

CHAPITRE I

DESTINATION

Article 1

Le présent Plan Partiel d'Affectation fixe les règles de construction et d'aménagement du quartier des "Esserts-de-Rive", à l'intérieur du périmètre défini par un traitillé noir sur le plan.

CHAPITRE II

ZONES CONSTRUCTIBLES

ZONES DE VILLAS ET MAISONS FAMILIALES "A"

Article 2 Définition

Cette zone est réservée à l'édification de villas et de maisons familiales comptant au plus 2 appartements par bâtiment.

Les règles de cette zone tiennent compte du caractère des constructions existantes et de l'occupation actuelle du sol. L'aménagement du deuxième appartement n'est autorisé que sur les parcelles d'une surface supérieure à 900 m².

Article 3 Ordre des constructions

Les bâtiments sont édifiés en ordre non contigu.

Article 4 Densité

La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 650 m².

Les parcelles constituées avant l'adoption du présent règlement ne sont pas soumises à cette disposition. Leur surface ne pourra toutefois pas être diminuée, sauf pour des motifs d'utilité publique dûment déterminés par la Municipalité.

Article 5 Distances aux limites

La distance minimum entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 4.00 mètres au minimum.

La distance entre deux bâtiments sis sur la même propriété est de 8.00 mètres au minimum.

Les bâtiments, construits avant l'adoption du présent règlement, pourront être agrandis et transformés, en contiguïté ou en dérogation de cette disposition, moyennant obtention de l'accord écrit des propriétaires voisins directement concernés.

Article 6 Coefficients d'occupation

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut en aucun cas dépasser 0,18.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est limité au maximum de 0,30.

Ces deux coefficients s'entendent par parcelle.

Les combles peuvent être habitables.

Article 7
Surfaces et
volumétrie

Les bâtiments destinés à l'habitation auront au minimum une surface de 60 m².

La hauteur des façades des bâtiments, mesurée à la corniche, ne dépassera pas 4.50 mètres.

La hauteur des bâtiments, mesurée au faîte du toit, ne dépassera pas 7.50 mètres.

Article 8
Toitures

Les toitures sont obligatoirement à deux pans.

Les toitures à pans inégaux sont autorisées, à la condition que le rapport de ceux-ci ne dépasse pas 1 à 1.5.

Les faîtes secondaires ne pourront pas dépasser le faîte principal, tant en longueur qu'en altitude.

La pente des toitures sera comprise entre 35% et 80%.

Article 9
Ajouement
des toitures

Les ouvertures pratiquées en toiture respecteront les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les fenêtres rampantes et les lucarnes saillantes sont seules autorisées.

Ces éléments sont limités à une surface totale maximale équivalente au 10% de la surface du pan de toit concerné.

Article 10
Garages

Les bâtiments nouveaux ou transformés doivent être pourvus de garages et de places de stationnement à raison de 1 garage et 1 place de stationnement au minimum par appartement.

Pour les bâtiments existants lors de l'adoption du présent règlement, 1 place de stationnement par appartement est exigée.

Article 11
Dépendances

En dérogation de l'article 6, les petites dépendances non habitables, érigées en application des dispositions de l'article 39 RATC, peuvent bénéficier d'une surface constructible supplémentaire équivalente au 2,5% de la surface de la parcelle comprise dans la zone à bâtir.

La Municipalité est compétente pour autoriser, sur chaque parcelle, la construction d'un pavillon de jardin ne dépassant pas 9 m² de surface au sol et 3.00 mètres de hauteur au faîte.

ZONES DE VILLAS ET MAISONS FAMILIALES "B"

Article 12 Définition

Cette zone est destinée à l'édification de villas et de maisons familiales, conformément aux principes essentiels fixés par le Règlement Communal sur le Plan d'Extension et la Police des Constructions.

Chaque bâtiment compte au plus deux appartements.

L'aménagement du deuxième appartement n'est autorisé que sur les parcelles d'une surface supérieure à 900 m².

Chaque unité de bâtiment jumelé ou contigu ne compte qu'un seul appartement.

Article 13 Ordre des constructions

Les bâtiments peuvent être édifiés en ordre non contigu ou contigu.

La longueur totale d'un ensemble de constructions érigées en ordre contigu ne dépassera pas 40.00 mètres.

