

66029

1.3.3.

COMMUNE DE FEY

REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION

ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

SOMMAIRE

	Pages
<u>REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION</u>	
Préambule - DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES	1.
CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES	2.
CHAPITRE II. - DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	4.
II.1. <u>Définition</u>	
Art. 5 Zone de village A	4.
Art. 6 Zone de village B	5.
Art. 7 Zone de village C	7.
Art. 8 Zone de village D	9.
Art. 9 Zone de villas	10.
Art. 10 Zone de verdure et d'utilité publique	11.
Art. 11 Zone intermédiaire	12.
Art. 12 Zone agricole	13.
II.2. <u>Prescriptions dimensionnelles</u>	
Art. 13 Tableau des prescriptions dimensionnelles	14.
CHAPITRE III. - REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	15.
III.1. Définition des notions générales	15.
III.2. Esthétique des constructions et protection des sites	19.
III.3. Sécurité et salubrité	25.
III.4. Equipements des terrains à bâtir	26.
III.5. Voies publiques et privées	28.
CHAPITRE IV. - POLICES DES CONSTRUCTIONS	30.
CHAPITRE V. - DISPOSITIONS FINALES	32.

PREAMBULE

DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

LR	Loi cantonale sur les routes du 25 mai 1964
<i>voir 1.3.4</i> LCAT <i>LATC</i>	Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire du 5 février 1941, (mise à jour le 1er septembre 1977)
<i>voir 1.3.4</i> RCAT <i>RATC</i>	Règlement d'application de la LCAT du 10 mars 1944 (mis à jour le 1er septembre 1977)
LDE	Loi sur la distribution d'eau du 30 novembre 1964
LPNMS	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (mise à jour le 1er mai 1973)

Les prescriptions de toutes les autres dispositions cantonales ou fédérales en la matière sont applicables pour autant que le présent règlement ne soit pas plus restrictif.

Toutes les autres dispositions légales sont réservées.

⊗ articles modifiés par 1.3.6 (CE 25.1.95)

CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES

Art.1 :

But

Le présent règlement fixe les dispositions destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune de Fey.

Il fait partie intégrante du plan d'extension communal.

Art.2 :

Tâches communales

La Municipalité établit :

- a) un plan directeur d'extension et , au fur et à mesure des besoins :
- b) des plans d'extension (art. ⁴⁴23 LCAT)
- c) des plans de quartiers (art. ⁵⁴41 LCAT)
- d) des projets de voies, de places, de promenades publiques, etc.

voir 1.3.4

Art. 3 :

Participation
financière des
propriétaires
(droit public)

En application de l'article 125 de la Loi du 25 novembre 1974 sur l'expropriation, les propriétaires d'immeubles, auxquels la création de voies, places, promenades et autres travaux d'intérêt public procurent une plus-value notable et certaine, peuvent être astreints à contribuer aux frais de l'entreprise, même dans le cas où l'exécution de ces travaux ne nécessiterait pas d'expropriation.

Charge foncière
(droit privé)

De même les bien-fonds à classer en zone à bâtir pourront être astreints à participer aux frais d'équipements généraux de la commune en relation avec l'extension des zones à bâtir.

La commune pourra exiger une garantie sous forme de charge foncière.

Types de
zones

Art. 4 :

Le territoire communal est composé de 8 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones, d'une aire forestière et de sites archéologiques, le plan des zones est déposé au Greffe Municipal :

1. Zone de village A
2. Zone de village B
3. Zone de village C
4. Zone de village D
5. Zone de villas
6. Zone de verdure et d'utilité publique
7. Zone intermédiaire
8. Zone agricole

Aire forestière

Sites archéologiques.

Le plan des zones fixe en outre des périmètres où des prescriptions particulières doivent être appliquées (gabarit général des constructions, orientation des constructions, arborisation).

⊗ Art. 4 bis

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

II.1 Définition

⊗ Art. 5

1. Zone de village A

Destination

Cette zone est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles et à leurs dépendances, au commerce et à l'artisanat, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage (bruit, odeurs).

Prescriptions particulières

a) A l'intérieur de ce périmètre, toute construction, reconstruction ou transformation, modifiant l'état actuel, respectera le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes.

La Municipalité tient à la disposition des particuliers la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des articles 49 et 59 de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Il est rappelé que tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, Service des bâtiments - section des monuments historiques - lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

- construction annexe

b) Les constructions annexes doivent s'harmoniser avec l'architecture existante des constructions.

- lucarne, tabatière

c) Pour les combles habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures sur le pignon des façades et accessoirement par des tabatières ou des lucarnes. Les lucarnes ne sont autorisées que sur les toitures dont les combles sont habitables. Les dispositions des art. 27 et 28 sont applicables.

- orientation du faîte principal des constructions

d) L'orientation du faîte principal des constructions sera identique à l'orientation actuelle.

- balcon dans toiture

e) Les balcons incorporés dans les toitures sont interdits.

- avant-toit

f) Les constructions auront obligatoirement un avant-toit. Les dispositions de l'art. 13 concernant les prescriptions dimensionnelles sont applicables.

- fenêtre

g) Les ouvertures des fenêtres seront de petites dimensions, en forme de rectangle vertical et distinctes les unes des autres.

- contrevent

h) Les fenêtres seront garnies de contrevents.



Art. 6

2. Zone de village B

Destination

Cette zone est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles et à leurs dépendances, au commerce et à l'artisanat, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage.

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

Rez-de-chaussée

Les dispositions de l'art. 17 sont applicables.

