



PREAVIS MUNICIPAL – N° 03 / 2026

Conseil communal du 20 avril 2026
Révision du Plan général d'affectation

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Le présent préavis a pour objet l'adoption par le Conseil communal du dossier de révision du plan général d'affectation.

Pour rappel, La commune a lancé la révision de son PGA en 2007. La procédure s'est déroulée sur plus d'une dizaine d'années. Le cadre législatif ayant connu une évolution pendant ladite période (LAT et OAT en 2014 et PDCn), le PGA a dû être mis en conformité avec la nouvelle réglementation après le premier examen préalable. Après trois examens préalables et préalables complémentaires, le PGA a finalement été validé et mis en vigueur en 2018.

Huit ans après son approbation, l'application de certains articles du règlement pose des difficultés à l'usage et la Municipalité souhaite y apporter des modifications. Quatre points sont concernés : les toitures de certaines extensions, les ouvertures des façades, la mesure de la hauteur et le stationnement. Le dossier présentant ces modifications a été soumis à l'examen préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le 25 septembre 2023. En vertu de l'article 27 LATC du principe de respect de la stabilité des plans, cette dernière a soumis un avis préliminaire négatif le 21 décembre 2023. Après consultation de son avocat, la commune a pris la décision de poursuivre la procédure dans le cadre d'un examen préalable le 13 novembre 2024. Les services cantonaux de la DGMR, de la DGIP et de la DGTL ont été consultés. Il ressort de cet examen préalable du 10 février 2025 des points devant faire l'objet d'une modification avant la mise à l'enquête publique :

- Compléter le règlement en fixant des dimensions maximales pour les ouvertures en façades sur les objets notés *3* au recensement architectural
- Modifier l'article 22 en indiquant que le nombre de places de stationnement pour les voitures de tourisme des logements pourra être de maximum 1.5 place par 100 m2 de SPd.

Le dossier a été adapté en conséquence et soumis à l'enquête publique du 29 octobre 2025 au 27 novembre 2025. Une permanence était organisée le 10 novembre afin de répondre aux questions et ou remarques de la population. Aucune personne ne s'est manifestée à cette permanence. La mise à l'enquête n'a fait l'objet d'aucune opposition ni remarque.

2. PRESENTATION DES ARTICLES MODIFIES

Les modifications sont indiquées en rouge.

Art. 4 Zone village I (CEN I) – Village ancien

6. Toitures

⁵ La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°. Toutefois, la pente des toitures agricoles pourra être au minimum de 20° *pour autant que le rapport entre la hauteur au faite et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à deux*. La couverture peut alors être de fibrociment de teinte foncée ou de matériaux à l'aspect similaire.

Cette notion a été supprimée afin de simplifier la compréhension pour la municipalité et les différents intervenants.

Art. 5 Zone village II (CEN II)

7. Toitures

¹ Pour les bâtiments ayant une note 3 ou 4 au recensement architectural, les prescriptions de l'article 4.6 sont applicables. Pour les autres bâtiments, les prescriptions ci-dessous sont applicables.

² Les toitures sont à deux pans *sous réserve des alinéas 3 et 4*. Pour les toitures asymétriques, la longueur du petit pan est supérieure à la moitié du grand pan ; les pans inversés sont interdits.

³ *Les toits plats sont uniquement autorisés à des fins d'extension et de prolongement des habitations existantes. Dans ce cas, la surface bâtie de l'extension sera au maximum de 50m² et au maximum de 50% de la surface bâtie du bâtiment existant.*

⁴ Pour les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, les toitures plates ou à un pan peuvent être tolérées.

⁵ Les toitures *à deux pans* seront couvertes de tuiles dont la forme et la couleur s'harmonisera avec celle des toitures des bâtiments faisant l'objet de mesures de protection tels que définis à l'art. 20.

⁶ Les échantillons de tuiles seront soumis préalablement à la Municipalité pour approbation.

⁷ La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°. Toutefois, la pente des toitures agricoles pourra être au minimum de 20° *pour autant que le rapport entre la hauteur au faite et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à deux*. La couverture peut alors être de fibrociment de teinte foncée ou de matériaux à l'aspect similaire.

10. Ouvertures en façades

¹ *La distance entre deux ouvertures en façade doit être au moins égale à environ une fois la largeur de la plus grande des deux ouvertures considérées.*

¹ *Leur aspect des ouvertures* doit s'intégrer à l'ensemble des façades villageoises traditionnelles *notamment en termes de dimensions, nombre et disposition*.

² *Les ouvertures en rez-de-chaussée peuvent être aménagées différemment en cas de besoin ; leur aspect doit être esthétique et en harmonie avec la façade.*

² Pour les objets notés *3* au recensement architectural, les prescriptions de l'article 4.9 sont applicables.

Le règlement en vigueur concernant les toitures de la zone village II et de la zone d'habitation à très faible densité impose des toits à deux pans et avec des pentes comprises entre 30 et 45°. Les bâtiments ayant une note 3 ou 4 au recensement architectural sont, quant à eux, régis par les prescriptions de l'article 4.6.

La municipalité a réfléchi aux possibilités d'extension et de prolongement des habitations existantes. La contrainte des toitures à deux pans est très limitante pour les demandes d'extension. Le toit plat est en effet parfois la solution la plus adaptée à ce type de projet.

