



MUNICIPALITÉ
DE
1322 CROY

66069

1.3.2

66069

COMMUNE DE CROY

REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'AFFECTATION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Table des matières

TITRE PRELIMINAIRE (art. 1 à 3)

TITRE I Dispositions générales

- Chapitre I Esthétique des constructions (art. 4 à 18)
- Chapitre II Distances, surfaces, hauteurs, implantations (art. 19 à 26)
- Chapitre III Protection de la nature, de la faune, des monuments et des sites (art. 27 à 30)
- Chapitre IV Aire forestière (art. 31 à 33)
- Chapitre V Protection contre le bruit (art. 34)

TITRE II Plan général d'affectation

- Chapitre I Zones (art. 35)
- Chapitre II Zone du village A (art. 36 à 50)
- Chapitre III Zone du village B (art. 51 à 57)
- Chapitre IV Zone d'habitation individuelle (art. 58 à 69)
- Chapitre V Zone de constructions d'utilité publique (art. 70)
- Chapitre VI Zone de verdure (art. 71)
- Chapitre VII Zone intermédiaire (art. 72)
- Chapitre VIII Zone agricole (art. 73 à 81)

TITRE III Police des constructions

- Chapitre I Formalités relatives à la construction (art. 82 à 87)
- Chapitre II Sécurité et salubrité des constructions (art. 88 et 89)

TITRE IV Dispositions finales (art. 90 à 96)

TITRE PRELIMINAIRE

Article 1 - But

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux et rationnel du territoire communal.

Article 2 - Plans

La Municipalité a établi le plan général d'affectation du sol, qui délimite les zones destinées à la construction, au développement de la localité et à l'agriculture. Ce plan sera complété au fur et à mesure des besoins par des plans partiels d'affectation ou par des plans de quartier. Ces documents peuvent être consultés au Greffe municipal.

Article 3 - Consultation d'experts

Pour préaviser sur tous les objets relatifs au plan d'affectation et à son règlement, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

Lorsque le préavis est demandé par une partie, les frais en découlant peuvent être mis à la charge du requérant.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I

ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Article 4 - Protection du site

La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les styles, matériaux, revêtements, affiches, etc. de nature à nuire au bon aspect du lieu, sont interdits.

Article 5 - Dépôts

L'entreposage de matériaux exposés à la vue du public est interdit, sauf autorisation de la Municipalité.

La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. Elle en fixe les essences.

Article 6 - Couleurs

Les couleurs extérieures des constructions doivent être soumises préalablement à la Municipalité. Celle-ci peut exiger un échantillonnage qui doit rester à sa disposition jusqu'à l'exécution des travaux.

Article 7 - Murs et clôtures

Tous les murs, haies, clôtures, ainsi que leur teinte et les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être préalablement autorisés par la Municipalité. La Municipalité interdit tous les murs, haies et clôtures qui compromettraient l'esthétique et le caractère d'un quartier.

Les ouvrages ou plantations sont soumis aux dispositions de la loi sur les routes et du code rural.

Article 8 - Roulottes, caravanes

Conformément à la loi sur les campings et caravanings résidentiels, le camping occasionnel est autorisé pour une durée de 4 jours consécutifs au plus, moyennant l'assentiment du propriétaire du fonds.

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation, ou leur dépôt à la vue du public, sont interdits sur tout le territoire communal.

Tout aménagement à l'usage de camping est interdit.

Article 9 - Activités soumises à PPA

L'installation ou l'exploitation de 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 soumises à l'établissement d'un plan partiel d'affectation (PPA).

Le plan doit permettre de contrôler que ces installations respecteront la loi sur la protection de l'environnement, en particulier l'Opb, l'Opair, l'Osol.

Article 10 - Toits

Sur tout le territoire communal, à l'exception de la zone agricole, les toits sont à deux pans au moins, la surface du plus petit de ces pans étant, au minimum, la moitié de l'autre. Leur pente est fixée selon les zones. Les avants-toits sont obligatoires. Des lucarnes ne peuvent être créées que si la pente du toit concerné est supérieure à 70 %.