Article 14 Densité

La surface des parcelles à bâtir est au minimum de :

- a) 650 m² pour les bâtiments édifiés en ordre non contigu et ne comptant qu'un seul logement.
- b) 900 m² pour les bâtiments comptant 2 logements.
- c) 450 m² par unité de bâtiment contigu.

Les parcelles constituées avant l'adoption du présent règlement ne sont pas soumises aux dispositions de l'alinéa a) ci-dessus.

Article 15 Distances aux limites

La distance minimum entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 6.00 mètres au minimum.

Cette distance ne concerne pas la limite destinée à partager les unités des bâtiments construits en contiguïté.

La distance entre deux bâtiments non contigus sis sur la même propriété est de 12.00 mètres au minimum.

Article 16 Coefficients d'occupation

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut en aucun cas dépasser 0,18.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est limité au maximum de 0,30 pour les bâtiments en ordre non contigu et à 0,40 pour les bâtiments contigus.

Ces deux coefficients s'entendent par surface de la parcelle comprise dans la zone à bâtir.

Les combles peuvent être habitables sur un seul niveau.

Article 17
Surfaces et
volumétrie

- 1) Les bâtiments destinés à l'habitation auront au minimum une surface de :
 - 75 m² en ordre non contigu.
 - 50 m² par unité en ordre contigu ou jumelé.
- 2) Pour les bâtiments d'une surface comprise entre 75 m² et 100 m², la hauteur à la corniche ne dépassera pas 5.00 mètres.

Pour les bâtiments de plus de 100 m², la hauteur à la corniche ne dépassera pas 6.00 mètres.
- 3) La hauteur des bâtiments, mesurée au faîte du toit, ne dépassera pas 8.00 mètres, respectivement 9.00 mètres.

Article 18
Toitures

Les toitures sont obligatoirement à deux pans.

Les toitures à pans inégaux sont autorisées à la condition que le rapport de ceux-ci ne dépasse pas 1 à 1.5.

Les faîtes secondaires ne pourront pas dépasser le faîte principal, tant en longueur qu'en altitude.

La pente des toitures sera comprise entre 35% et 80%.

Article 19
Ajouement
des toitures

Les ouvertures pratiquées en toiture respecteront les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les fenêtres rampantes et les lucarnes saillantes sont seules autorisées.

Ces éléments sont limités à une surface totale maximale équivalente au 10% de la surface du pan de toit concerné.

Article 20
Garages

Les bâtiments nouveaux ou transformés doivent être pourvus de garages et de places de stationnement à raison de 1 garage et 1 place de stationnement au minimum par appartement.

Pour les bâtiments existants lors de l'adoption du présent règlement, 1 place de stationnement par appartement est exigée.

Article 21
Dépendances

En dérogation de l'article 6, des petites dépendances non habitables peuvent être érigées en application des dispositions de l'article 39 RATC.

- 4 -

Elles bénéficient d'une surface constructible supplémentaire équivalente au 2,5% de la surface de la parcelle comprise dans la zone à bâtir.

Ces dispositions ne sont applicables que pour les bâtiments érigés en ordre non contigu.

La Municipalité est compétente pour autoriser, sur chaque parcelle, la construction d'un pavillon de jardin ne dépassant pas 9 m² de surface au sol et 3.00 mètres de hauteur au faite.

ZONE MIXTE

Article 22
Destination

Cette zone est destinée à l'habitat, au commerce local, aux loisirs, au tourisme, au sport et aux activités accessoires compatibles avec l'habitation.

Chaque bâtiment compte au plus deux appartements.

Article 23
Règles
constructibles

Les articles 3 à 11 du présent règlement sont applicables.

Article 24
Stationnement

Les places de stationnement liées aux activités de loisir doivent être aménagées dans la zone du hameau et dans la zone d'utilité publique.

ZONE DU HAMEAU

Article 25
Destination

Cette zone est destinée à l'habitat, à l'artisanat, au commerce local, aux constructions liées aux loisirs, au tourisme, au sport et aux activités accessoires.

Article 26
Intégration

Les caractéristiques essentielles des constructions existantes devront être conservées tout en permettant l'extension et la transformation des bâtiments. On veillera, lors de toute intervention extérieure, à assurer la qualité architecturale du projet par la volumétrie et le choix des matériaux.

Article 27
Ordre des
constructions
Distance aux
limites

- 1) La contiguïté existante peut être maintenue.
- 2) Sur les parcelles jouxtant un bien-fonds sur lequel un bâtiment est construit en limite de propriété, des constructions peuvent être édifiées en contiguïté de ce bâtiment.