Pour ces raisons, la Municipalité souhaite modifier le règlement afin de permettre des toits plats et cela uniquement à des fins d'extension et de prolongement des habitations existantes. Elle limite cette possibilité en imposant un maximum de l'extension de la surface bâtie à 50m² et à 50% de la surface bâtie du bâtiment existant. Cette modification ne sera applicable qu'en zone village II et en HTF ; la zone village I étant classée en zone ISOS. Pour les bâtiments classés en zone village II les règles applicables à la zone village I doivent être respectées. La modification ne permet pas les toits plats pour les constructions neuves mais seulement en cas d'extension d'une habitation existante et cela afin de faciliter la transformation et la reconversion de volumes.

La notion de l'article 5.7.7 a été supprimée afin de simplifier la compréhension pour la municipalité et les différents intervenants.

Les articles 5.10.1 et 5.10.2 ont été modifiés. Cette règle concernant les ouvertures en façade, préconisée par le SIPAL en son temps, s'est avérée compliquée à mettre en œuvre depuis son adoption. La municipalité souhaite retirer cet article et permettre une certaine flexibilité dans les possibilités d'ouvertures en façades et donc de transformation du bâti. L'intégration et la bonne harmonie liées à ces ouvertures restent ancrées dans le règlement mais dans une forme moins rigide et plus adaptée à la réalité du terrain.

Ces modifications ne comprennent pas le périmètre ISOS ni les bâtiments classés en zone village II.

Art. 6 Zone d'habitation à très faible densité (HTF)

7. Toitures

⁵ Les toits plats sont autorisés à des fins d'extension et de prolongement des habitations existantes. Dans ce cas, la surface bâtie de l'extension sera au maximum de 50m² et au maximum de 50% de la surface bâtie du bâtiment existant.

Idem que pour l'article 5.7 de la zone village II.

RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Art. 19 Mesure de la hauteur

¹ La hauteur totale est déterminée par la différence de hauteur maximale entre le point le plus haut de la charpente du toit et sa projection perpendiculaire sur le terrain de référence (terrain naturel).

La hauteur au faite est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel occupé par la construction (moyenne des altitudes réelles du terrain naturel existant avant la construction, mesurée à tous les angles).

Cette notion a été supprimée afin de simplifier la compréhension pour la municipalité et les différents intervenants. Cette formulation avait été faite en reprenant les termes proposés par l'AIHC mais dans les faits, cette méthode est ambiguë. Elle est donc partiellement remplacée par une formulation plus facilement compréhensible et applicable. Cela ne change pas les hauteurs prescrites pour les différentes zones mais uniquement la façon de les calculer.

Art. 22 Places de stationnement

1. Voitures de tourisme

¹ Le nombre de places de stationnement pour les voitures de tourisme sera conforme aux normes VSS en vigueur.

Pour l'habitation, le nombre de places de stationnement pour les voitures de tourisme sera de 1.5 par 100m² de SPd pour les habitants. Pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de places dédiées aux habitants.

² Pour les autres affectations, les normes VSS sont applicables.

2. Deux-roues motorisés

Pour les nouveaux bâtiments d'habitation ou pour les transformations de bâtiments d'habitation comportant 6 appartements ou plus, le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspondra à 20% du nombre de places dédiées aux voitures de tourisme et au minimum de 2 places.

Le PGA en vigueur s'appuie sur les normes VSS. Ces dernières posent de grandes difficultés à l'usage avec la présence fréquente de véhicules stationnés sur le domaine public. L'on constate que les résidents sont fréquemment motorisés et possèdent généralement un véhicule de tourisme. Selon l'atlas statistique du canton de Vaud, la commune d'Essertines-sur-Yverdon compte 694 véhicules immatriculés (données 2021) pour 456 logements (données 2021), ce qui correspond à un ratio de 1.5 véhicules par logement. Ce total de places de stationnement est largement supérieur à la valeur préconisée par la norme VSS.

Selon des jurisprudences, les communes peuvent s'écarter de la norme VSS pour calculer le dimensionnement des places de parc.

Pour ces différentes raisons, la municipalité souhaite s'écarter des valeurs préconisées par la norme VSS et adopter un taux de 1.5 places par 100m² de SPd, ce qui paraît plus en adéquation avec les conditions locales.

Le PGA en vigueur ne comporte pas de règles pour le stationnement des deux-roues motorisés et il n'existe à ce jour pas de normes pour réguler ce type de véhicules. La municipalité a souhaité traiter le sujet du stationnement de ce type de véhicules dans son règlement. La règle s'appliquera uniquement dans le cas des nouveaux bâtiments ou transformations de bâtiments comportant 6 appartements ou plus soit un nombre qui, étant donné la forme bâtie de la commune et le règlement en vigueur, sera nécessairement faible. Dans ce type de situations, le nouveau règlement préconisera

un nombre de places dédiées aux deux-roues correspondant à 20% du parc de véhicules de tourisme et de deux au minimum.

3. SUITE DE LA PROCEDURE

En cas d'acceptation de ces modifications par le Conseil communal, le dossier sera envoyé au Canton pour la validation finale.

4. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir adopter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal d'Essertines-sur-Yverdon,
vu le préavis municipal N° 03/2026
considérant que ce point a été porté à l'ordre du jour,
où le rapport de la commission nommée pour cet objet,

décide

- **d'approuver** les modifications du règlement du plan d'affectation communal et police des constructions telles que présentées
- **de soumettre** le dossier de révision du règlement du plan d'affectation communal et police des constructions soumis à l'enquête publique du 29 octobre 2025 au 27 novembre 2025 à l'approbation du Département des finances, du territoire et du sport (DFTS) du Canton de Vaud.

Le Syndic


Alexandre Gygax

Pour la Municipalité



La Secrétaire


Karin Racioppi

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 mars 2026

Municipal responsable : Lauriane Chuard