

POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

 026/673 00 93

 079/253 80 79

 contact@immoprs.ch

www.immoprs.ch

Copropriété de 157/1000 soit de locaux commerciaux
Rue de la Poste 2
1536 Combremont-le-Petit

ESTIMATION DE LA PART PPE DES LOCAUX COMMERCIAUX ANCIEN LOCAL DE BANQUE

Avenches, le 17 juillet 2023

Situation générale

Objet	locaux commerciaux dans PPE constituée de 5 lots
Adresse	Rue de la Poste 2
Localisation	1536 Combremont-le-Petit
Demandeur	Monsieur Marc Staine

Terrain

Parcelle no	3041
Surface	1'097 m ²
Zone	Zone village B, actuellement en zone réservée

Aménagements extérieurs

572 m² de bâtiments
525 m² de jardin

Année de construction

1993

Description générale

Combremont-le-Petit est un petit village d'environ 400 habitants faisant partie de la commune de Valbroye dans le district de Broye-Vully situé à une altitude de 660 mètres. La commune de Valbroye est née en 2011 par la fusion des villages de Cerniaz, Combremont-le-Grand, Combremont-le-Petit, Granges-près-Marnand, Sassel, Seigneux et Villars-Bramard. Elle compte environ 3'400 habitants.

Structure générale

Le bâtiment est posé sur un radier en béton, les murs périphériques du sous-sol sont en béton, les murs de séparation partiellement en béton et les autres en briques ciment, en dessus il y a une dalle en béton. Pour monter au rez-de-chaussée il y a un escalier en béton.

Au rez-de-chaussée, les murs sont en briques avec quelques renforcements en béton, en dessus il y a une dalle en béton. Pour monter à l'étage, il y a un escalier en béton.

A l'étage, les murs sont en briques, en dessus il y a une charpente en bois recouverte de tuiles en terre cuite.

Isolation et vitrage

Le bâtiment est isolé selon les normes de l'époque, soit 10 cm de laine de verre entre les doubles murs des façades.

Les vitrages sont des doubles vitrages de l'époque (1993)

Equipement, technique et chauffage

La chaleur est produite par une chaudière à gaz de 2015, la diffusion est assurée par des serpentins dans le sol.

Description intérieure des pièces et locaux de la part PPE

Sous-sol:

- 1 local d'archives
- 1 local buanderie commune
- 1 local chauffage commun

Rez-de-chaussée:

- 1 hall d'entrée de réception
- 1 local Safe
- 1 bureau « caissier » avec guichets
- 1 bureau indépendant
- 1 salle de conférence
- 1 cafétéria
- 1 WC lavabo
- 1 place de parc sous le couvert
- 2 places de parc sur le parking

Photos



Façade Nord-Ouest



Façade Sud-Est



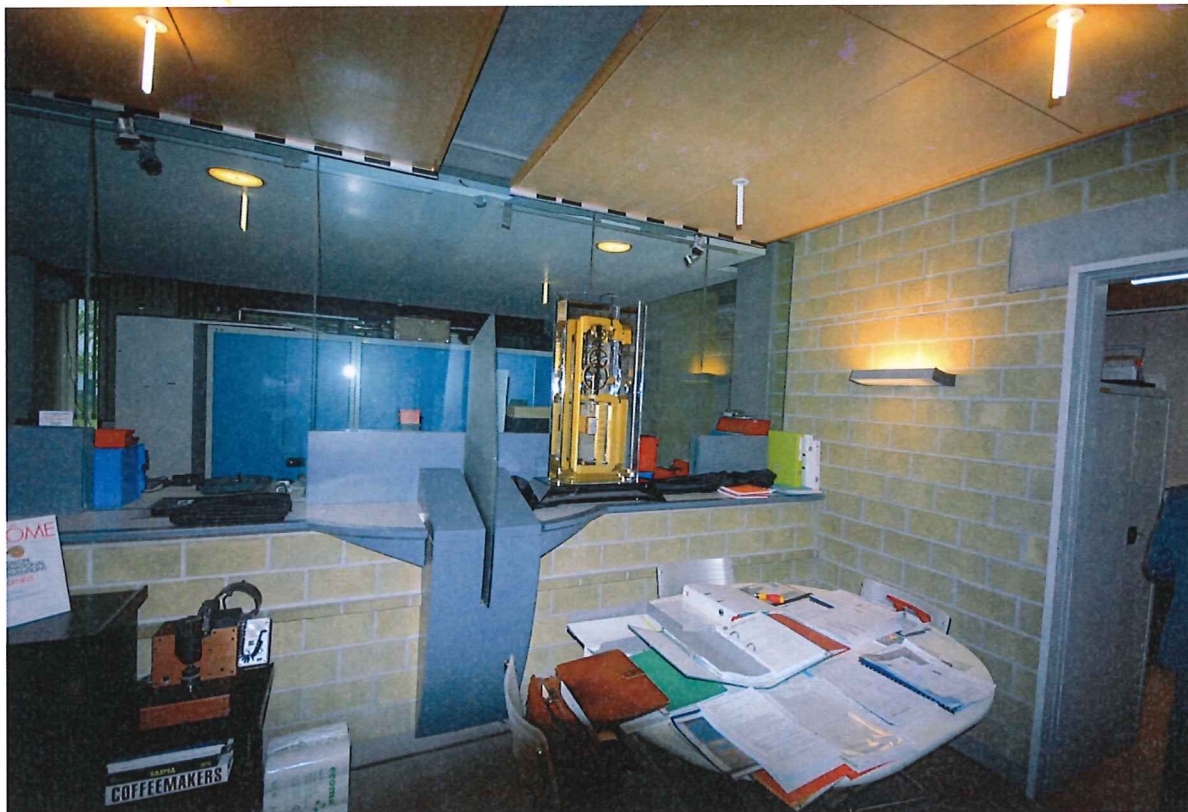
Façade Nord-Est



Façade Sud-Ouest



Hall d'entrée



Hall de réception avec guichets



Bureau, salle de conférence



Bureau « caissiers » avec guichet



Bureau indépendant



Cafétéria



Autre vue de la cafétéria



Local Safe



WC lavabo



Entrée au centre du bâtiment pour accéder à la cage d'escalier



Escalier pour descendre au sous-sol



Local d'archives au sous-sol



Buanderie commune au sous-sol



Local chauffage commun au sous-sol avec chaudière à gaz et boiler



Tableau électrique avec compteurs séparés au sous-sol



Couvert à voiture avec places de parc



Place à gauche sous le couvert

Conclusion

En conclusion je peux dire que l'immeuble se situe au centre du village de Combremont-le-Petit, proche de toutes commodités. Il est divisé en 5 lots PPE, soit de locaux communaux au sous-sol (abri PCi), de 2 locaux commerciaux au rez (ancienne poste et ancienne banque) et de 2 appartements à l'étage.