- 3) Si une nouvelle construction, érigée en application des alinéas 1 et 2, est en saillie par rapport aux façades des bâtiments existants, celle-ci n'excédera pas 1.00 mètre.

- 5 -

- 4) Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté, à condition d'être édifiés simultanément.
- 5) Pour les constructions nouvelles en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 6.00 mètres.

Cette distance est doublée entre deux bâtiments non contigus sis sur une même propriété.

- 6) Les constructions sur les parcelles 80, 81, 82 et 102 seront contenues à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions, figurés en traits-points rouges sur le plan.

Article 28 Volumétrie

- 1) La surface au sol minimum des nouveaux bâtiments est fixée à 100 m².
- 2) La hauteur des façades, mesurée à la corniche, ne dépassera pas 6.00 mètres; les combles sont habitables sur un seul niveau.
- 3) La pente des toitures sera comprise entre 45 et 65%.

Sont interdites :

- Les toitures à 1 pan (sauf pour les annexes de petites dimensions).
 - Les toitures à pans inversés.
 - Les toitures à pans inégaux, dont le rapport de ceux-ci dépasse 1 à 2.
- 4) L'avant-toit sur la façade-pignon n'excédera pas 50 cm, il mesurera 80 cm au moins sur la façade-chéneau.
 - 5) Les bâtiments construits en contiguïté ou dont la façade mesure plus de 20.00 mètres, présenteront un décrochement d'au minimum 60 cm en façade tous les 20.00 mètres au moins, ainsi qu'un décrochement d'au moins 60 cm en toiture.
 - 6) La Municipalité peut notamment, pour des raisons d'esthétique, accorder des dérogations à la disposition qui précède ou exiger des décrochements plus nombreux.
 - 7) Les petites dépendances non habitables peuvent avoir leur couverture traitée en terrasse, à condition d'être contiguës au bâtiment principal.

Article 29 Ajouement des toitures

Les combles seront prioritairement éclairées par les pignons. En complément des ouvertures peuvent être exécutées dans le toit. Ces éléments sont limités à une surface totale

maximale équivalente au 12% de la surface du pan de toit concerné.

- 6 -

Les fenêtres rampantes et les lucarnes saillantes sont seules autorisées. Elles auront et respecteront les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Article 30
Matériaux
et couleurs

- 1) Les façades peuvent être recouvertes d'un revêtement en ardoise de fibro-ciment, en lames de bois, en tavillons ou en tôle profilée traitée de façon à ce qu'elles ne soient pas brillantes.
- 2) Les enduits de couleurs vives sont interdits.
- 3) Le choix des matériaux utilisés pour la couverture des toits est libre. La tôle est obligatoirement peinte et entretenue.

Article 31
Places de parcs

Les bâtiments doivent être pourvus de garages ou de places de stationnement pour voitures sur le domaine privé, en arrière des alignements existants, à raison de une place et un garage par appartement.

La Municipalité impose le nombre de places de stationnement en fonction de l'ampleur de l'activité.

Le dossier d'enquête comprendra un plan d'aménagement complet de la propriété (accès, parkings, plantations, etc ...).

Dans la mesure du possible, ce nombre devra répondre aux exigences des normes de l'Union des Professionnels Suisses de la Route (USPR).

Article 32
Plantations

La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou de haies.

Article 33
Parkings

La fraction de la parcelle 101 affectée en zone de hameau reste à disposition pour l'aménagement de places de stationnement.

Cette surface est inconstructible.

CHAPITRE III

ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

Article 34
Destination

Cette zone est réservée aux petites constructions, équipements et aménagements nécessaires aux diverses activités qui résultent du développement du quartier et de la Commune.

Article 35
Constructions
Equipements

- a) Le terme de constructions est applicable aux petites constructions ou édicules publics à l'usage de stations de relevage des eaux, stations de pompage, stations électriques, WC, kiosques, etc ...

Ces ouvrages ne comporteront qu'un rez-de-chaussée ne dépassant pas 3.00 mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel.

Ils ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ou à une activité professionnelle.

- b) Le terme d'équipements et aménagements est applicable aux routes, parcs à voitures, parcs publics et tous autres aménagements publics contenus au niveau du terrain naturel.

CHAPITRE IV

ZONE INTERMEDIAIRE

Article 36
Définition

La zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

En tant que telle elle est inconstructible.