Les toits à un pan pourront être autorisés pour les annexes de petite dimension. L'emploi de la tôle grise (galvanisée) pour les revêtements de façades et pour la couverture des toits est interdit sur tout le territoire communal y compris lors de transformation ou de rénovation. Les toitures devront

s'harmoniser avec celles des constructions voisines, en particulier en ce qui concerne la pente, les matériaux, la forme générale et l'orientation du faîte.

Les toits à pente inversée sont interdits.

Article 11 - Antennes

Dans toutes les zones à bâtir, les antennes apparentes de télévision et de radio sont interdites.

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser la pose d'antennes de radioamateur et d'antennes paraboliques. Ces infrastructures techniques devront faire l'objet d'une mise à l'enquête publique conformément à l'article 109 LATC.

Article 12 - Dépendances de peu d'importance

La Municipalité est compétente pour autoriser, dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendances de peu d'importance n'ayant qu'un rez-de-chaussée de trois mètres de hauteur à la corniche au maximum.

Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La loi cantonale est applicable.

Article 13 - Déblai, remblai

Aucun mouvement de terre en remblai ou déblai ne pourra être supérieur à plus ou moins 1.50 m. du terrain naturel. Font exception à cette règle les excavations et les rampes d'accès à des garages souterrains.

Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants.

Les mouvements de terre et aménagements de parcelles doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique conformément à l'art. 109 LATC. Si ces aménagements remplissent les conditions de l'annexe II du RATC, une autorisation spéciale du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports est de plus nécessaire.

Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Les aménagements en forme de "taupinières" sont interdits.

Article 14 - Seuils, fondations

Si un bâtiment est situé en bordure d'une route, existante ou projetée, les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que lorsque la voie aura sa largeur maximale, aucune modification ne sera nécessaire. La pente maximale des

chemins d'accès carrossables à la route est fixée à 12 %.

Article 15 - Stationnement

La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement ou de garages pour véhicules, qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des constructions, transformations et agrandissements (mais au minimum deux places par logement et une place par poste de travail). Partout où la loi l'autorise et où la géologie s'y prête, les places de stationnement seront revêtues de matériaux perméables.

En cas de transformation et création de logements sur une parcelle dont la surface et la configuration ne permettent pas l'aménagement de places de parc, la Municipalité devra être consultée au plus vite, et dans tous les cas avant la mise à l'enquête. Elle se réserve le droit de prendre les dispositions nécessaires.

Pour le surplus, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) sont applicables.

Article 16 - Edifices et installations publiques

Les installations d'intérêt public, ou indispensables à un service public (stations transformatrices des services d'électricité, abris couverts pour les usagers des transports publics, installations sanitaires, etc.) sont autorisées sur tout le territoire communal, à la condition qu'elles s'intègrent dans le site.

Hors des zones à bâtir, ces installations sont soumises à une autorisation spéciale du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports.

Article 17 - Silos

Les silos verticaux et les silos fosses ainsi que les réservoirs à purin hors terre ne sont autorisés que dans les zones agricoles et du village. Seules les couleurs mates sont autorisées.

La Municipalité pourra exiger, suivant les cas, qu'ils soient masqués par des plantations, dont elle fixera le nombre, l'essence, l'emplacement et la hauteur.

Article 18 - Serres

Toutes les serres de jardin amovibles dépassant 80 cm de hauteur sont soumises à autorisation dans toutes les zones. Sont autorisées des serres basses en matière appropriée, non réfléchissante, du 1er mars au 31 octobre.

La destruction des matières couvrantes doit être conforme à la loi sur la protection de l'environnement.

Les dispositions de l'art. 4 sont réservées.

CHAPITRE II

DISTANCES, SURFACES, HAUTEURS, IMPLANTATIONS

Article 19 - Façades obliques

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade ou de chaque élément de façade, perpendiculairement à la limite de la propriété.

A l'angle le plus rapproché de la limite, cette distance ne pourra pas être diminuée de plus de 1.00 m. Elle sera augmentée d'autant à l'angle le plus éloigné. Cette diminution n'est applicable qu'une seule fois par façade.