Combles

Les combles sont habitables, sur 1 niveau, celui-ci comptant pour 1 niveau.

Toiture

En règle générale, les toitures sont à deux pans; les toits à pans inversés sont interdits.

- les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles rouges ou brunes, ou de tuiles en fibro-ciment brun ou en béton brun;
- la Municipalité peut autoriser une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux. Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc.) et en plastique sont interdites;
- les toitures à pans cassés sont autorisées;
- la hauteur au faite des toitures ne pourra dépasser la hauteur à la corniche de plus de 5,50 m. Cette prescription ne concerne pas les constructions agricoles.

Lucarne, tabatière

Pour les combles habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures sur le pignon des façades et accessoirement par des tabatières ou des lucarnes.

Les lucarnes ne sont autorisées que sur les toitures dont les combles sont habitables.

Les dispositions des art. 27 et 28 sont applicables.

Balcon dans toiture	Les balcons incorporés dans les toitures sont interdits.
Avant-toit	Les constructions auront obligatoirement un avant-toit. Les dispositions de l'art. 13 sont applicables.
Fenêtre	En règle générale, les ouvertures des fenêtres auront la forme d'un rectangle vertical.
Contrevent	Les fenêtres seront garnies de contrevents.
Prescriptions dimensionnelles	Les dispositions de l'art. 13 sont applicables.
Prescriptions particulières	Dans la mesure du possible l'orientation du faîte principal des constructions correspondra à l'orientation générale du secteur et aux indications figurant sur le plan des zones.



Art. 7

3. Zone de village C

Destination

Cette zone est destinée aux villas, aux constructions familiales, aux exploitations agricoles et à leurs dépendances, au commerce et à l'artisanat, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage.

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

La construction de villas jumelées ou mitoyennes est cependant autorisée à la condition qu'elles soient construites simultanément.

Rez-de-chaussée

Les dispositions de l'art. 17 sont applicables.

Combles

Les combles sont habitables sur 1 niveau, celui-ci comptant pour 1 niveau.

Les surcombles sous forme de galerie sont néanmoins autorisés et ne comptent pas comme niveau habitable.

Toiture

- Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles rouges ou brunes, ou de tuiles en fibro-ciment ou en béton brun.
- La Municipalité peut autoriser une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux. Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc) et en plastique sont interdites.

- Les toitures à pans cassés sont autorisées.

- Les toitures à pans inversés sont interdites.

- La hauteur au faîte des toitures ne pourra dépasser la hauteur à la corniche de plus de 5,50 m. Cette prescription ne concerne pas les exploitations agricoles.

Lucarne,
Tabatière

Pour les combles habitables l'éclairage est assuré par des ouvertures sur les pignons des façades et accessoirement par des tabatières ou des lucarnes.

Les lucarnes ne sont autorisées que sur les toitures dont les combles sont habitables.

Les dispositions des art. 27 et 28 sont applicables.

Avant-toit	En règle générale les constructions auront un avant-toit aussi bien sur les façades pignon que sur les façades latérales. Les dispositions de l'art.13 sont applicables.
Contrevent	Les fenêtres seront garnies de contrevents.
Prescriptions dimensionnelles	Les dispositions de l'art.13 sont applicables.
Prescriptions particulières	a) L'orientation du faîte principal des constructions correspondra à l'orientation générale du secteur et aux indications figurant sur le plan des zones. b) L'arborisation est obligatoire; les dispositions de l'art.25 sont applicables.



Art. 8

4. Zone de village D

Destination

Cette zone est destinée aux villas ou constructions familiales.

Les exploitations agricoles, l'artisanat, le commerce ou les bureaux sont autorisés pour autant que ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage.

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. La construction de villas jumelées ou mitoyennes est cependant autorisée à la condition qu'elles soient construites simultanément. Chaque construction ne peut avoir plus d'un appartement par niveau habitable.

Rez-de-chaussée

Les dispositions de l'art. 17 sont applicables.

Combles

Les combles sont habitables sur 1 niveau, celui-ci comptant pour 1 niveau.

Les surcombles sous forme de galerie sont néanmoins autorisés et ne comptent pas comme niveau habitable.

Toiture

En règle générale les toitures sont à deux pans ou quatre pans; les toits à pans inversés sont interdits.

- Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles ou de tuiles en fibro-ciment brun ou en béton brun
- La hauteur au faîte des toitures ne pourra dépasser la hauteur à la corniche de plus de 3,50 m.

Lucarne, tabatière

Pour les combles habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures sur les pignons des façades et accessoirement par des tabatières ou des lucarnes. Les lucarnes ne sont autorisées que sur les toitures dont les combles sont habitables.

Les dispositions des art. 27 et 28 sont applicables.

Prescriptions dimensionnelles

Les dispositions de l'art. 13 sont applicables.

Prescriptions particulières

- a) L'orientation du faîte principal des constructions correspondra à l'orientation générale du secteur et aux indications figurant sur le plan des zones.
- b) L'arborisation est obligatoire; les dispositions de l'art. 25 sont applicables.



