constructions. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

La transformation ou la reconstruction de bâtiments situés à une distance inférieure peut être, pour des raisons architecturales reconnues valables, autorisée à condition que la situation antérieure ne soit pas aggravée. Sauf entente avec le propriétaire de la parcelle voisine, la création de fenêtres n'est pas autorisée sur les façades situées à moins de 3,00 mètres de la limite.

Hauteur 7. Le rapport entre la hauteur à la corniche et la longueur de la façade pignon sera inférieur ou égal à $\frac{3}{5}$.

La hauteur à la corniche ne sera pas supérieure à 6,50 mètres.

La transformation ou la reconstruction de bâtiments plus élevés peut être, pour des raisons architecturales reconnues valables, autorisée dans le volume ancien.

Toitures 8. Les toitures à 1 pan sont interdites.

L'orientation des faîtes doit être semblable à celle du plus grand nombre des toits voisins.

La pente des toits doit être comprise entre 50 % et 80 %.

Pour les constructions agricoles, la pente peut être ramenée à 30 %, pour autant que le rapport entre la hauteur au faîte et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2. Pour des pentes comprises entre 30 % et 60 %, une couverture autre que la tuile est admissible si elle s'harmonise avec les autres modes existants.

La largeur des avant-toits parallèles au faîte doit être de 80 cm au minimum.

La largeur des avant-toits perpendiculaires au faîte doit être de 50 cm au maximum.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles. La couleur des tuiles sera soumise préalablement à la Municipalité pour approbation.

Lucarnes,
tabatières

9. Les lucarnes et les tabatières sont autorisées si les ouvertures en pignon ne sont pas réalisables. Elles doivent être séparées les unes des autres. Leur largeur additionnée, mesurée hors tout, ne doit pas être supérieure au $\frac{2}{5}$ de la longueur du pan de toit sur lequel elles sont aménagées. Les avant-toits ne doivent pas être interrompus au droit des lucarnes.

Esthétique

10. Les transformations ou reconstructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment quant à la forme, aux dimensions, teintes et détails de construction.

Les plans d'enquête doivent porter en élévation l'indication des constructions voisines, de façon à rendre intelligible l'intégration des projets dans le site.

CHAPITRE IV - ZONE DE VILLAS

Définition

11. La zone de villas est réservée à l'habitat permanent et au commerce compatible avec l'habitation. Une villa peut compter deux logements au maximum.

Implantation

12. Les bâtiments doivent être construits à une distance minimum de 6 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public s'il n'y a pas de plan d'extension fixant la limite des constructions. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

Cependant, la Municipalité peut autoriser la construction de plusieurs bâtiments mitoyens à la condition qu'ils soient édifiés simultanément et que les autres dispositions réglementaires soient respectées. La forme, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie pour l'ensemble.

- Surface 13. La surface des bâtiments d'habitation sera comprise entre 80 et 200 m². La surface bâtie ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle sise à l'intérieur de la zone de villas.
- La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 800 m² par villa indépendante. La Municipalité peut autoriser la construction de villas mitoyennes sur des parcelles contiguës d'une surface de 600 m² chacune au moins. Seule la surface comprise à l'intérieur de la zone de villas est prise en compte pour le calcul.
- Hauteur 14. La hauteur maximum à la corniche est de 6 mètres.
- Toitures 15. Les toitures seront à 2 pans au moins. Le faîte sera parallèle à la direction générale des courbes de niveau. Sur les terrains plats, l'orientation est libre.
- La pente sera comprise entre 50 % et 80 %
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles. Une autre couverture n'est admissible que si elle s'harmonise avec les modes de couverture existants.
- Dépendances 16. Une seule dépendance, telle que celles citées à l'art. 42 du présent règlement est autorisée par propriété dans la zone de villas. Sa surface est limitée à 40 m². La construction des murs, le matériel de couverture et toutes les teintes seront identiques à ceux du bâtiment principal.

CHAPITRE V - ZONE ARTISANALE

- Définition 17. La zone artisanale est réservée à la construction de petits établissements industriels, d'ateliers, d'entrepôts, de garages, dont l'installation dans une autre zone serait de nature à incommoder le voisinage. X
- Des bâtiments d'habitation peuvent y être édifiés, à l'usage exclusif de l'exploitant, du concierge ou du gardien, ou encore réservés à telle autre destination que la Municipalité peut admettre, à titre exceptionnel.