Article 20 - Constructions souterraines

Les constructions souterraines peuvent être construites à 1 m de la limite de propriété voisine.

Les dispositions sur l'aire forestière restent applicables (art. 30 à 32).

Article 21 - Distance à la route

Lorsque des constructions sont prévues en bordure des voies publiques, à défaut de plan fixant la limite des constructions et même si le règlement prescrit des distances minima supérieures, les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

Article 22 - Surface bâtie

La surface bâtie est mesurée sur le niveau de plus grande surface, compte non tenu des constructions souterraines, des terrasses découvertes, seuils, perrons et autres éléments semblables; des piscines non couvertes d'une surface maximum de 60 m²; des balcons dans la mesure où ils sont hors de la projection de la façade, ouverts de trois côtés et n'excèdent pas 1.60 m. hors tout. L'évolution de la jurisprudence en la matière reste réservée.

Article 23 - Mesure de la hauteur

La hauteur maximale de chaque partie de la corniche ou du faîte des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai, calculée en tous points au droit de la façade correspondante.

Article 24 - Implantation

Pour des raisons d'intégration, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur.

Il en est de même en ce qui concerne la pente des toitures et l'orientation des faîtes.

Lorsque les limites de deux voies ne se coupent pas à angle droit ou lorsque la construction est comprise entre deux limites non parallèles, la Municipalité choisit celle devant servir de base à l'implantation.

Article 25 - Modification de limites

En cas d'aliénation d'une partie du bien-fonds, les distances et les rapports entre les surfaces bâties et les surfaces restantes doivent être conformes au présent règlement.

Les dispositions de la loi concernant le fractionnement ou la modification de limites contraires à la zone, sont applicables.

Article 26 - Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit, pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour les voisins.

Lorsque ces dérogations portent :

- a) sur les règlements concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété,
- b) sur les règles concernant la surface minimale des parcelles à bâtir et la surface de la parcelle,

ces règles doivent, dans la même zone, être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause ou des parcelles voisines; ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au Registre foncier sur les parcelles en cause.

Les dispositions légales en la matière sont réservées.

CHAPITRE III

PROTECTION DE LA NATURE, DE LA FAUNE, DES MONUMENTS ET DES SITES

Article 27 - Sites

Les sites archéologiques font l'objet d'un plan spécial, délimitant les régions archéologiques au sens de la loi.

La Municipalité est tenue de requérir le préavis de la Section des monuments historiques-archéologie pour tous travaux dans le sous-sol à l'intérieur de ces zones.

Article 28 - Bâtiments

La Commune tient à la disposition du public la liste des

bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens de la loi.

- a) 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, de l'aménagement et des transports, Service des bâtiments - Section des monuments historiques - lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet.
- b) Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.
- c) Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un objet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant.
- d) Les constructions, parties de constructions ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Par exemple toiture plate supprimée, couverture inadéquate remplacée, excroissance inopportune démolie. Dans la règle, les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

Article 29 - Biotopes

Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres et arbustes isolés) et autres biotopes (marais, prairies humides, pelouses sèches, etc.) sont protégés par les législations fédérales (en particulier art. 18 LPN), cantonales (en particulier art. 5 et 7 LPNMS et art. 21 de la loi sur la faune), et communales (en particulier Règlement de classement communal des arbres).

Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable de la Municipalité qui, au besoin, consultera les instances cantonales compétentes (Division protection de la nature, Conservation de la faune).

Article 30 - Zones S de protection des eaux

Le plan des zones de protection qui sera approuvé par le Conseil d'Etat se superposera au plan général d'affectation. Il implique notamment les restrictions suivantes :

- à l'intérieur des zones S de protection des eaux, tous travaux sont soumis à une autorisation spéciale du Service des eaux et de la protection de l'environnement, division Eaux souterraines.
- la zone "S I" et la zone "S II" sont inconstructibles.
- dans la zone "S II", les constructions existantes peuvent être maintenues en état et transformées dans le volume existant, à l'exclusion de tout agrandissement.