Art. 9

5. Zone de villas

Destination	Cette zone est destinée aux villas ou constructions familiales. L'artisanat, le commerce ou les bureaux sont autorisés pour autant que ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage.
Ordre des constructions	L'ordre non contigu est obligatoire.
Rez-de-chaussée	Les dispositions de l'art. 17 sont applicables.
Combles	Les combles sont habitables sur 1 niveau, celui-ci comptant pour 1 niveau. Les surcombles sous forme de galerie sont néanmoins autorisés et ne comptent pas comme niveau habitable.
Toiture	En règle générale, les toitures sont à deux pans ou quatre pans; les toits à pans inversés sont interdits. Les toitures seront recouvertes de tuilles naturelles ou de tuiles en fibro-ciment brun ou en béton brun. La hauteur au faîte des toitures ne pourra dépasser la hauteur à la corniche de plus de 3,50 m.
Lucarne, tabatière	Pour les combles habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures sur les pignons des façades et accessoirement par des tabatières ou des lucarnes. Les lucarnes ne sont autorisées que sur les toitures dont les combles sont habitables. Les dispositions des art. 27 et 28 sont applicables.
Prescriptions dimensionnelles	Les dispositions de l'art. 13 sont applicables.
Prescriptions particulières	a) L'orientation du faîte principal des constructions correspondra à l'orientation générale du secteur et aux indications figurant sur le plan des zones. b) L'arborisation est obligatoire; les dispositions de l'art. 25 sont applicables.

Art. 10

6. Zone de verdure et d'utilité publique

Destination

Cette zone est destinée exclusivement aux constructions d'utilité publique. On peut y aménager des îlots de verdure, des places de jeux et de sport.

Prescriptions particulières

Les prescriptions relatives à cette zone sont fixées de cas en cas par la Municipalité et soumises au préavis des services compétents de l'Etat.

⊗ Art. 11

Définition

7. Zone intermédiaire

- a) Cette zone est réservée à l'extension future de la localité qui se fera sur la base des plans directeurs.

Les zones intermédiaires s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

- b) En tant que telle, cette zone est inconstructible; cependant des plans d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par l'article 25 ter, 1er alinéa LCAT.



Art. 12

8. Zone agricole

Définition

- a) La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.
- b) Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole sont les suivantes :
 - les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole et les fermes de colonisation favorisant le but assigné à la zone agricole,
 - 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.
- c) La Municipalité peut, en outre, autoriser en zone agricole les constructions suivantes, à condition que leur implantation soit conforme à la destination de la zone et n'entrave pas les exploitations agricoles existantes :
 - les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements d'élevage, établissements horticoles, arboricoles, maraîchers) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation du sol;
 - 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; en aucun cas des baraques à outils, ruchers, etc, ne peuvent être utilisés comme habitation même provisoire ou temporaire.
 - 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.
- d) 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.
- e) Les constructions existantes, non frappées par une limite des constructions, édifiées antérieurement à l'adoption du dit règlement et ne correspondant pas à la destination de la zone agricole peuvent être transformées ou agrandies à l'exclusion de toute reconstruction (cas de destruction fortuite réservé) lorsqu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose.

PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

⊗ Art. 13 : Tableau des prescriptions dimensionnelles

Déf. cf. art.		Zone de village A	Zone de village B	Zone de village C	Zone de village D	Zone de villas
15	a) <u>Distance aux limites</u> d' = distance minimale admissible d'' = distance variant en fonction de la longueur (l) de la plus grande dimension en plan de la façade principale Si (l) inférieure à 20,00 m Si (l) supérieure à 20,00 m		5,00 m	d' = 6,00 m d'' = $6 + \frac{(l) - 20}{5}$	d' = 6,00 m d'' = $6 + \frac{(l) - 20}{5}$	
	b) <u>Longueur maximale des façades</u>		40,00 m	30,00 m	30,00 m	
	c) <u>Profondeur maximale des constructions</u> *)		16,00 m	16,00 m	15,00 m	
17 13 19	d) <u>Nombre maximal de niveaux habitables</u>		2 niveaux sous la corniche + combles habitables	2 niveaux sous la corniche + combles habitables	2 niv. sous la corniche + combles non hab.	1 niv. sous la corniche + combles hab.
20	e) <u>Hauteur maximale à la corniche (h)</u>		6,50 m	6,50 m	6,50 m	4,00 m
20	f) <u>Hauteur maximale au faîte *) du toit (H)</u>		12,00 m	12,00 m	10,00 m	7,50 m
	g) <u>Pente des toits</u>		35° - 45° 70 % - 100 %	21,5° - 45° 40 % - 100 %	16,5° - 35° 30 % - 70 %	
	h) <u>Avant-toits</u> min ou max ? . oblique . horizontal	0,20 m 0,80 m	0,20 m 0,80 m	0,20 m 0,60 m	0,20 m 0,60 m	
	i) <u>Surface parcelle minimale admissible</u>			1'100 m ²	1'100 m ²	
16	j) <u>Surface bâtie minimale</u>			80,00 m ²	80,00 m ²	60,00 m ²
	k) <u>Rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle</u>		1/4	1/7	1/8	
	Définition et dispositions particulières	art. 5	art. 6	art. 7	art. 8	art. 9

*) ne concerne pas les exploitations agricoles

voir 1.3.4

13 bis

CHAPITRE III. - REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

III.1 Définition des notions générales

Art. 14 :

Ordre
contigu

La construction en ordre contigu est caractérisée par l'autorisation d'élever les façades mitoyennes en limite de propriété.

Ordre
non contigu

La construction en ordre non contigu est caractérisée par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur la même propriété.

~~Art. 15 :~~

Distance aux
propriétés
voisines

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine et du domaine public, à défaut de plan fixant la limite des constructions, est mesurée dès le nu de la façade compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.

Façade
oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être réduite de plus de 1.00 m.

Distance entre
constructions
sur la même
propriété

Dans toutes les zones, à l'exception de la zone agricole, la distance entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les distances réglementaires à la limite de propriété.