L'immeuble a été construit en 1993, quelques travaux d'entretien généraux ont été réalisés au cours des années, la chaudière à mazout a été changée par une chaudière à gaz en 2016, les locaux sont en bon état, pour les rendre pratique par rapport à la conception de la banque quelques travaux de transformation sont à prévoir.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de la partie PPE de 157/1000 de Frs 342'000.00 pour les locaux commerciaux et estimé une moins-value de 10% pour le local d'archive et locaux commun et de 30% pour les locaux commerciaux, pour la vétusté et les années soit Frs 94'200.00, ainsi la valeur réelle actuelle de la partie bâtiments et de Frs 247'800.00.

Concernant la parcelle qui est en zone village, actuellement en zone réservée, je l'estime à Frs 400.00 le m2 soit Frs 69'080.00 pour la partie PPE, Frs 15'000.00 pour la place de parc sous le couvert, 16'000.00 pour les 2 places de parc sur le parking et Frs 13'000.00 pour la part PPE des aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété de Frs 360'880.00

Pour ce genre d'objet je ne prends pas en compte la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

Frs 360'000.00

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 17 juillet 2023

Le taxateur



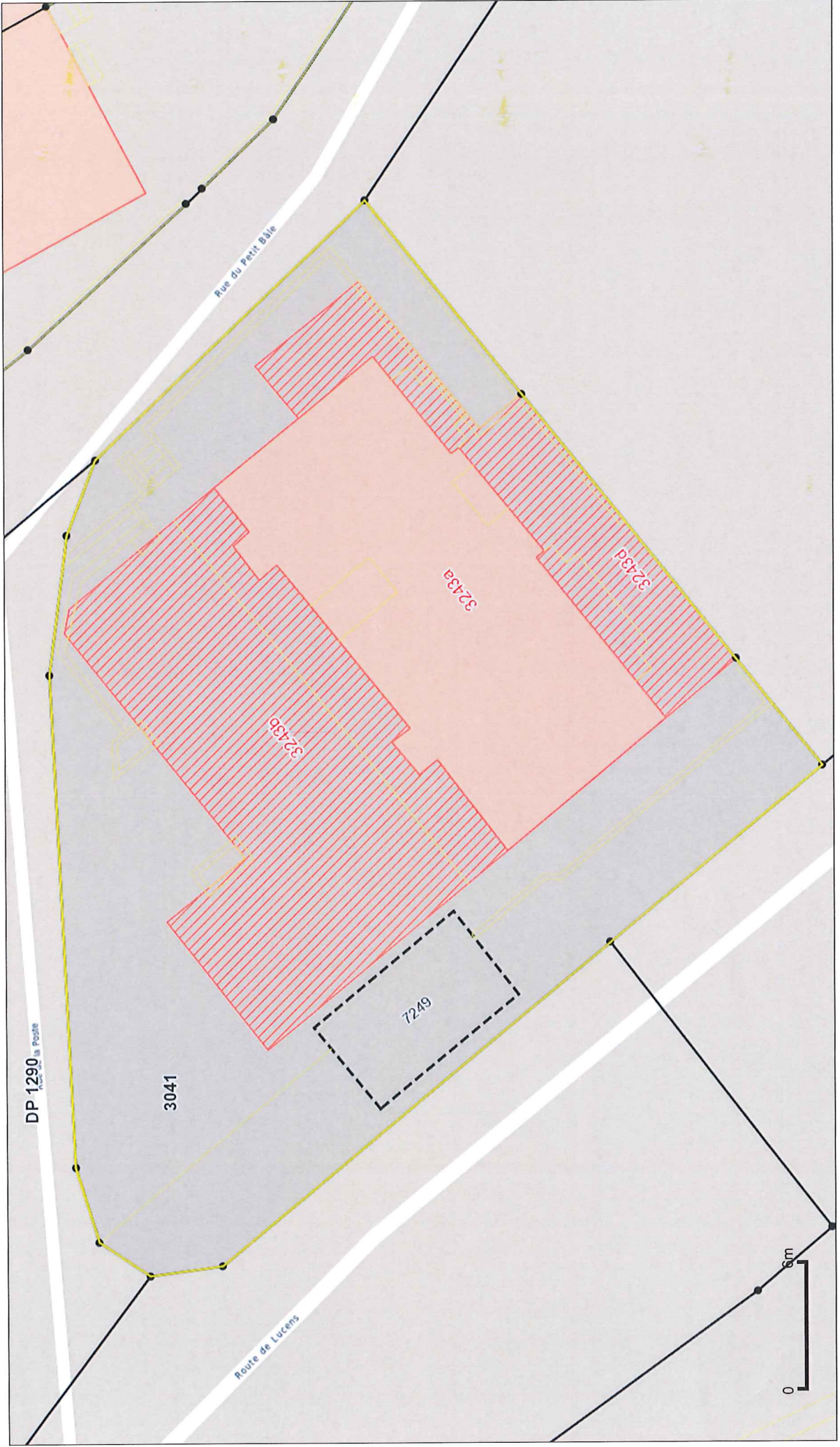
Daniel Pouly

Pouly Rénovations et Services Sàrl
Impasse d'Inhart 6, 1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2
1580 Avenches