- Implantation 18. La distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou celle du domaine public, à défaut de plan fixant la limite des constructions, est de 6 mètres au moins; elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
- Hauteur 19. La hauteur maximum à la corniche est de 9,50 mètres.
La Municipalité peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, nécessités par des besoins particuliers (cheminée, silo, etc.).
- Volume 20. Le volume maximum des constructions n'excédera pas 3 m³ par m² de la surface totale de la parcelle.
- Toitures 21. La couverture des constructions doit être réalisée en matériaux mats.

CHAPITRE VI - ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

- Définition 22. La zone de constructions d'utilité publique est destinée à la construction de bâtiments d'utilité publique.
- Plan 23. L'aménagement des parcelles non bâties de cette zone fait l'objet d'un plan spécial d'extension communal.

CHAPITRE VII - ZONE INTERMEDIAIRE

- Définition 24. Cette zone doit permettre l'extension des zones à bâtir au fur et à mesure des besoins.
Aucun bâtiment ne peut être construit sans adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel et ceci dans les limites fixées par l'article 25 ter LCAT; la procédure est déterminée par les articles 41 à 51 LCAT et 24 à 30 RCAT.

CHAPITRE VIII - ZONE AGRICOLE

- Définition 25. La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

- Constructions autorisées 26. Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole sont les suivantes :
- a) les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole favorisant le but assigné à la zone agricole;
 - b) l'habitation pour l'exploitant et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

La Municipalité peut, en outre, autoriser en zone agricole les constructions suivantes, à condition que leur implantation soit imposée par leur destination et n'entrave pas les exploitations agricoles existantes :

- a) les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements d'élevage, établissements horticoles, arboricoles, maraîchers, etc.) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation du sol;
- b) les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et le personnel des entreprises mentionnées ci-dessus, pour autant que ces exploitations constituent la partie prépondérante de leur activité professionnelle et que les bâtiments d'habitation en soient un accessoire nécessaire;
- c) les bâtiments et installations de minime importance liés aux loisirs et à la détente en plein air, pour autant qu'ils soient accessibles en tout temps au public en général (refuge, etc.) et qu'ils ne comportent pas d'habitation permanente ou de résidence secondaire.

- Enquête publique 27. Toute construction demeure soumise aux articles 68 et ss LCAT et nécessite une enquête publique. Elle ne peut être autorisée que dans la mesure où elle ne porte pas atteinte au site et où elle est conforme aux lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

- Constructions existantes 28. Les constructions existantes, non conformes à la destination de la zone, ne peuvent être rénovées, modifiées ou reconstruites que dans les limites du droit fédéral et cantonal.

De tels travaux sont soumis au Département des Travaux Publics pour autorisation préalable.

Implantation 29. Les bâtiments doivent être construits à une distance minimum de 6 mètres de la limite de la propriété voisine ou du domaine public s'il n'y a pas de plan d'extension fixant la limite des constructions. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété à moins que des exigences d'exploitation ne s'y opposent, auquel cas la Municipalité peut autoriser des distances inférieures.

CHAPITRE IX - ZONE DE VERDURE

Définition 30. La zone de verdure est destinée à créer des îlots de verdure.
Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.
La Municipalité peut toutefois autoriser dans cette zone l'édification d'aménagements d'utilité publique.

CHAPITRE X - AIRE FORESTIERE

Définition 31. L'aire forestière est indépendante des zones.

Les lois forestières, fédérales et cantonales, la définissent et en règlent la conservation et la gestion.

L'aire forestière est représentée sur le plan des zones d'une manière uniquement indicative.

Les forêts sont caractérisées, notamment, par l'interdiction de défricher, de construire à l'intérieur et à moins de 10,00 mètres des lisières (sauf pour les installations nécessaires à la gestion forestière), de faire des dépôts.

CHAPITRE XI - REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

32. La Municipalité prend toutes mesures propres à éviter l'enlaidissement du territoire communal et à améliorer son aspect.
- Sont interdits :
- a) sauf s'ils sont affectés à une exploitation agricole, les entrepôts ou dépôts ouverts à la vue du public.
 - b) les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis, peintures, affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect des lieux.

La Municipalité peut, pour des raisons d'esthétique :

- a) imposer une implantation, une pente de toit ou une orientation des faîtes.
- b) exiger la plantation d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes ou projetées, et en fixer les essences.
- c) prendre toutes mesures destinées à assurer un aspect convenable aux installations et travaux non soumis à autorisation, notamment à proximité des routes, chemins et sentiers.

Forêts, bosquets, etc.

33. Les forêts, rideaux d'arbres, haies, bosquets sis sur territoire communal sont soumis à la loi forestière ou le cas échéant aux dispositions de la LPNMS relatives à la protection des arbres; il est interdit de les arracher, de déboiser et d'y constuire.

Fondations, seuils, etc.