Réduction de
la distance
à la limite

Moyennant entente entre voisins, la distance réglementaire entre bâtiments et limite de propriété peut être réduite sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre les façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété.

Tout accord intervenant entre voisins, pour permettre l'application de l'alinéa ci-dessus, devra faire l'objet d'une servitude personnelle en faveur de la commune. Cette servitude fixera la limite fictive nouvelle à partir de laquelle la distance à la limite de propriété devra être calculée pour toute construction à ériger sur le fonds servant.

Pour les constructions prévues en bordure des voies publiques, l'article 72 de la LR est applicable dans le cas où le présent règlement prescrit des distances minimales inférieures.

Art. 16 :

Surface
bâtie

La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, non compris les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons et autres installations semblables.

Art. 17 :

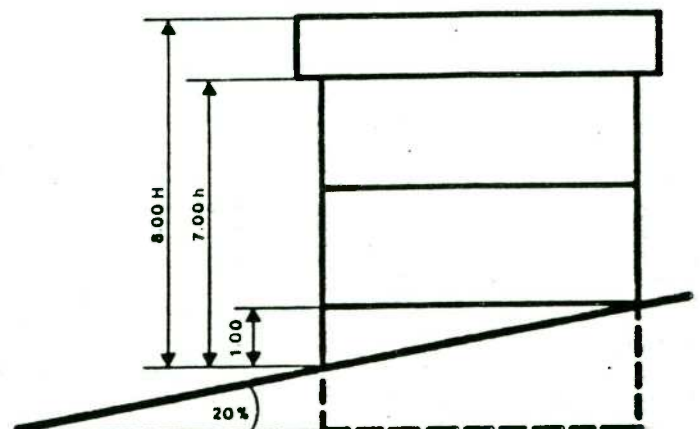
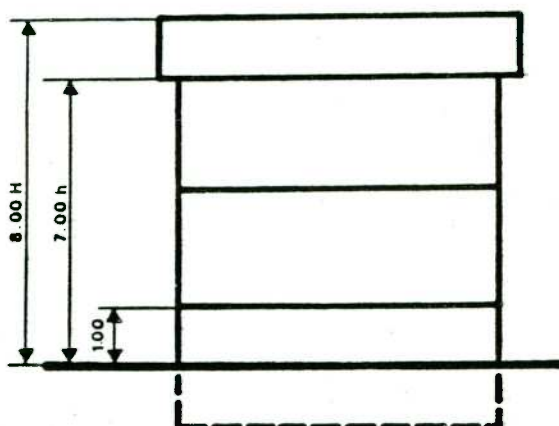
Niveau
habitable

Est considéré comme niveau habitable :

- le rez-de-chaussée ou le sous-sol, quelle que soit sa destination, lorsqu'il dépasse de plus de 1,00 m le terrain naturel ou aménagé en déblai.

Dans un terrain en pente l'altitude du rez-de-chaussée se calcule depuis la façade aval au point le plus défavorable

- les étages sous la corniche
- les combles habitables lorsque leur surface dépasse le $\frac{2}{3}$ de la surface de l'étage complet.



Art. 18 :

Sous-sol
habitable

L'habitation est autorisée au sous-sol aux conditions suivantes :

- . le plancher doit être en contrebas de 1,50 m au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé,
- . une face au moins des locaux d'habitation doit être complètement dégagée,
- . la profondeur de ces locaux ne peut être supérieure à 6,00 m par rapport à la façade extérieure,
- . les conditions d'éclairage dans ces locaux doivent être assurées par une disposition judicieuse des fenêtres et la surface de ces fenêtres doit répondre aux exigences de la législation cantonale,
- . les murs extérieurs de ces locaux seront rendus étanches, pourvus de drainages nécessaires sur leurs faces extérieures et convenablement isolés.

Art. 19 :

Combles
habitables

L'habitation est autorisée dans les combles si la hauteur intérieure est de 2,40 m pour la moitié au moins de chaque pièce.

Art. 20 :

Hauteur

La hauteur maximale de chaque partie de la corniche est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai, calculée en tout point du terrain aménagé au droit de la façade.

Sa hauteur la plus élevée est déterminante.

Art. 21 :

Dépendance
hors terre

La Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre bâtiments et limites de propriété voisine, la construction de dépendances n'ayant qu'un niveau d'une hauteur de 3,00 m à la corniche, mesurée conformément à l'article 20. Ces constructions ne peuvent, en aucun cas, servir à l'habitation.

Art. 22 :

Dépendance
souterraine

Les dépendances souterraines sont autorisées, à condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

Une dépendance est considérée comme souterraine si les 2/3 de son volume au moins se situent en-dessous du terrain naturel ou aménagé en déblai, si une face au plus est entièrement visible, une fois le terrain aménagé, et si sa toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 0,50 m d'épaisseur et aménagée en surface de jeu ou de verdure.

La Municipalité peut toutefois y autoriser l'aménagement de places de stationnement.

Art. 23 :

Dérogation

a) La Municipalité peut exceptionnellement déroger aux prescriptions de la présente réglementation dans les limites des lois et règlement en vigueur :

- . prescriptions dimensionnelles
- . arborisation
- . lucarne et tabatière.

Les dérogations doivent être motivées; elles ne peuvent en aucun cas créer un précédent.

b) Pour autant qu'il s'agisse de petites constructions d'intérêt public, la Municipalité peut autoriser des dérogations quant à l'ordre, aux dimensions et à l'implantation des constructions, dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

III.2 Esthétique des constructions et protection des sites

Art. 24 :

Compétence
de la
Municipalité

La Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection.