CHAPITRE IV

AIRE FORESTIERE

Article 31 - Généralités

L'aire forestière est définie et régie par la législation forestière fédérale (LFo) et cantonale (loi forestière vaudoise).

L'aire forestière est caractérisée notamment par l'interdiction, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir. Sont réservées les exceptions prévues par la législation forestière fédérale et cantonale.

Article 32 - Délimitation de l'aire forestière

L'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Déterminée par l'état des lieux, sur la base de critères qualitatifs, elle peut être présente dans toutes les zones. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux secteurs régis par des plans d'affectation particuliers (notamment plans de quartier ou plans partiels d'affectation) mentionnant expressément que la lisière est figurée à titre définitif au sens des articles 10 et 13 LFo.

Article 33 - Distance à la lisière

La distance minimale à respecter par rapport à la lisière forestière est fixée par la législation cantonale. Cette distance constitue une zone de protection de la forêt dans laquelle toute construction, installation, aménagement ou modification sensible du niveau du terrain naturel doit être autorisé par le service forestier.

CHAPITRE V

PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Article 34

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité aux bruits,

attribués aux zones, sont les suivants :

	<u>Degré de sensibilité</u>
- zone du village A et B	III
- zone d'habitation individuelle	II
- zone de constructions d'utilité publique	II
- zone intermédiaire	III
- zone agricole	III

TITRE II PLAN GENERAL D'AFFECTATION

CHAPITRE I

ZONES

Article 35 - Affectation

Le territoire de la Commune est divisé en zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan général d'affectation annexé au présent règlement.

Le territoire de la Commune comprend les zones suivantes :

1. Zone du village A
2. Zone du village B
3. Zone d'habitation individuelle
4. Zone de constructions d'utilité publique
5. Zone de verdure
6. Zone intermédiaire
7. Zone agricole

L'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif.

CHAPITRE II

ZONE DU VILLAGE A

Article 36 - Destination

Cette zone est destinée à encourager le maintien de l'habitation et des activités en relation avec le commerce, l'artisanat non gênant pour le voisinage et l'agriculture. Elle favorise l'occupation des volumes existants et des espaces libres, tout en garantissant le respect des caractéristiques architecturales essentielles des bâtiments traditionnels et la protection des qualités urbanistiques du village.

La Municipalité prend garde à ce que tout projet de transformation, reconstruction ou construction participe à la réalisation de ces objectifs.

Article 37 - Respect du site

Les constructions, reconstructions, agrandissements et transformations de même que les aménagements extérieurs, doivent respecter le site bâti et non bâti ainsi que le caractère des lieux.

En particulier, en cas de transformation, on respectera la proportion et le rythme des ouvertures existantes, ainsi que le caractère des différentes parties du bâtiment (habitation ou rural d'origine) par un traitement approprié des façades et des toitures.

Pour les constructions neuves, un soin particulier sera apporté à l'étude de la volumétrie et à son insertion dans le bâti existant, ainsi qu'à la transition entre la rue et le bâtiment.

Article 38 - Ordre contigu

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation d'immeubles adjacents séparés par une limite de propriété et un mur mitoyen.

L'ordre contigu peut être constitué ou reconstitué entre deux ou plusieurs bâtiments aux conditions suivantes :

- a) que les constructions fassent l'objet d'un projet d'ensemble,
- b) que, dans le cas de construction différée des bâtiments, l'architecture des murs aveugles en limite de propriété en assure l'intégration dans le site.

Article 39 - Ordre non contigu

L'ordre non contigu est caractérisé par la distance à respecter entre un bâtiment et

- a) la limite de propriété,
- b) la limite de la zone à bâtir,
- c) un autre bâtiment situé sur la même propriété.

Cette distance, mesurée dès les saillies extrêmes des bâtiments (avant-toit à plus de 4.5 m au-dessus du sol non compris), est au minimum :

- a) de 3 m entre un bâtiment et la limite de propriété ou de la zone à bâtir,
- b) de 6 m entre deux bâtiments.

Les dispositions de l'article 19 sont réservées.