34. Les fondations, seuils, murs et clôtures durables doivent être établis de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie publique sera portée à sa largeur maximum.

Distance réglementaire

35. Lorsque des constructions sont prévues en bordure de voies publiques, l'art. 72 de la loi sur les routes et applicable dans le cas où le présent règlement prescrit des distances minimales inférieures; sont réservés les plans d'extension fixant la limite des constructions.

Façade non parallèle à la limite

36. Si la façade d'un bâtiment projeté n'est pas parallèle à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de cette façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché, la distance réglementaire ne pourra être diminuée de plus de 1,00 mètre.

Changement de limite

37. Aucun changement de limite postérieur à l'entrée en vigueur du présent règlement ne doit avoir pour effet d'entraîner une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments.

Mesure de la hauteur

38. La hauteur à la corniche est mesurée au milieu de la façade, à partir de la cote moyenne du sol naturel au même endroit, et ceci pour toutes les façades parallèles au faîte.

- Silos 39. La hauteur des silos est limitée à 10,50 mètres. Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation :
- a) leur hauteur peut être égale à celle du bâtiment mesurée au faîte.
 - b) en principe, les silos sont implantés le long des façades pignons.
- Seules les couleurs mates, de ton vert foncé, brun ou gris, sont autorisées.
- Roulottes, caravanes 40. L'utilisation, comme habitation, de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite.
- Chenils, parcs avicoles, porcheries, etc. 41. La construction et l'établissement de chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles, entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage du fait de leur bruit, odeur, fumée ou du danger qu'ils représentent, doivent faire l'objet d'un plan d'affectation spéciale.
- Dépendances 42. La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limite de propriété, de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximum de 3,00 mètres à la corniche en aval et dont la surface n'excède pas la moitié de celle du bâtiment existant.
- On entend par dépendances, les garages, buanderies, bûchers, hangars, etc. Ces petits bâtiments ne peuvent servir à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.
- Places de stationnement 43. La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement ou de garages pour véhicules automobiles, dont l'aménagement sur propriété privée incombe exclusivement aux propriétaires; elle décide en fonction de l'importance et de la destination des constructions.
- Il est exigé au minimum 2 places de stationnement ou garages par logement.
- Couleurs 44. Les couleurs des façades de bâtiments, des murs et clôtures, et les matériaux utilisés doivent être approuvés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.

- Clôtures,
murs, haies
45. Les matériaux des murs et clôtures doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité. Les clôtures en planches de ciment sont interdites. Les haies, murs et clôtures bordant une voie privée desservant plus de 2 villas seront implantés à 2,25 m au minimum de l'axe de la voie. La Municipalité peut interdire l'implantation de clôtures, murs, haies ou en limiter la hauteur le long des voies de circulation, si la sécurité du trafic le justifie.
- Dossier
d'enquête
46. Le dossier d'enquête doit comporter, en plus des pièces prévues à l'art. 107 du règlement d'application de la LCAT, un plan complet d'aménagement de la parcelle (accès, places de stationnement, etc.).
- La Municipalité peut, lors de la mise à l'enquête, exiger la production d'extraits de Registre Foncier, de photos, de maquettes, de détails de construction, la pose de gabarits ou la présentation de tous autres éléments jugés nécessaires à la constitution et à la bonne appréciation du dossier.
- En outre, une étude technique démontrant que toutes les précautions nécessaires sont prises pour assurer la solidité du bâtiment, compte tenu de l'instabilité du terrain, pourra être exigée par la Municipalité.

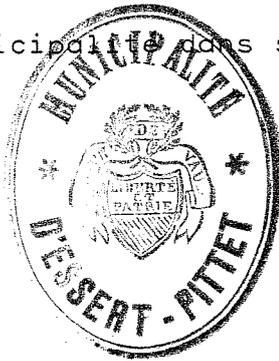
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS FINALES

- Taxes
47. Une taxe de 1^o/oo de la valeur de la construction, au minimum de Fr. 20.--, est acquittée par le propriétaire au moment de la délivrance du permis, soit de construire, soit d'habiter ou d'occuper. Les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus.
- La valeur des transformations ou de l'immeuble projeté est indiquée par le propriétaire lorsqu'il requiert le permis de construire.
- LCAT
48. A défaut des dispositions spéciales du présent règlement, la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire et son règlement d'application font règles.
- Entrée en
vigueur
49. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat; il abroge toutes dispositions réglementaires communales antérieures.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 JAN. 1986

Le Syndic :

Sheulle



le Secrétaire :

Laveux

Soumis à l'enquête publique du 14 FEV. 1986 au 17 MARS 1986

Le Syndic :