L'édification de toute construction à l'intérieur de cette zone reste subordonnée à l'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation définissant précisément les règles constructibles.

Article 37

Les routes d'accès à la zone et à l'intérieur de la zone sont figurées à titre indicatif sur le plan.

Elles sont aussi prévues pour la dévestiture de la forêt.

CHAPITRE V

AIRE DE VERDURE, DE HAIES ET D'ARBORISATION

Article 38
Destination

L'aire de verdure, de haies et d'arborisation est destinée à conserver et à créer des écrans de verdure et à maintenir des espaces verts de dégagement et de transition entre les zones et entre les constructions.

Elle est soumise aux dispositions des articles 5 et suivants de la Loi du 10 décembre 1969 sur la Protection de la Nature, des Monuments et des Sites (LPNMS).

- 8 -

Article 39
Coefficient de
constructibilité

Sa surface peut être prise en compte pour le calcul des coefficients de constructibilité.

Article 40
Identification

Le plan identifie les haies, les bosquets et les aires arborisées dont l'importance est prépondérante dans le site.

Ces végétaux devront être conservés, sauf si leur état sanitaire justifie leur abattage. Dans ce cas, ils devront être remplacés.

Article 41
Autorisations

Toute intervention relative à la taille ou à l'abattage doit être dûment autorisée par la Municipalité, conformément aux articles 15 et suivants du Règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989.

CHAPITRE VI

PRAIRIE SECHE

Article 42
Réglementation

La prairie maigre et sèche est protégée par la législation fédérale et cantonale sur la protection et la nature (LPN et LPNMS). Aucune atteinte ne peut lui être portée sans autorisation préalable de la Municipalité et du Centre de Conservation de la Faune et de la Nature.

CHAPITRE VII

AIRE FORESTIERE ET LISIERES

Article 43
Aire forestière

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Article 44
Coefficient de

L'aire forestière ne peut pas être prise en compte pour le calcul des coefficients de constructibilité.

constructibilité

- 9 -

Article 45

Surfaces soumises
à la législation
forestière selon
constatation de
nature

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.

Article 46

Aire forestière à
titre indicatif

Hors des zones à bâtir et de la bande de 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

CHAPITRE VIII

ROUTE D'ACCES, PARCS ET PLACES, CHEMINS

Article 47

Routes d'accès
à aménager

Les routes d'accès à aménager sont figurées en orange sur le plan.

Leur réalisation sera conforme aux normes définies par la Municipalité.

Les dispositions du chapitre XIV, articles 90 à 94 du Règlement Communal sur le Plan d'Extension et la Police des Constructions sont applicables.

Le tracé définitif et les caractéristiques de la chaussée seront déterminés en collaboration avec la Municipalité et le Service des Forêts.

Article 48

Dessertes
forestières

Les dessertes forestières sont figurées à titre indicatif sur le plan. Leur aménagement devra être conforme aux dispositions de la Loi Fédérale sur les Forêts (LFO).

Article 49

Places de
dépôt de bois

Les places de dépôt de bois seront aménagées conformément aux dispositions de la Loi Fédérale sur les Forêts (LFO).

En l'absence de dépôts, elles pourront être mises à disposition du public pour le stationnement des véhicules.

Article 50

Les itinéraires de randonnée pédestre sont à conserver.

Chemin de randonnée pédestre

Leurs tracés sont figurés conformément à l'inventaire cantonal.

La traversée de la voie de chemin de fer au droit de la halte des Esserts-de-Rive est interdite.

Le cheminement entre la limite communale avec le Chenit et le restaurant de Joli-Site devra ultérieurement être aménagé.

- 10 -

CHAPITRE IX

DOMAINE PUBLIC CANTONAL

Article 51
Définition

Le Domaine Public Cantonal, incluant le chemin de rive, est soumis à la législation cantonale, en particulier et à la Loi sur la Police des Eaux dépendant du Domaine Public et à la LPNMS.

CHAPITRE X

REGLES GENERALES

Article 52
Règles
générales

Les dispositions du chapitre XIII, articles 67 à 89 du Règlement Communal sur le Plan d'Extension et la Police des Constructions sont applicables.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 53
Limite des
constructions

Pour permettre une utilisation rationnelle du terrain, une limite des constructions est déterminée le long de la route d'accès desservant les parcelles 74, 76, 77, 78, 79, 139, 140 et 178.