Elle peut notamment imposer :

- a) la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations, également lors de la construction de murs de soutènement. Elle peut fixer les essences pouvant être utilisées;
- b) une autre implantation des constructions que celle prévue par le constructeur;
- c) l'orientation du faîte principal des toits;
- d) la limitation des dimensions des parties des constructions qui émergent de la toiture, notamment des cheminées et des cages d'escaliers ou d'ascenseurs, des antennes radio ou TV.
- e) La Municipalité est compétente pour encourager l'utilisation active ou passive de l'énergie solaire. Elle peut accorder des dérogations à la pente des toits, aux matériaux, au traitement architectural, et à l'orientation des bâtiments, à condition que ceux-ci demeurent dans le périmètre et les gabarits fixés par la loi et les règlements, qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique et que la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites soit observée. Les capteurs solaires implantés dans le terrain ne sont pas compris dans le coefficient d'occupation du sol.

Art. 25 :

Arborisation

- a) Les parcelles pour lesquelles l'arborisation est obligatoire selon les indications du plan des zones doivent au minimum être arborisée de manière suivante :
 - un arbre feuillu d'ornement ou fruitier, à croissance rapide par tranche ou fraction de tranche de :
 - . 250 m² de surface de parcelle en zone de village C, D et zone de villas
- b) Les arbres doivent être plantés à l'achèvement des constructions.

Art. 26 :

voir

1.3.4

nouveau

Orientation
du faîte
principal
du toit

De manière générale il est souhaitable d'orienter le faîte principal du toit dans le sens de l'orientation générale des toitures, soit nord-est, sud-ouest.

Art. 27 :

Lucarne

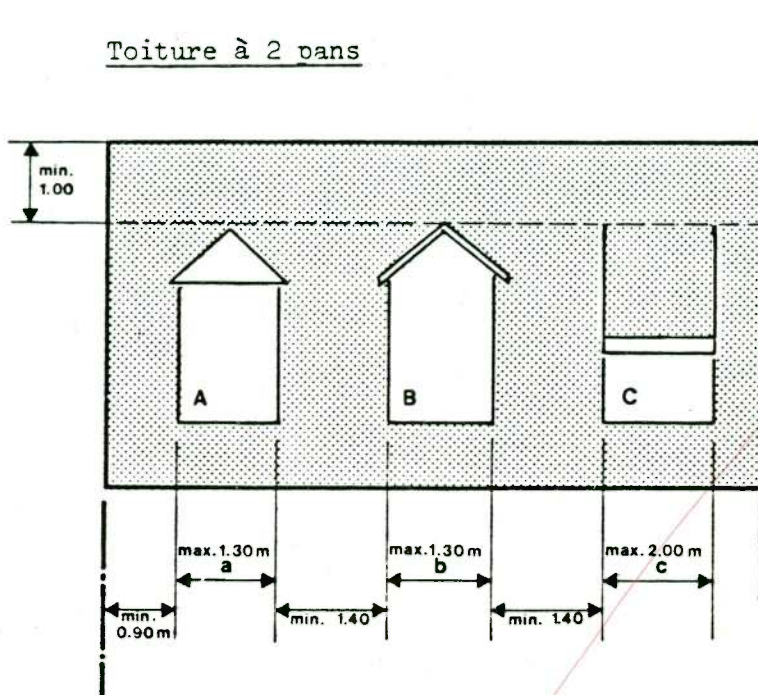
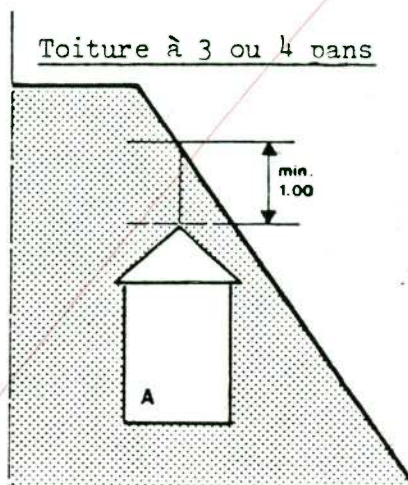
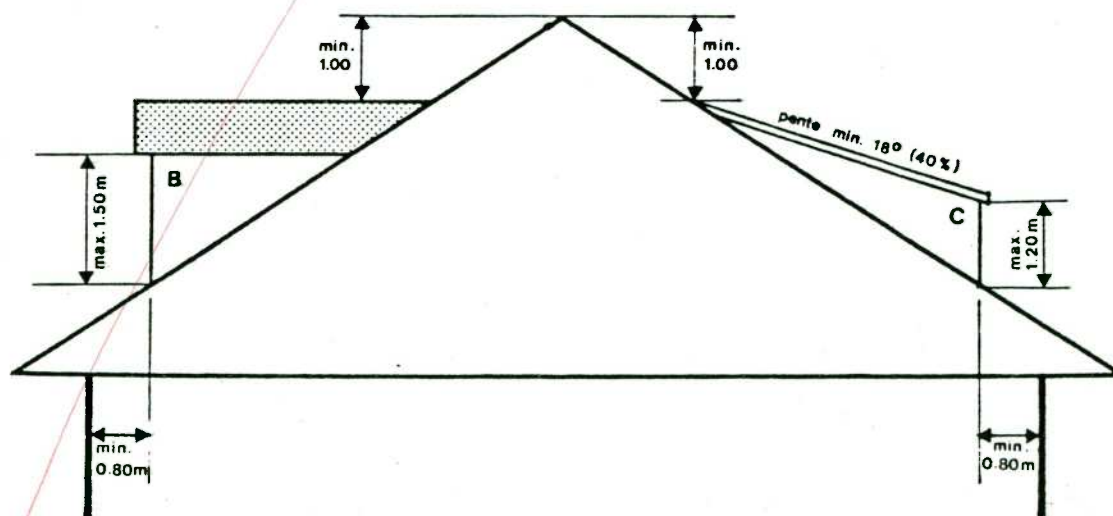
- a) Les lucarnes seront isolées les unes des autres; chaque pan de toiture ne pourra recevoir qu'une rangée de lucarnes.
- b) Les lucarnes auront une couverture à 1, 2 ou 3 pans ou présenteront éventuellement une autre forme traditionnelle.
- c) La largeur des lucarnes à 2 ou 3 pans ne peut excéder 1,30 m hors tout. La largeur des lucarnes à 1 pan ne peut excéder 2,00 m hors tout.
- d) L'intervalle entre deux lucarnes et l'espace libre d'une lucarne à l'axe du mur mitoyen ou le mur latéral en cas d'interruption de l'ordre contigu, ne doit pas être inférieur, respectivement à 1,40 m et 0,90 m. Ces distances sont mesurées à partir des joues des lucarnes.
- e) La largeur additionnée des lucarnes, mesurées hors tout, ne doit pas excéder les 2/5 de la longueur de façade dans le cas de toitures à 2 pans, le tiers de la longueur de la façade dans le cas de toitures à 3 ou 4 pans.
- f) La somme des surfaces frontales des lucarnes ne peut dépasser le 1/7 de la surface du toit mesurée en projection verticale.
- g) Le parement vertical aval sera au minimum de 0,80 m en retrait du parement de la façade et les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.
- h) Le parement vertical aval aura une hauteur maximale de 1,50 m pour les lucarnes à 2 ou 3 pans et 1,20 m pour les lucarnes à 1 pan.
- i) Les lucarnes à 1 pan auront une pente minimum de 18° (40 %).