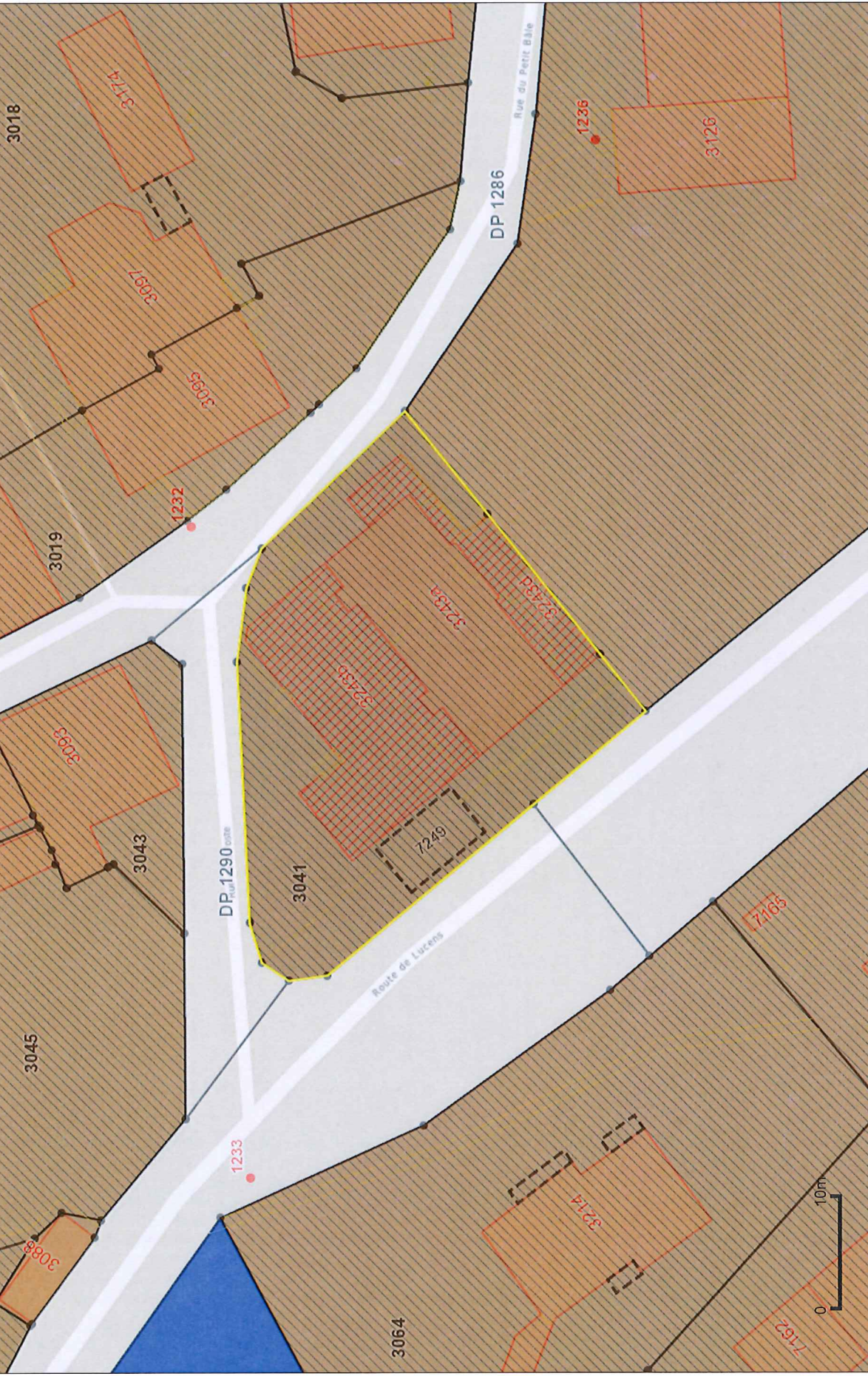
Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plans de zone.
- Plans des locaux.
- Plans PPE.
- Extraits du Registre Foncier avec annexes.
- Résumé des parts PPE.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Règlement de la zone.
- Règlement PPE.





Guichet cartographique cantonal



Légende:

Périmètres des plans
légalisés et documents
légaux



Zones réservées

- Cantonale
- Communale

Affectation principale

- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
- Zone d'habitation de forte densité 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone mixte 15 LAT
- Zone centrale 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT
- Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone ferroviaire 15 LAT
- Zone d'aérodrome 15 LAT
- Zone à options 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT
- Zone agricole spécialisée 16 LAT
- Zone viticole 16 LAT
- Zone agricole protégée 16 LAT
- Zone viticole protégée 16 LAT
- Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Zone de site construit protégé 17 LAT

Plans d'affectation (cantonaux/communaux)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone centrale 15 LAT (Zone du village B)	1097 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone agricole 16 LAT		
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT		
	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT		

Légende complète <https://www.rdppf.vd.ch/ws/legends/73.htm>

Dispositions juridiques

Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (rpga) (26.08.2010):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5831_93227_R01.pdf

Extrait du plan général d'affectation (26.08.2010):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5831_93227_P02.pdf

Plan général d'affectation (26.08.2010):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5831_93227_P01.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html>

Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), RS 700.1:

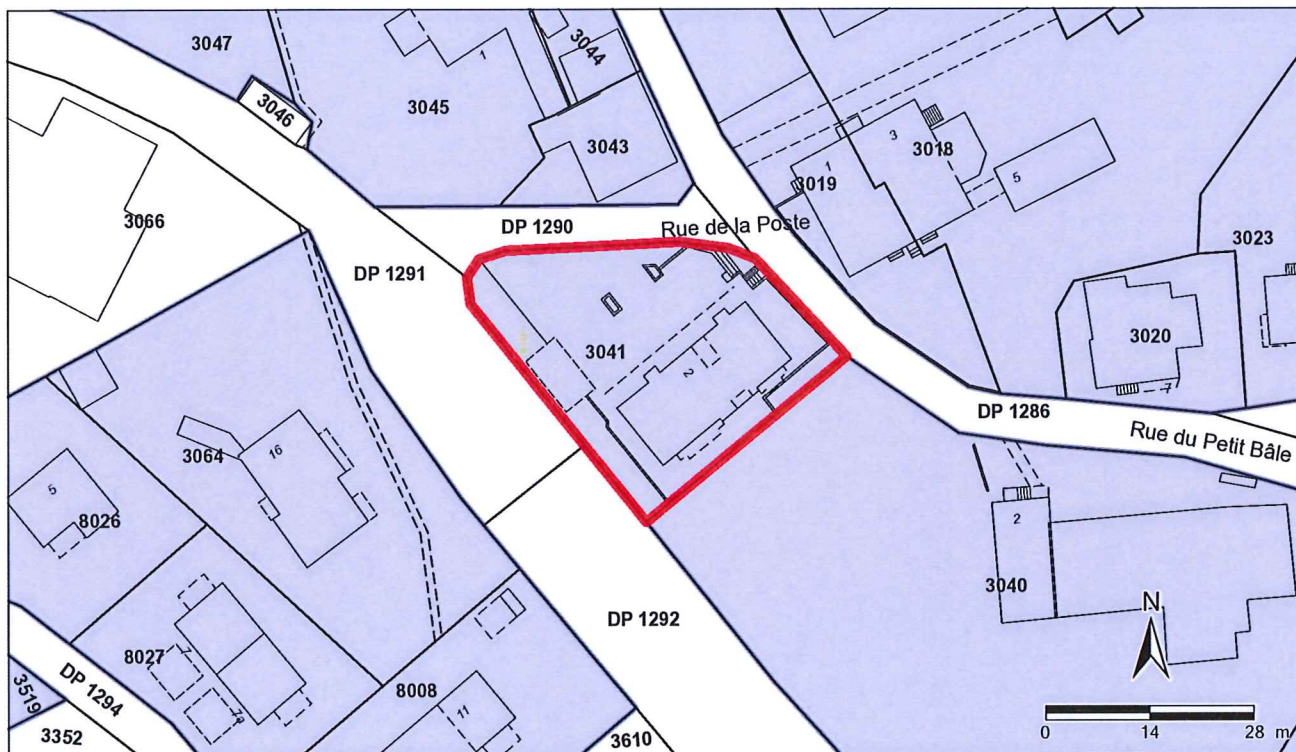
<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec>

Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), BLV 700.11.2:

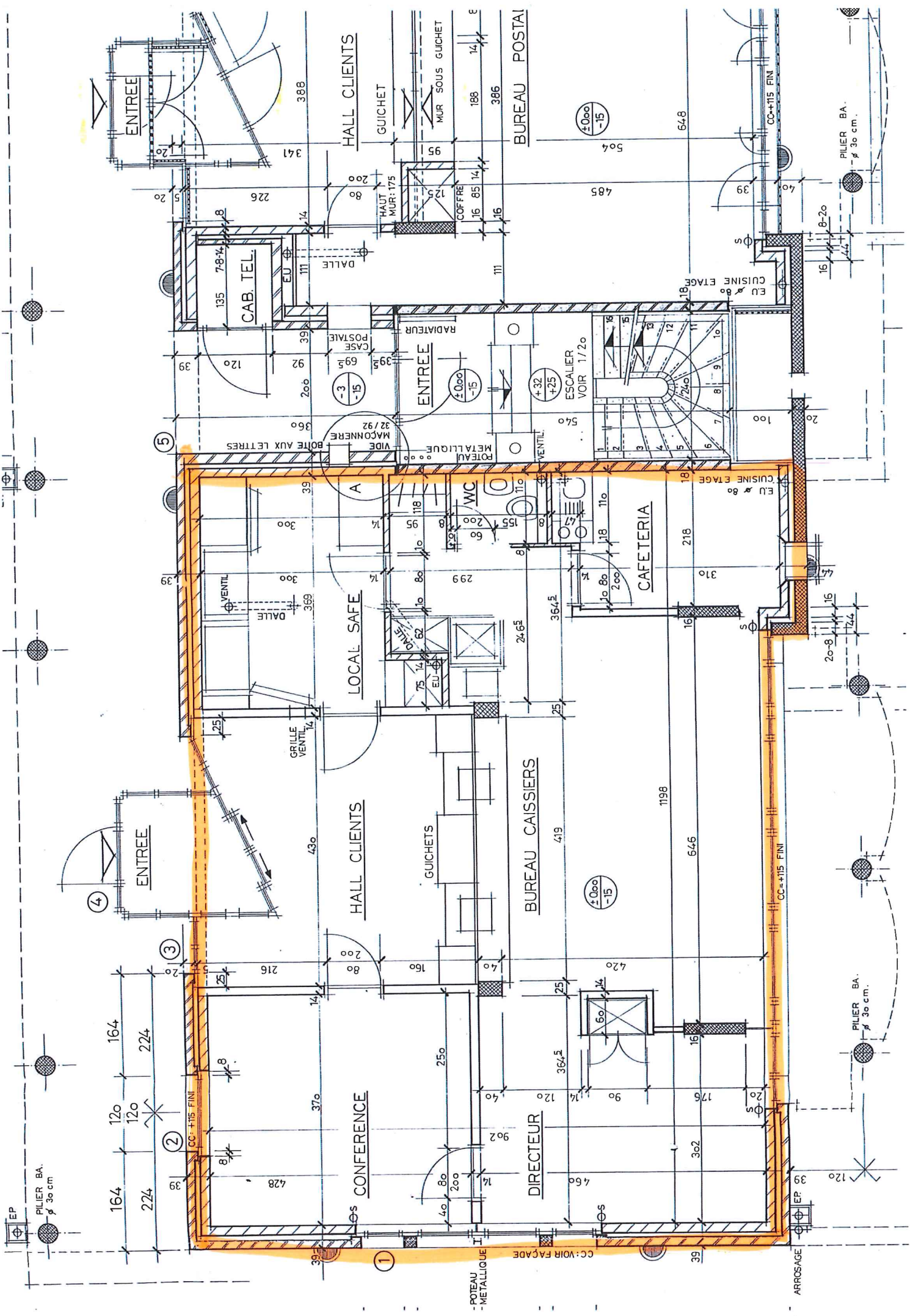
Zones réservées



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Commune	1097 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Légende complète	https://www.rdppf.vd.ch/ws/legends/76.htm		

Dispositions juridiques	Zone réservée selon l'art.46 latc (25.04.2019): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5831_174633_PR01.pdf
--------------------------------	--

Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700: https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), RS 700.1: https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), BLV 700.11.2: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.2?key=1560408924735&id=0bf86a27-9f04-44c6-95cd-7b0c291c5356 Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), BLV 700.11.1: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.1?key=1543817794094&id=12fdc2a6-
----------------------	--



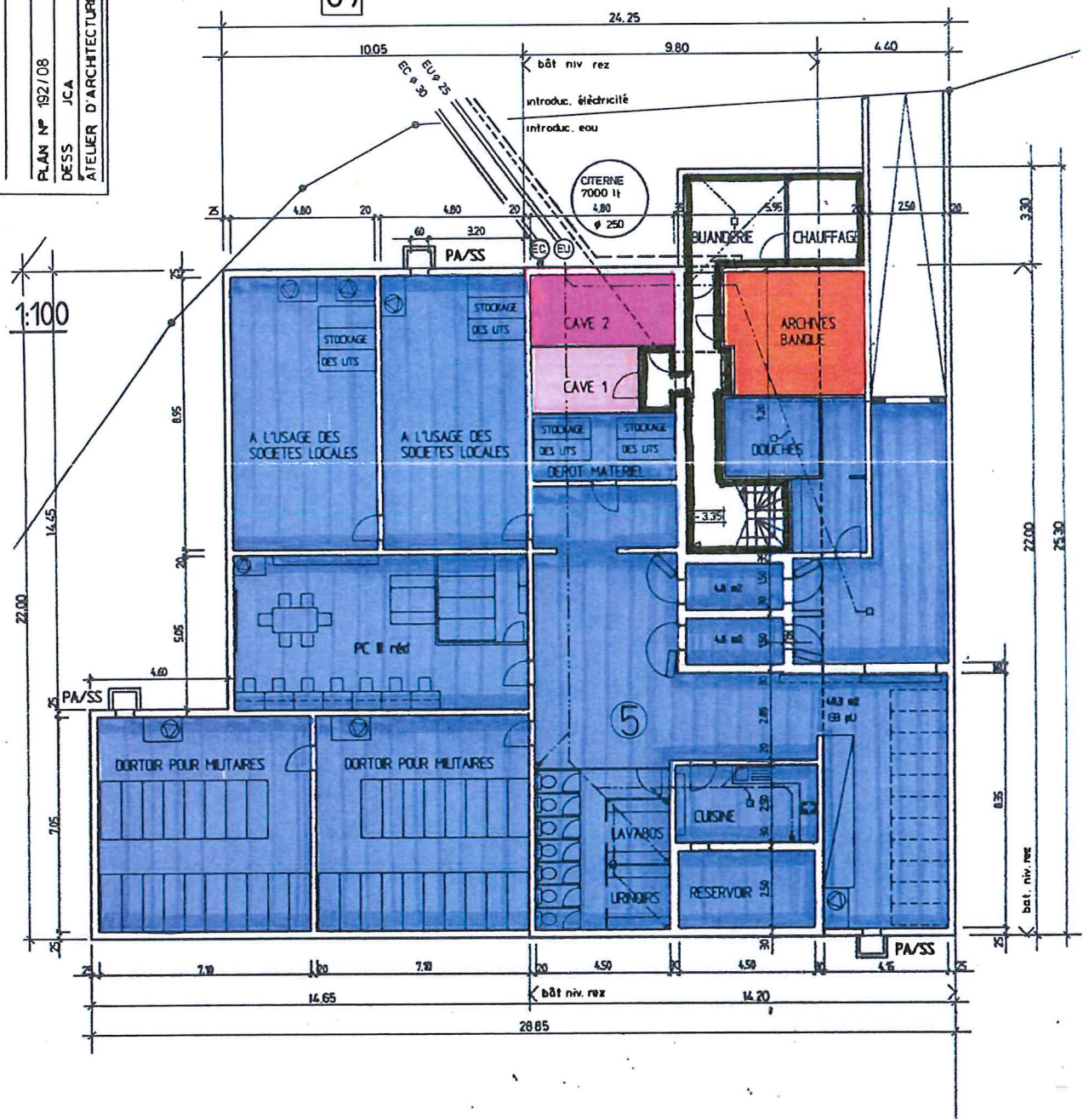
COMBREMONT
— LE-PETIT
SOUS-SOL

commune de combremont-le-petit
 construction d'un bâtiment communal
 et d'un abri de protection civile
 aménag. des loc. du crédit mutuel