Article 40 - Hauteur des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent être réalisées sur deux niveaux sous la corniche.

Les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation ne peuvent pas dépasser la hauteur de 7.50 m, mesurée à la corniche.

Les silos verticaux peuvent atteindre, au maximum, la hauteur de 11 m.

Article 41 - Nombre maximum de logements

Pour préserver le caractère de la zone de village A, la Municipalité limite le nombre de logements que l'on pourra y aménager par bâtiment.

Lors de transformations ou d'agrandissements, le nombre maximum de logements autorisés se calculera en divisant le cube total du bâtiment (cube établi par l'Etablissement cantonal d'assurances contre l'incendie et autres dommages) par 500 mètres cubes, le résultat étant arrondi au chiffre supérieur. Un maximum absolu est toutefois fixé à huit logements par bâtiment. Parmi les logements autorisés, un tiers (résultat arrondi au chiffre inférieur) pourront être des studios.

Pour les constructions nouvelles, le nombre de logements autorisés est limité à trois par bâtiment, dont un studio.

Article 42 - Coefficients

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est de 0,5 au maximum. Cette règle est applicable uniquement aux nouvelles constructions et à l'extension de bâtiments existants.

Il sera tenu compte, dans le calcul du CUS, de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle.

Article 43 - Distance entre une habitation et une étable

L'habitation n'est autorisée que pour autant qu'elle se situe à une distance d'au moins 20 m d'une étable. Cette distance peut être supérieure, si les règles de l'Ordonnance fédérale applicables en la matière l'exigent.

Article 44 - Façades

Pour les bâtiments ou groupes de bâtiments d'habitation nouveaux, la longueur de la façade ne doit pas dépasser 24 m.

La longueur des murs mitoyens ou aveugles ne pourra pas être augmentée par rapport à ce que constate le plan actuel. Elle pourra cependant être portée à 14 m là où elle n'atteint pas cette dimension.

Article 45 - Toitures, pente

La pente des toitures, y compris celle des dépendances, sera comprise entre 40 et 100 % (22° et 45°), sauf exceptions pour les bâtiments existants et recensés de valeur architecturale.

Les toitures existantes, comportant des pentes ou des formes contraires aux dispositions du présent règlement, peuvent être conservées.

Les toitures nouvelles ou complètement reconstruites, seront analogues à la moyenne des toitures voisines avec une tolérance de 9 % (5°) en plus ou en moins.

Article 46 - Toitures, matériaux

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates du pays, anciennes ou modernes, non peintes.

La Municipalité peut autoriser un autre matériau de couverture pour les constructions agricoles et les dépendances, pour autant que la nouvelle toiture s'intègre dans le site.

Article 47 - Combles habitables

Les combles peuvent être aménagés en espace habitable, qui ne peut pas dépasser les 70 % de la surface habitable du rez-de-chaussée.

L'aménagement d'appartements dans les surcombles est interdit.

Article 48 - Eclairage des combles habitables

L'éclairage des combles est assuré par des ouvertures sur le pignon des façades.

En complément, des ouvertures en toiture (lucarnes à deux pans et châssis rampants exclusivement) peuvent être autorisées. Leur surface additionnée ne doit pas dépasser 7 % de la surface totale du pan de toiture concerné. Leurs formes, rythme et dimensions devront respecter celles des ouvertures en façade.

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser la construction de dômes ou de verrières pour l'éclairage de cages d'escaliers ou de cours intérieures.

Article 49 - Toit à un pan

Les toits à un pan pourront être autorisés pour les annexes de petite dimension. Leur couverture sera identique à celle des toits principaux.

Article 50 - Demande préalable

La Municipalité refusera les constructions dont l'architecture est de nature à nuire à l'ensemble du site (art. 36).

Préalablement à toute demande d'autorisation, une esquisse des façades et des toitures à l'échelle d'au moins 1:100 doit être présentée à l'autorité communale.

Les dessins des façades déposés préalablement ou lors de l'enquête publique doivent aussi indiquer les façades des maisons voisines.