LUCARNE

A: Lucarne à 3 ou 4 pans

B: Lucarne à 2 pans

C: Lucarne à 1 pan

Toiture à 2 pansToiture à 3 ou 4 pansCoupe

- j) La pénétration dans la toiture doit se faire au minimum à 1,00 m à la verticale, au-dessous du faîte de la toiture du bâtiment, respectivement de l'arêtier dans le cas de toits à 3 ou 4 pans.
- k) Les lucarnes seront couvertes du même matériau que la toiture.
- l) Les garnitures seront exécutées en cuivre ou tout autre matériau présentant les mêmes qualités d'aspect.

voir 1.3.4 M)

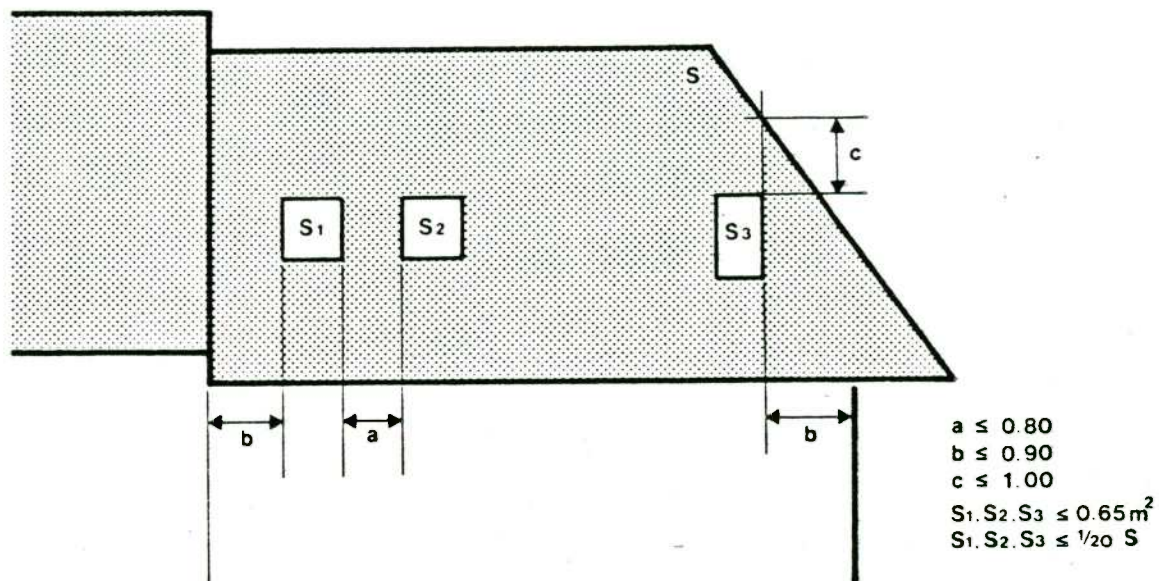
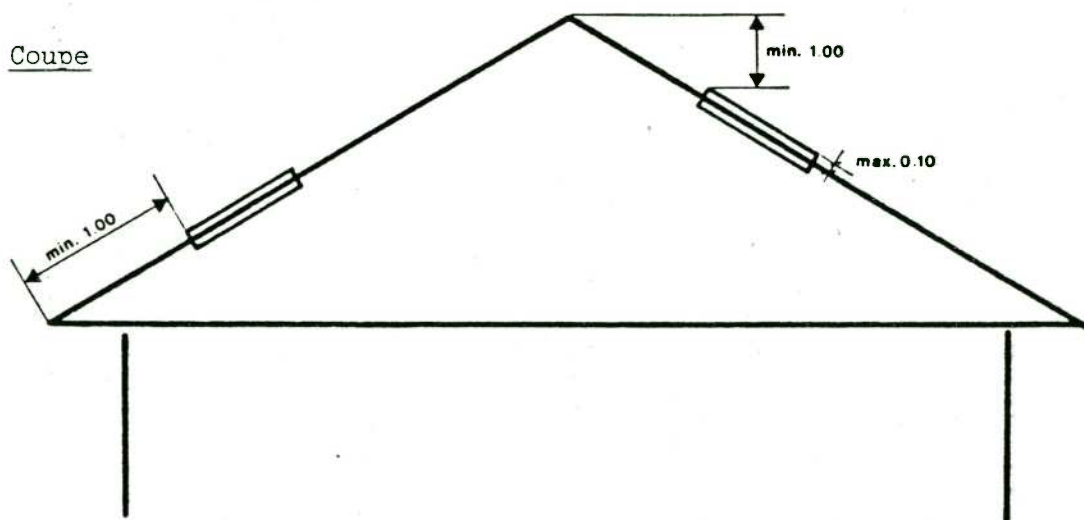
Art. 28 :