Sheulle



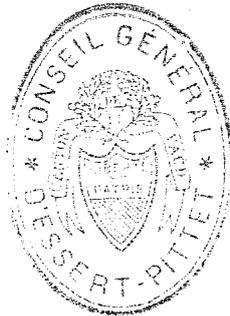
le Secrétaire :

Laveux

Adopté par le Conseil général le 9 JUIL. 1986

Le Président :

Chast



le secrétaire :

P. Perélypina

Approuvé par le Conseil d'Etat le 19 JUIN 1987

l'atteste :

le Chancelier :



Har

COMMUNE D'ESSERT-PITTET

MODIFICATION

du

REGLEMENT COMMUNAL SUR

LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE I

Art. 6 b Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

Dans la zone du village, la surface brute de plancher affectée au logement est soumise à un coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximum fixé à 0,35 dans les cas de transformations d'immeubles, et à 0,25 lors de constructions nouvelles. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments existants affectés en tout ou en partie à l'habitation et comportant moins de 3 logements, lorsque la surface de la parcelle, calculée selon l'état parcellaire existant au jour de l'entrée en vigueur de la présente disposition n'est pas suffisante pour permettre la création de 2 logements au total.

CHAPITRE XI

Art. 41 b Constructions souterraines

Des constructions souterraines à l'usage de caves, garages, abris de protection civile etc..., peuvent être édifiées jusqu'en limite de la propriété voisine, pour autant que le niveau de la toiture aménagée ne dépasse pas le niveau du terrain naturel ou aménagé de cette propriété.

Des constructions identiques peuvent être édifiées jusqu'à 2 mètres de la limite de la propriété voisine, pour autant que le niveau fini de la toiture aménagée ne dépasse pas de plus de 1,50 m le niveau du terrain naturel ou aménagé de cette propriété. Le raccord entre ces 2 niveaux sera en principe réalisé sous la forme de talus recouvert de verdure.

Art. 42 b Places de stationnement

La surface occupée par les places de stationnement et leur accès ne doit pas être supérieure à celle attribuée à la verdure. Le respect de cette exigence peut avoir pour conséquence une limitation du nombre de logements lors de constructions nouvelles ou de transformations de bâtiments existants.

Art. 47 b Dérogations

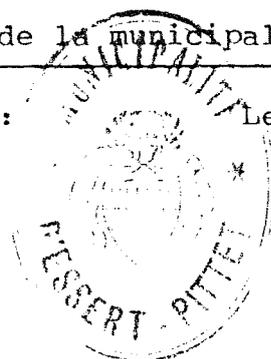
Dans les limites de l'art. 85 LATC, la municipalité peut autoriser des dérogations au présent règlement, en particulier lors de changement d'affectation de bâtiments existants, s'il n'en résulte pas d'inconvénient.

Adopté en séance de municipalité du 02 février 1990
en vertu de la décision du Conseil général du 12 décembre 1989.

Au nom de la municipalité

Le Syndic : Le secrétaire :

B. Heulle



Soumis à l'enquête publique du 14 avril au 20 mai 1990

LE CERTIFIANT AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

S. Heulle

Le secrétaire :

A. Weber

Adopté par le Conseil général
en séance du 13 JUIN 1990

Le Président

G. Massera

Le secrétaire :

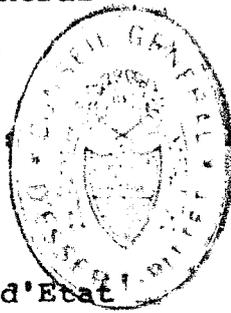
E. Pereluppiere

Approuvé par le Conseil d'Etat
en séance du 22 AOUT 1990

l'atteste,

LE CHANCELIER :

Sier



TABLES DES MATIERES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	Page	1
CHAPITRE II	- PLAN DES ZONES	Page	1
CHAPITRE III	- ZONE DU VILLAGE	Page	2
CHAPITRE IV	- ZONE DE VILLAS	Page	3
CHAPITRE V	- ZONE ARTISANALE	Page	4
CHAPITRE VI	- ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE	Page	5
CHAPITRE VII	- ZONE INTERMEDIAIRE	Page	5
CHAPITRE VIII	- ZONE AGRICOLE	Page	5
CHAPITRE IX	- ZONE DE VERDURE	Page	7
CHAPITRE X	- AIRE FORESTIERE	Page	7
CHAPITRE XI	- REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	Page	7
CHAPITRE XII	- DISPOSITIONS FINALES	Page	10
CHAPITRE XIII	- MODIFICATION du 22 août 1990	Page	12