Article 51 - Destination

Elle est destinée à l'habitation, à l'activité agricole, au commerce, à l'artisanat et à toute autre activité non gênante pour le voisinage.

La construction de petits poulaillers ou clapiers pour les besoins d'un ménage, ou d'écurie pour un ou deux chevaux de selle est autorisée, pour autant qu'elle ne gêne en aucun cas le voisinage.

Article 52 - Ordre non contigu

L'ordre non contigu est obligatoire.

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine ne doit pas être inférieure à 5 m.

Pour les bâtiments sis sur la même propriété, elle sera au minimum de 10 m. entre deux bâtiments (bâtiments d'habitation ou bâtiments agricoles).

Article 53 - Surface bâtie

Pour les constructions non destinées à l'agriculture, la surface bâtie ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle.

Article 54 - Surface maximum

Les nouvelles constructions ne dépasseront pas 22 m en longueur et 11 m en profondeur. La longueur minimum de la plus grande façade sera d'une fois et demi sa propre hauteur et la longueur maximum de trois fois sa propre hauteur. Les constructions agricoles ou artisanales seront étudiées de cas en cas.

Article 55 - Hauteur des bâtiments

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

Article 56 - Toitures

Les toits auront une pente comprise entre 30 et 80 % (17° et 39°). La Municipalité peut exceptionnellement autoriser un autre mode de couverture que la tuile plate, s'il s'harmonise avec le site et les constructions avoisinantes

Article 57 - Combles habitables

L'habitation dans les combles est autorisée.

Les articles 47 et 48 sont applicables.

CHAPITRE IV **ZONE D'HABITATION INDIVIDUELLE**

Article 58 - Destination

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle et familiale, comportant au plus deux logements.

Des locaux artisanaux ou des bureaux de modeste importance et liés à l'habitation sont autorisés s'ils ne sont pas gênants pour le voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic, etc.).

Article 59 - Ordre contigu

La contiguïté est autorisée sur une seule façade.

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 6 m au minimum. Elle est doublée entre les bâtiments d'habitation sis sur la même propriété.

Article 60 - Surface de la parcelle en zone à bâtir

La surface de la parcelle en zone à bâtir est d'au moins 800 m², à raison d'une habitation de deux logements par tranche de 800 m².

Article 61 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0,17 au maximum.

Article 62 - Surface bâtie minimum

Les bâtiments d'habitation ont une surface minimum de 80 m², non compris les dépendances.

Article 63 - Hauteur

La hauteur au faîte ne dépassera pas 9.50 m.

Article 64 - Combles habitables

L'habitation est autorisée dans les combles, à l'exclusion des surcombles.

Article 65 - Toits

Tous les toits seront à deux pans au moins et recouverts de tuiles.

Les toits plats sont interdits, même pour les dépendances.

Article 66 - Pente du toit

La pente du toit sera comprise entre 40 % et 80 % (22° et 39°).

La Municipalité peut autoriser d'autres formes et pentes de toitures à condition qu'elles s'harmonisent avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Article 67 - Bâtiments existants

Les bâtiments existants sur les parcelles nos 4 et 6 peuvent être transformés dans leur gabarit actuel. Par contre, ils doivent

respecter les règles suivantes :

- a) le nombre des appartements est limité à trois au maximum par bâtiment;
- b) l'intégration architecturale du projet au site et à l'ensemble des bâtiments déjà construits dans la région doit être démontrée.

Article 68 - Direction des faîtes

Pour des terrains accusant une pente supérieure à 15 % (9°), la direction de la plus grande longueur des faîtes sera parallèle à la direction générale des courbes de niveau du terrain naturel.

Article 69 - Clôtures

La Municipalité exige la pose de clôtures sur la limite entre la zone d'habitation et la zone agricole. Ces clôtures sont destinées à protéger chaque zone contre l'intrusion d'animaux (bétail, chevaux, animaux domestiques, etc.)

CHAPITRE V **ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE**

Article 70 - Destination

Cette zone est destinée à la construction de bâtiments d'utilité publique et à permettre d'aménager des places de sports ou de jeux publics ou d'intérêt public.