PLAN N° 192/08 DATE 29.04.91 ECH réduction
 DESS JCA MOD . 31.05.91 (teintage) FORMAT 42x30
 ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME YVES RUCHTI SA 1400 YVERDON

SOUS-SOL

- légendes
- ① BANQUÉ
 - ③ APP. - 4 1/2
 - ④ APP. 3 1/2
 - ⑤ COMMUNE
 - COMMUNS

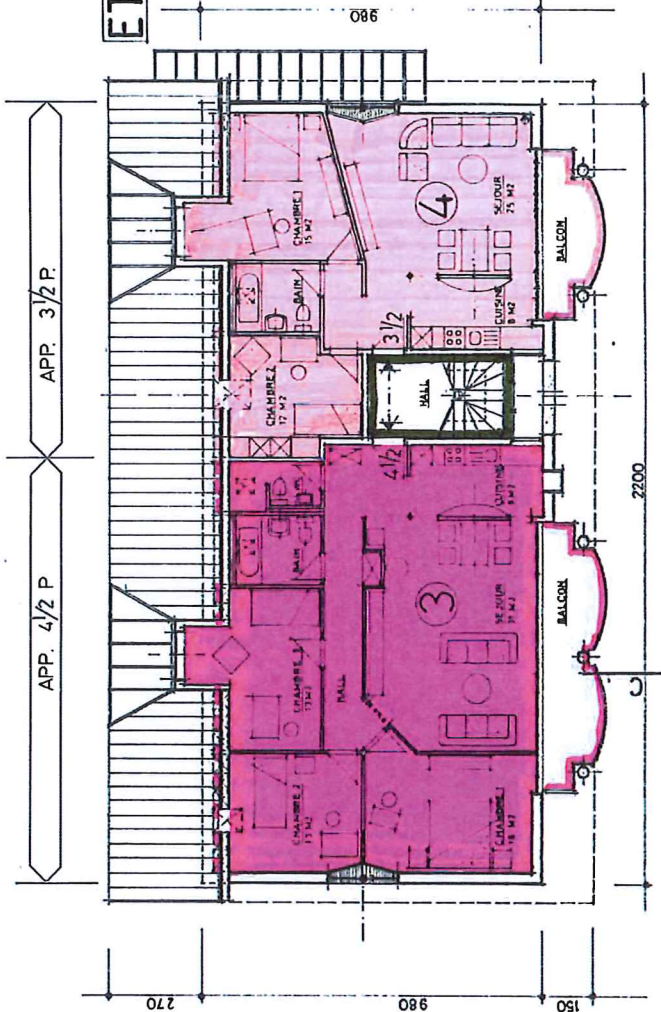


commune de combremont-le-petit
 construction d'un bâtiment commun
 et d'un abri de protection civile
 aménag. des loc. du crédit mutue

COMBREMONT — LE-PETIT

ETAGE + COUPE

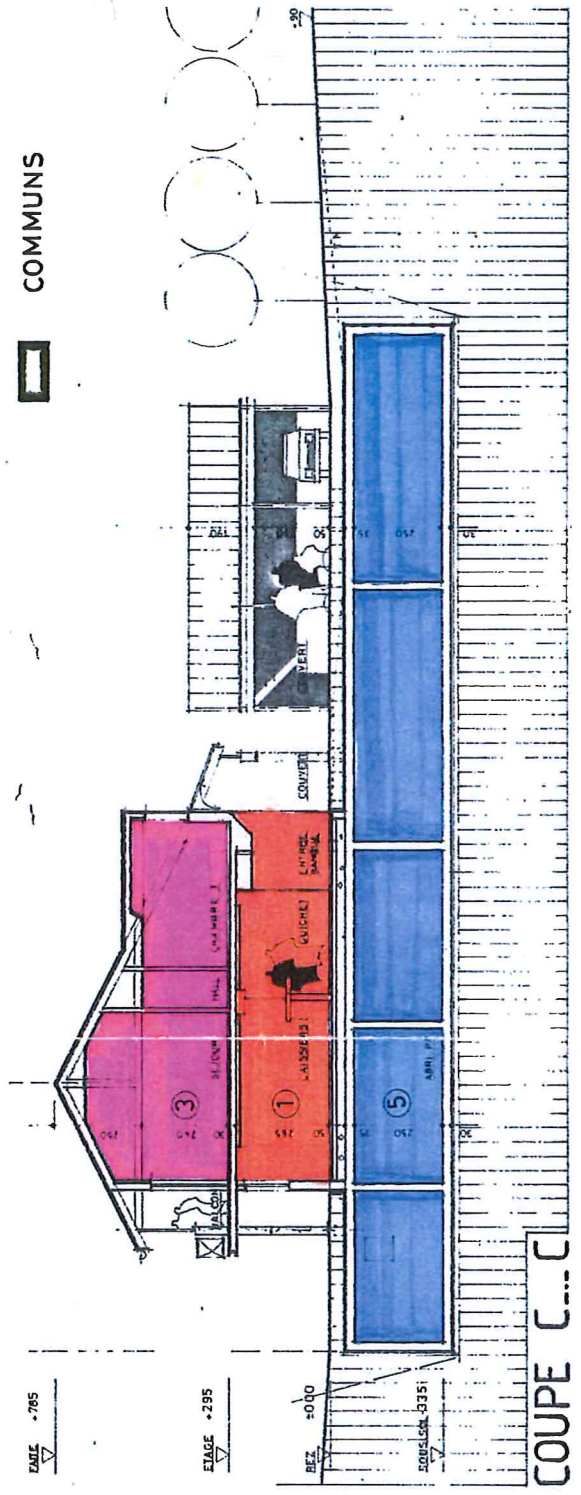
ETAGE



PLAN N° 152/10 DATE 29.04.91 ECH réduction
 DESS JCA MOD : 31.05.91 (teintage) FORMAT 42x30
 ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME YVES RUCHTI SA 1400 YVERDON

légendes

- ① BANQUE
- ② POSTE
- ③ APP. 4 1/2
- ④ APP. 3 1/2
- ⑤ COMMUNE
- COMMUNS





Extrait du registre foncier Bien-fonds Valbroye / 3041

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5831 Valbroye
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3041
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 82983 58345 94
Surface	1'097 m ² , numérisé
Mutation	23.09.2016 006-2016/9721/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1032
Désignation de la situation	A Combremont-le-Petit
Couverture du sol	Bâtiment(s), 572 m ² Jardin, 525 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 3243a, 222 m ² Couvert, de 42 m2, N° d'assurance: 7249, 0 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 3243b,d, 350 m ²
Observations MO	
Observations RF	PPE
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00