Tabatière

voir 1.3.4

Eclairante

- a) Les tabatières (surface vitrée dans la pente de la toiture) sont autorisées à condition que la surface de chacune d'entre elles ne dépasse pas $0,65 \text{ m}^2$ et leur saillie, par rapport à la toiture, n'excède pas 0,10 m. * 0,90
- b) La distance entre tabatières est au minimum de 0,80 m; la distance entre celles-ci et l'axe du mur mitoyen ou le mur latéral en cas d'interruption de l'ordre contigu, est au minimum de 0,90 m.
- c) Le bord supérieur de la tabatière se trouvera au minimum à 1,00 m à la verticale au-dessous du faîte, respectivement de l'arêtier dans le cas de toits à 3 ou 4 pans.
Le bord inférieur de la tabatière se trouvera à 1,00 m au minimum en retrait du bord de la toiture.
- d) La somme des surfaces des tabatières n'excèdera pas le 1/20 de la surface totale d'un pan de toiture.
Chaque pan de toiture ne pourra recevoir qu'une rangée de tabatières.
- e) La combinaison de lucarnes et de tabatières est interdite sur un même pan de toiture, à l'exception des tabatières de galetas de petite dimension ($0,30 \text{ m}^2$).

TABATIERELargeur, espacementCoupe

Art. 29 :

Choix des
couleurs

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins. La Municipalité interdit l'emploi de teintes vives pouvant nuire au bon aspect d'un lieu.

Art. 30 :

Obligation
d'approbation

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation de la Municipalité. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs, utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.

Art. 31 :

Procédure

Des échantillons de couleur, suffisamment grands, et en règle générale d'une surface minimale de 0,30 m², doivent être présentés à la Municipalité au moins 10 jours avant le début des travaux. La Municipalité peut prescrire une procédure semblable pour le choix des matériaux.

Art. 32 :

Camping

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente est interdite sur le territoire communal.

Art. 33

Antenne de TV

La Municipalité peut interdire les antennes de télévision individuelles visibles.

Art. 34

Energies
nouvelles

La Municipalité peut encourager la construction d'installations utilisant les énergies renouvelables (gaz, ordures, énergies éolienne, thermique, solaire, chaleur de l'environnement) pour autant qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'un quartier, d'une vue ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque.

III.3 Sécurité et salubrité

Art. 35 :

Règle générale

La sécurité, la salubrité et le confort des constructions et installations doivent être assurés par l'application des normes professionnelles généralement admises sur le plan cantonal et fédéral.

Art. 36 :

Intervention
de la
Municipalité

a) En cours de construction et jusqu'à la délivrance du permis d'habiter, la Municipalité peut imposer au constructeur le respect des dites normes, quelles que soient les indications figurant sur les plans ayant servi de base à la délivrance du permis de construire.

⊗ Art. 37 :

Mur et
clôture

- a) La construction de murs et de clôtures ainsi que toutes plantations en bordure des voies publiques et privées sont soumises à l'autorisation préalable de la Municipalité.
- b) La Municipalité peut exiger que les propriétés bordant les voies publiques soient clôturées.
- c) Les dispositions de la loi sur les routes du 25 mai 1964 et de son règlement d'application du 24 décembre 1965 sont réservés. Pour les voies privées, la Municipalité peut autoriser des exceptions.

Art. 38 :

Chenil,
porcherie
industrielle
parc avicole

"Dans toutes les zones, les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles ou autres élevages industriels ainsi que les entreprises artisanales ou industrielles pouvant porter préjudice au voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic, danger, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux, sont interdits.

Toutefois, la Municipalité peut autoriser l'établissement de porcheries industrielles, chenils, parcs avicoles ou autres élevages industriels si un plan d'extension partiel les a expressément prévus en tenant compte des situations permettant d'éviter tout préjudice au voisinage".

III.4 Equipements des terrains à bâtir

Art. 39 :

Accès, fondation,
seuils d'entrée

- a) Toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis. Il sera aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation de part et d'autre.
- b) La Municipalité peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la circulation.

Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.
- c) Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura sa largeur maximale prévue.
- d) Les frais d'aménagements des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à charge des propriétaires intéressés.