Les constructions peuvent être implantées le long de cette limite.

Aucun empiètement ne sera toléré, même pour des parties de constructions, à l'exception de l'avant-toit.

CHAPITRE XII

LUTTE CONTRE LE BRUIT

Article 54
Degré de

En application des articles 43 et 44 de l'OFPB, les degrés de sensibilité au bruit sont attribués comme suit :

sensibilité

DEGRE II : - ZONE DE VILLAS ET
MAISONS FAMILIALES "A"

- 11 -

DEGRE III : - ZONE DE VILLAS ET
MAISONS FAMILIALES "B"
- ZONE MIXTE
- ZONE DU HAMEAU
- ZONE D'UTILITE PUBLIQUE
- ZONE INTERMEDIAIRE
- ZONE SYLVO-PASTORALE
- DOMAINE DU CHEMIN DE FER

CHAPITRE XIII **DIVERS**

Article 55
Contribution
aux frais
d'équipement

Les frais d'équipement général du quartier comprenant :

- Collecteurs principaux d'eaux usées.
- Collecteurs principaux d'eaux claires.
- Conduites principales d'alimentation en eau potable et défense incendie.

ont été assumés par la Commune du Lieu avec la participation des propriétaires.

Les conventions, signées entre parties, stipulent qu'une participation à la création des équipements publics et à la légalisation restent dues lors de la délivrance d'un permis de construire pour toutes les parcelles non bâties lors de l'adoption du présent règlement.

La prise en charge de cette participation ne libère pas les futurs propriétaires ou constructeurs des taxes de raccordement habituellement perçues lors de l'édification des constructions.

Article 56

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, les dispositions du Règlement Communal sur le Plan d'Extension et la Police des Constructions de la Commune du Lieu, la Loi du 4 décembre 1985 sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC) et son Règlement d'Application sont applicables.

Article 57

Le présent Plan Partiel d'Affectation entre en vigueur dès son approbation par le Département des Infrastructures et abroge toutes dispositions contraires antérieures, notamment le plan N° 4 du Plan Général des Zones.

- 12 -

Approuvé par la Municipalité de la Commune du LIEU dans sa séance du 16 septembre 1997

Le Syndic :

Willy ROHNER

Le Secrétaire :

Marie-Claire BARMAN

Plan déposé au Greffe Municipal pour être soumis à l'enquête publique du 15 décembre 2000 au 25 janvier 2001

Le Syndic :

Jean-Pierre ROCHAT

Le Secrétaire :

Marie-Claire BARMAN

Adopté par le Conseil Communal dans sa séance du 25 mars 2003

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le Département des Infrastructures

Le Chef du Département :

Bureau d'études techniques
THORENS S.A.
Ingénieur - Géomètre officiel
1348 Le Brassus

Tél. 021 845 63 43 Fax. 021 845 65 63
E - mail : thorens.geometre@bluewin.ch

COMMUNE DU LIEU

**PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
LES ESSERTS-DE-RIVE**

REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

	<u>Page</u>
<u>CHAPITRE I</u> : DESTINATION	1
<u>CHAPITRE II</u> : ZONES CONSTRUCTIBLES	1
ZONES DE VILLAS ET MAISONS FAMILIALES "A"	1
ZONES DE VILLAS ET MAISONS FAMILIALES "B"	3
ZONE MIXTE	5
ZONE DU HAMEAU	5
<u>CHAPITRE III</u> : ZONE D'UTILITE PUBLIQUE	7
<u>CHAPITRE IV</u> : ZONE INTERMEDIAIRE	8
<u>CHAPITRE V</u> : AIRE DE VERDURE, DE HAIES ET D'ARBORISATION	8
<u>CHAPITRE VI</u> : PRAIRIE SECHE	9
<u>CHAPITRE VII</u> : AIRE FORESTIERE ET LISIERES	9
<u>CHAPITRE VIII</u> : ROUTE D'ACCES, PARCS ET PLACES, CHEMINS	10
<u>CHAPITRE IX</u> : DOMAINE PUBLIC CANTONAL	11
<u>CHAPITRE X</u> : REGLES GENERALES	11
<u>CHAPITRE XI</u> : DISPOSITIONS PARTICULIERES	11
<u>CHAPITRE XII</u> : LUTTE CONTRE LE BRUIT	11
<u>CHAPITRE XIII</u> : DIVERS	12