Propriété

PPE Valbroye 5831/3554 pour 157/1'000	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
Banque Raiffeisen de la Broye, Granges-près-Marnand, Grand-Rue 20, 1530 Payerne	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
PPE Valbroye 5831/3555 pour 70/1'000	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
Valbroye la Commune, Granges-près-Marnand, Administration communale de Valbroye, Rue du Collège 16 Case postale 56, 1523 Granges-près-Marnand	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
	08.07.2011 003-2011/1316/0	Fusion
PPE Valbroye 5831/3556 pour 143/1'000	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
Copropriété simple pour 1/2		
Hilty Philippe 14.03.1959, Chemin du Tabouset 42, 1040 Echallens	01.02.2013 011-2013/283/0	Achat
Copropriété simple pour 1/2		
Hilty Chantal (Martinet), 04.01.1955, Chemin du Tabouset 42, 1040 Echallens	01.02.2013 011-2013/283/0	Achat
PPE Valbroye 5831/3557 pour 92/1'000	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
Valbroye la Commune, Granges-près-Marnand, Administration communale de Valbroye, Rue du Collège 16 Case postale 56, 1523 Granges-près-Marnand	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
	08.07.2011 003-2011/1316/0	Fusion
PPE Valbroye 5831/3558 pour 538/1'000	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
Propriété individuelle		
Valbroye la Commune, Granges-près-Marnand, Administration communale de Valbroye, Rue du Collège 16 Case postale 56, 1523 Granges-près-Marnand	11.07.1994 003-122'564	Constitution de PPE
	08.07.2011 003-2011/1316/0	Fusion

Mentions

12.11.1991 003-118716	# Précarité de construction ID.003-2003/001455
	EREID: CH5727000000010772175
31.12.1997 003-125'163	(C) Administrateur ID.003-2000/000091
	EREID: CH57270000000107168881
	en faveur de Banque Raiffeisen de la Broye, Granges-près-Marnand

Servitudes

27.04.1900 003-89606	(C) Canalisation(s) d'eau ID.003-2005/001494
	EREID: CH57270000000108393478
	en faveur de B-F Valbroye 5831/3016
	en faveur de B-F Valbroye 5831/3076

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, # Précarité de construction, ID.003-2003/001455 Voir exercice et plan scannés en annexe.

Servitude, Canalisation(s) d'eau, ID.003-2005/001494 Selon tracé figuré en rouge et bleu sur le plan annexé.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 12.07.2023 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

fact. 382

8-

Réquisition pour le registre foncier

697

Commune COMBREMONT-LE-PETIT	Date de l'inscription 12 NOV. 1991	N° du journal 118716
	Date de l'acte	N° de la minute

Feuille	Plan	Designations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	

81.

Inscriptions requises: **Mention de précarité**
(Loi sur les routes)

ID 2003/1455

CONVENTION

Entre le propriétaire soussigné **LA COMMUNE**
 **De et à**
 **1536 COMBREMONT-LE-PETIT**

....., d'une part, et le Département des travaux publics,
 de l'aménagement et des transports du canton de Vaud, d'autre part, il est convenu ce qui suit:

1. Le propriétaire reconnaît que son immeuble désigné plus bas est frappé d'une restriction au droit de bâtir en bordure de la voie publique
 en vertu des dispositions de l'article 72 de la loi sur les routes.

Désignation de l'immeuble en cause:

Commune: **COMBREMONT-LE-PETIT**

41	2	Rural AI 127	264
		Place-jardin	833

2. Faisant application de l'article 74 de la loi sur les routes, le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports autorise cependant le propriétaire de l'immeuble désigné ci-dessus à y construire, à ses risques et périls,
bâtiment communal avec abri de protection civile, poste banque et
appartements

comme figuré sur le plan de situation dont un exemplaire reste déposé au registre foncier.

3. Cette construction tolérée à titre précaire devra être enlevée par son propriétaire, à ses frais, si l'autorité concédante en fait la demande, moyennant un délai d'avertissement de six mois. Elle ne donne droit à aucune indemnité en cas d'expropriation tant par l'Etat que par la commune territoriale.

4. Le permissionnaire s'engage à donner connaissance de cette précarité à tout acquéreur. Il supporte les frais d'inscription et de plan. Il acquittera en outre une redevance unique de Fr. **160** dont le paiement aura lieu sur présentation d'une facture par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports.

5. Conditions spéciales:

Réquisition pour le registre foncier: **Mention de précarité.**

Payerne

Fait en quatre exemplaires, à

le **28 OCT. 1991**

Le propriétaire permissionnaire:

G. Betsch


Le Chef du département:

[Signature]


COMMUNE DE COMBREMONT - LE - PETIT

Propriété de Combremont - le - Petit la Commune

Parcelle N° 41

Plan N° 2

Surface totale: 1097 m²

Echelle 1:500

Coordonnées 552'000/177'620

Altitude 667,00 m

PROJET : Construction d'un bâtiment communal avec poste, banque, appartements et
abri P.C.