~~Art. 40 :~~

Places de
stationnement

- a) La Municipalité fixe le nombre des places privées de stationnement et de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.
- b) Dans la zone de villas, il sera aménagé une place de stationnement par appartement, studio ou chambre indépendante.
- c) La Municipalité peut exiger, en cas de modification ou de suppression de places de stationnement obligatoires, pour quelle que cause que ce soit, que les propriétaires les remplacent sur leurs fonds et en situation appropriée.

- d) Elle peut aussi exiger des mesures spéciales (arborisation, clôtures) pour éviter que ces surfaces ne portent atteinte à l'environnement.
- e) Les dispositions précédentes sont également applicables dans les cas où les besoins en places de stationnement augmentent du fait d'une transformation ou d'un changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.
- f) Le dessin de mise à l'enquête indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

III.5 Voies publiques et privées

Art. 41 :

Etablissement,
modification de
voies privées

Toute voie privée doit être établie ou modifiée avec l'approbation de la Municipalité. Celle-ci peut exiger dans de tels cas, ou lors de raccordement au domaine public que les normes adoptées pour la construction de voies publiques d'importance équivalente soient respectées.

Art. 42 :

Accès privés

Les accès carrossables privés au domaine public sont aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Ils sont conçus de telle manière que les véhicules qui s'engagent sur la voie publique ou qui en sortent ne perturbent pas le trafic.

La Municipalité peut exiger l'adaptation des accès existants lorsque ceux-ci présentent un danger manifeste pour la circulation générale.

Les frais d'aménagement des accès privés, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.

La Municipalité est compétente pour établir des normes relatives à l'aménagement des voies privées et à leur raccordement au domaine public.

Art. 43 :

Autorisation

Tous travaux à exécuter sur le domaine public (feuilles, échafaudages, dépôts, etc.) doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Municipalité, qui peut établir une réglementation y relative, avec perception de taxes.

Art. 44 :

Plaques indicatrices de noms de rues

Tout propriétaire est tenu, sans indemnité, de laisser apposer sur son immeuble ou à la clôture de sa propriété les plaques indicatrices de noms de rues, de numérotation, de niveaux, d'hydrants, de repères de canalisation, de signalisation routière, etc..., ainsi que les conduites et appareils d'éclairage public et autres installations du même genre. Le propriétaire sera avisé des travaux envisagés.

La Municipalité veille à ce que ces installations ne nuisent ni à l'utilisation, ni à l'esthétique de l'immeuble.

CHAPITRE IV. - POLICE DES CONSTRUCTIONS

IV. 1 Mise à l'enquêteArt. 45 :

Dossier de
mise à
l'enquête

Outre les pièces énumérées par la LCAT et le RCAT, le dossier d'enquête comprend :

- a) Le profil du terrain naturel, perpendiculairement aux courbes de niveaux et dans l'axe du bâtiment.
- b) La cote d'altitude du terrain naturel ou en déblai, servant de référence pour le calcul de la hauteur conformément à l'article 20.
- c) Un profil en long des voies d'accès carrossables avec raccordement à la voie publique; dans les terrains plats, ce relevé n'est pas obligatoire.
- d) Un plan des aménagements extérieurs, comprenant les places de stationnement pour véhicules, les voies d'accès aux habitations et aux garages, les murs avec indication de la hauteur hors terre, les clôtures et les haies.
- e) Un rapport descriptif des matériaux prévus pour les murs, les façades, les toitures, avec indication des teintes pour tous les éléments extérieurement apparents.
- f) Pour les réclames : des projets en couleur, en général à l'échelle 1:20.

L'exactitude des indications fournies sous a), b) et d) doit être attestée par un géomètre officiel.

Dans certains cas, la Municipalité peut exiger en complément une maquette d'ensemble ou de détail.

Art. 46 :

Profilement

La Municipalité peut exiger, aux frais et aux risques du constructeur, le profilement (gabarit) de la construction projetée qui ne peut être enlevé sans son autorisation.

Art. 47 :

Inspection
des lieux

Avant de se déterminer, la Municipalité peut procéder ou faire procéder à une inspection des lieux à laquelle le propriétaire et le constructeur sont tenus d'assister ou de se faire représenter.

⊗ Art. 48 :

Taxes

V. 1.3.5

La Municipalité peut exiger un acompte sur les taxes pour permis de construire, permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser et autres perçues auprès du propriétaire au moment de la délivrance du permis concerné. Ces taxes font l'objet de tarifs spéciaux établis par la Municipalité, adoptés par le Conseil général et approuvés par le Conseil d'Etat; le compte définitif est établi après la taxation de l'immeuble par l'E.C.A.

⊗ Art. 49 :

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement les dispositions de la Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que son règlement d'application sont applicables.

CHAPITRE V. - DISPOSITIONS FINALES

⊗ Art. 50 :

Entrée en
vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge les dispositions du règlement communal pour le plan d'extension et le plan des zones approuvé par le Conseil d'Etat le 18 novembre 1966.

29.4.69

14 février 1973

Approuvé par la Municipalité de Fey dans sa séance du

25 novembre 1981

Le Syndic :

Le Secrétaire :



Soumis à l'enquête publique du 5.12.80 au 10.1.81

Le Syndic :

Le Secrétaire :



Adopté par le Conseil Général de Fey dans séance du

26 mai 1981

Le Président :

Le Secrétaire :



Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud de 2.8.MAI.1982

L'atteste le Chancelier :

⊗ v. 1.3.6 mod.p.

du 25.1.95