Zone légalisée : Zone du village B

Secteur : C de protection des eaux

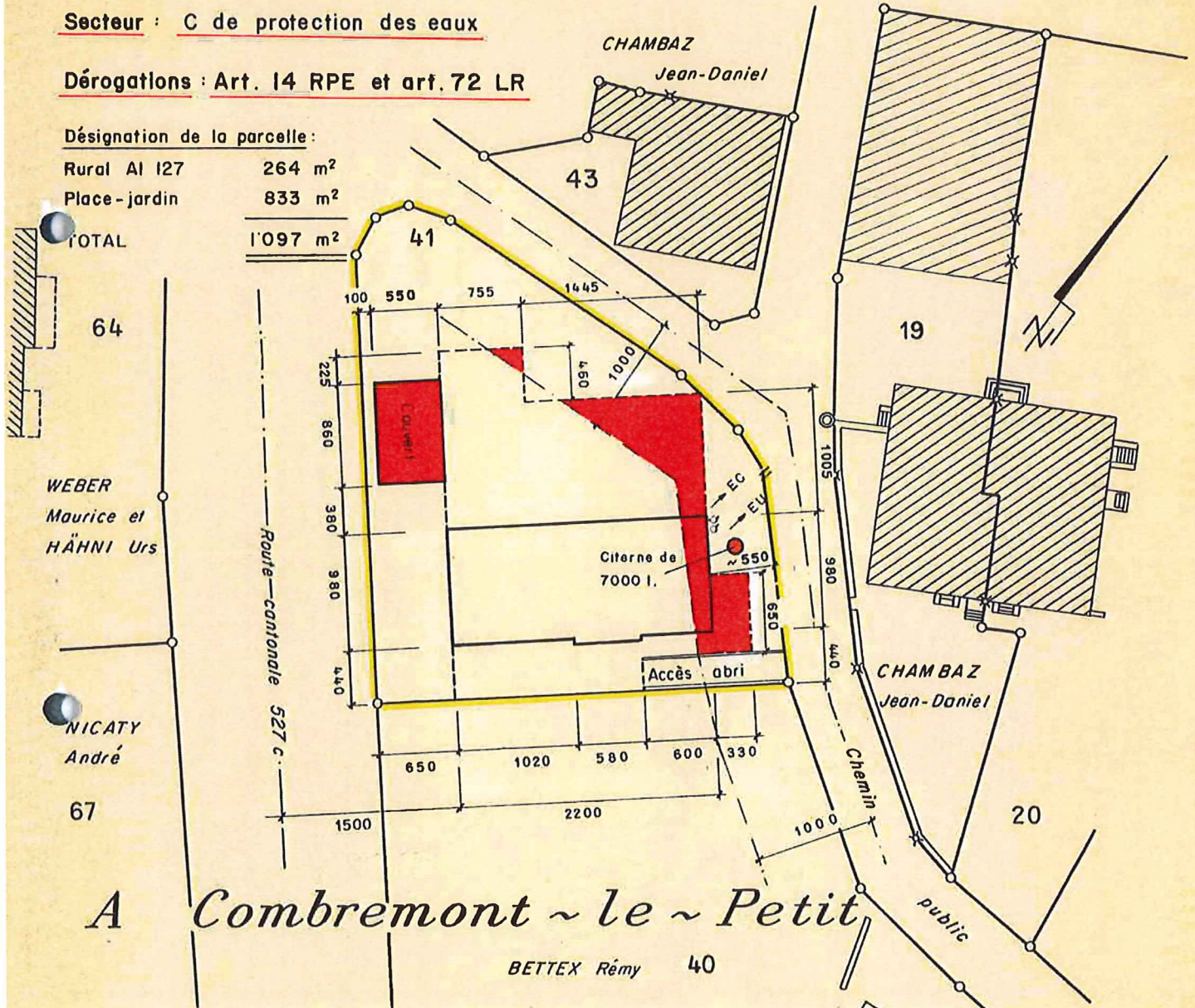
Dérogations : Art. 14 RPE et art. 72 LR

Désignation de la parcelle:

Rural A1 I27 264 m²

Place-jardin 833 m²

TOTAL 1'097 m²



A Combremont ~ le ~ Petit

BETTEX Rémy 40

PLAN POUR MENTION DE PRECARITE

Etabli sur la base de la MENSURATION CADASTRALE

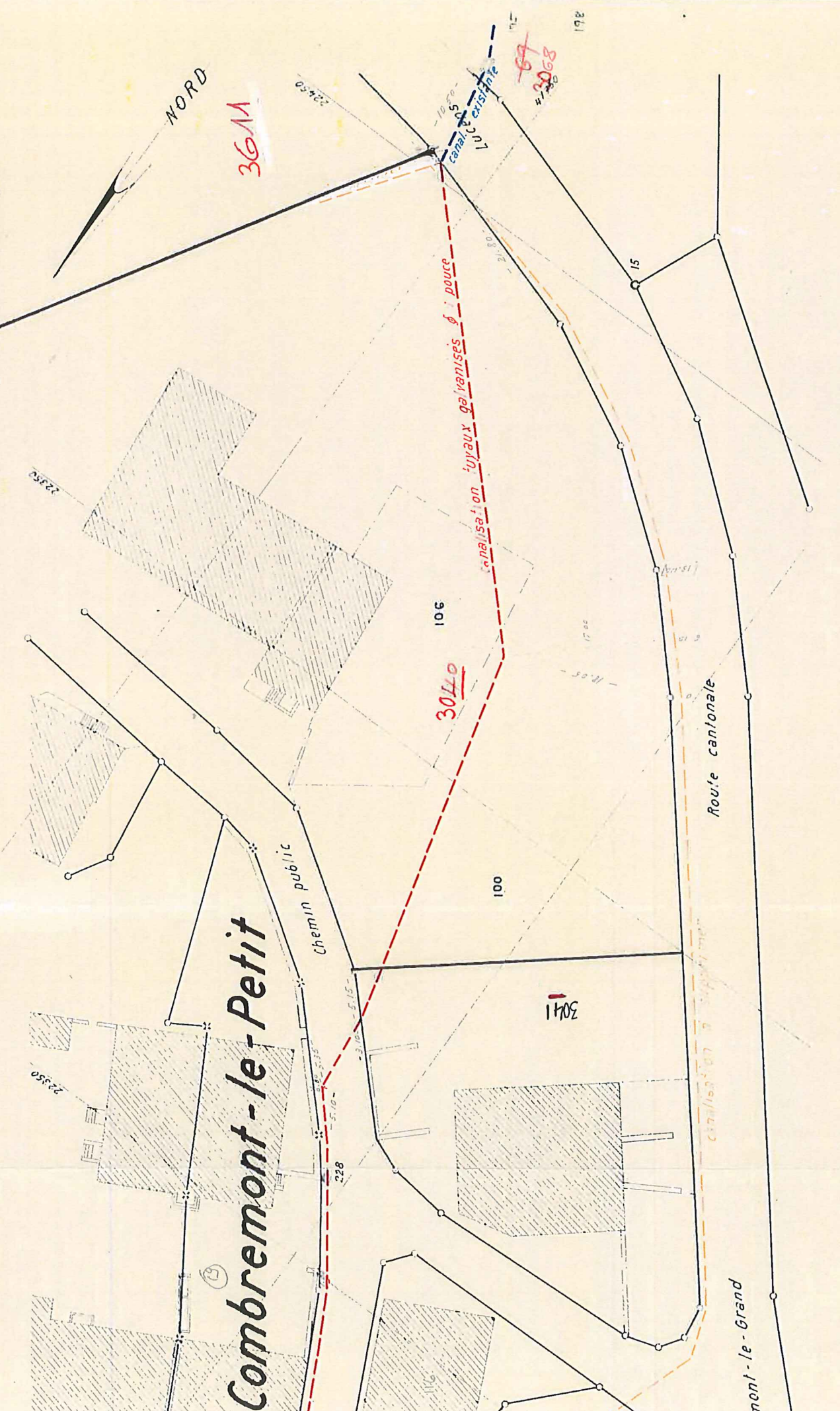
Payerne, le 23 septembre 1991

Bureau technique
O.GILLIAND et M.PERRIN
Ingénieurs - géomètres officiels
Rue du Temple 9 ☎ 037/ 61 26 20
1530 PAYERNE

Commune de Combremont-le-Petit fol. 2

ID 2005/1494

71401 31 OCT 1951



NORD

36M

canalisation en tuyaux de terre de 1 pouce

3041

Combremont-le-Petit

chemin public

Route cantonale

Combremont-le-Grand

3041

100

106

15

1961

17

canal existant

22350

22350

17.00

16.05

canalisation en tuyaux de terre

**PPE Combremont-le-Petit
Directive**

Lot no 1 – Locaux commerciaux – Propriétaire : BRB – Occupant : BRB

Part 157/000

Frais à l'intérieur des locaux à charge de la banque

Lot no 2 – Locaux commerciaux - Propriétaire : Valbroye – Occupant : La Poste

Part 70/000

Géré par la Commune de Valbroye

Lot no 3 – Appartement – Propriétaire : BRB – Locataire : Chevalley Claude-Alain

Part 143/000

Le locataire paie son loyer mensuel, CHF 1'200.00, sur le compte divers no 11951.01.

Il faut répartir ce montant de la manière suivante : CHF 1'050.00 sur le CG 4330.00.01 et CHF 150.00 sur le c/c no 12383.01 (acompte de charges).

Frais d'entretien concernant ce lot à charge de la banque.

Lorsque le locataire a un problème, il s'adresse à ... (jusqu'à maintenant au guichet à Cbt)

Lot no 4 – Appartement – Propriétaire : Valbroye – Locataire : Crépon Georgette

Part 92/000

Géré par la Commune de Valbroye

Lot no 5 – Abri PC – Propriétaire : Valbroye

Part 538/000

Géré par la Commune de Valbroye

Résumé des parts :

- Commune de Valbroye : 700/000
- Banque Raiffeisen de la Broye : 300/000

Commune **310 Valbroye**
Bâtiment **3243**
Référence 100966535-1/1

PPE Combremont-Petit
c/o Commune de Valbroye
Impasse de la Poste 2
Case postale 56
1523 Granges-près-Marnand

Habitation de 2 logements et atelier d'horloger et dépôt maçonnerie en PPE

Emplacement: Combremont-le-Petit, Rue de la Poste 2

Année construction: 1993

Année dernière transformation: 2016

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol: abri PC, chaufferie, lessivier, locaux sanitaires, rampe, citerne enterrée	524	3.4	1'782	1'347'192.00
Rez-de-chaussée:				
Partie S-O: atelier de pendules, tambour d'entrée	125	3	375	413'100.00
Partie centrale: cage d'escalier, hall d'entrée	23	3	69	103'582.80
Partie N-E: dépôt maçonnerie, tambour d'entrée	70	3	210	242'676.00
Annexe N-O: couvert avec piliers, verrières armées (non cadastrées)	58	4.2	244	158'112.00
Etage: logements, cage d'escalier	218	4	872	1'054'771.20
Balcons sur piliers	13	6.3	82	92'988.00
Total:			3'634	3'412'422.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation et abri PCi	84.00	2'866'434.48
Atelier d'horloger "Yverdon Eluxa Sàrl"	10.00	341'242.20
Dépôt maçonnerie "IdealConcept Sàrl"	6.00	204'745.32
Total:	100.00	3'412'422.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
30'000.00

Année/indice 2023 / 135

Date d'effet 02.02.16

Date d'édition 06.07.23

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

CHAPITRE III

ZONE DU VILLAGE A

Art. 5 **Destination**

La zone du village A est destinée à l'habitation ainsi qu'à l'exercice des activités moyennement gênantes en rapport avec la culture du sol, le commerce et l'artisanat.

Art. 6 **Principe**

Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.

Sous réserve des plans partiels d'affectation fixant la limite des constructions et de la loi sur les routes, les volumes actuels devront dans toute la mesure du possible être maintenus.

Art. 7 **Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles, reconstructions ou transformations des constructions existantes peuvent cependant être autorisées sous réserve des art. 8 à 10 ci-après. Pour le surplus, les règles de la zone du village B sont applicables.

Art. 8 **Respect des caractéristiques architecturales**

L'ordre existant (contigu ou non), la volumétrie générale et les types d'ouvertures des constructions anciennes seront respectés. Les couleurs et les matériaux s'harmoniseront avec ceux de l'entourage.

Art. 9 **Toitures**

Pour les constructions à toitures traditionnelles, on respectera l'orientation dominante des faîtes et la pente des toitures anciennes. Elles seront recouvertes de tuiles naturelles plates à recouvrement dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles locales.

Art. 10 **Constructions interdites**

La Municipalité interdit les constructions dont l'architecture est de nature à nuire à l'ensemble avoisinant. Le dossier d'enquête sera accompagné, en plus des dessins des façades à l'échelle d'au moins 1:100, des dessins des façades et des toitures des maisons contiguës.

CHAPITRE IV

ZONE DU VILLAGE B

Art. 11 **Destination**

La zone du village B est destinée à l'habitation ainsi qu'à l'exercice des activités moyennement gênantes en rapport avec la culture du sol, le commerce et l'artisanat.

Art. 12 **Ordre des constructions**

Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.

Toutefois, la Municipalité peut autoriser la construction en ordre contigu lorsqu'il y a entente entre voisins pour construire simultanément.

Art. 13 **Ordre contigu**

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m. au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 4 m au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

Les dispositions de la Loi sur les Routes sont réservées.

En cas d'incendie, les bâtiments construits en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu, à condition qu'ils n'empiètent pas sur une limite des constructions (art. 82 LATC).

Art. 14 **Ordre non contigu**

L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan fixant cette dernière, ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur une limite des constructions et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 4 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

Les dispositions de la Loi sur les Routes sont réservées.

Art. 15 **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) fixé à 0.6 au maximum.

Cette règle n'est cependant pas applicable aux bâtiments existants affectés en tout ou partie à l'habitation et comptant moins de 5 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 4 logements au total.

Art. 16 **Hauteur des façades**

La hauteur des façades ne dépassera pas 7.50 m. à la corniche.

Art. 17 **Nombre d'étages**

Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles pourront être habitables.

Art. 18 **Constructions non agricoles**

Les constructions non agricoles auront le caractère de maisons familiales.

Toutes les façades seront ajourées.

Art. 19 **Toitures**

Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles locales. Les couvertures s'harmoniseront avec celles de l'entourage. Pour les dépendances agricoles, les couvertures en fibro-ciment de teinte sombre sont admises.

La pente minimum sera de 55 %. Pour les dépendances agricoles, l'art. 77 est applicable.

Art. 20 **Harmonisation avec les constructions existantes**

Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.

Art. 21 **Bâtiments voisins**

Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins contigus à celui projeté, ou pour lequel une modification est prévue, seront indiqués en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

CHAPITRE V

ZONE DE VILLAS

Art. 22 **Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation. Elle est destinée à la construction de villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus deux appartements par maison ou villa.

Des activités accessoires de type para-agricole (garde de quelques petits animaux, petites serres, etc...) liées à l'habitation sont autorisées si elles ne sont pas gênantes pour le voisinage (bruits, odeurs, etc...).

Art. 23 **Autres activités autorisées**

Des locaux artisanaux ou des bureaux liés à une habitation sont également autorisés s'ils ne sont pas gênants pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée, trafic, etc.).