Les règles de la zone du village B sont applicables.

CHAPITRE VI **ZONE DE VERDURE**

Article 71 - Destination

Cette zone est destinée à maintenir les îlots de verdure existants, à en créer de nouveaux, et à permettre l'aménagement de places de jeux et de détente.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir, à l'exception des constructions d'utilité publique.

L'arborisation de cette zone sera constituée de préférence par une végétation indigène et en station.

CHAPITRE VII **ZONE INTERMEDIAIRE**

Article 72 - Destination

La zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation

sera définie ultérieurement, par l'établissement de plans partiels d'affectation ou de plans de quartier.

Cette zone est inconstructible.

Dans la mesure où l'affectation future de la zone n'est pas compromise, il peut être autorisé l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles ou viticoles.

CHAPITRE VIII ZONE AGRICOLE

Article 73 - Destination

Cette zone est destinée à l'exploitation du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci, ainsi qu'à l'habitation des exploitants, de leur famille et de leur personnel exclusivement.

Les dispositions légales concernant les forêts sont réservées. Celles-ci sont caractérisées par l'interdiction de bâtir et de faire des dépôts.

Au surplus, les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection des eaux, actuellement en vigueur, demeurent réservées.

Article 74 - Constructions autorisées

Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole sont les suivantes :

1. Les constructions et les installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements d'élevage, établissements horticoles, arboricoles, maraîchers, etc.) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation agricole du sol.
2. Les bâtiments d'habitation pour les exploitants 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.
3. 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.
4. Les constructions d'intérêt public.

Article 75 - Autorisation spéciale

Les constructions, transformations ou agrandissements de constructions existantes sont soumis à une autorisation spéciale du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports selon l'article 120 a) LATC.

Article 76 - Plantation

La Municipalité peut imposer, aux endroits appropriés, la plantation de rideaux d'arbres et de haies, ou tous autres aménagements jugés équivalents au point de vue de l'esthétique. Elle fixe dans chaque cas les essences à utiliser.

Article 77 - Toiture

La pente des toits sera au minimum de 20 %.

Article 78 - Respect du site

Toute construction, toute transformation, tout agrandissement, tout changement d'affectation demeurent soumis aux dispositions légales en matière de permis de construire 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.

Article 79 - Equipements techniques

La Commune n'entreprend dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable à ses frais.

Article 80 - Hauteur

La hauteur maximale des bâtiments (y compris les silos verticaux) est fixée à 12 mètres au faîte.

Article 81 - Dossier préalable

Préalablement à toute demande d'autorisation de construction ou de transformation, une esquisse des volumes, façades, toitures, à l'échelle d'au moins 1:200 doit être présentée à la Municipalité. Le rapport accompagnant le dossier donnera les indications utiles quant aux caractéristiques principales du domaine.

TITRE III
POLICE DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE I

FORMALITES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Article 82 - Taxes

La Municipalité édicte un tarif des diverses taxes qui sont dues en contrepartie des prestations assumées par la Commune. Ce tarif doit être adopté par le Conseil général et approuvé par le Conseil d'Etat.

Article 83 - Mentions d'enquête

Outre les mentions exigées par la législation cantonale, le plan de situation accompagnant une demande de permis de construire indiquera :

- a) les secteurs de protection des eaux;
- b) l'altitude de référence et/ou un repère de nivellement coté, rattaché au réseau officiel et l'altitude du terrain naturel aux angles principaux des constructions;
- c) les notes du recensement architectural;
- d) l'affectation du sol et les limites des constructions;
- e) la surface de terrain servant de base au calcul des coefficients CUS et COS;
- f) les dérogations éventuelles. Celles-ci doivent figurer sur l'avis affiché au pilier public et reproduit dans la presse.

Article 84 - Aménagements extérieurs

Lors de la mise à l'enquête des constructions, des plans d'aménagements extérieurs, à l'échelle du 1:200 au moins, doivent être présentés. Le projet indiquera, notamment, les clôtures, haies, terrasses, voies d'accès, places de parc et plantations importantes.

Article 85 - Profilement des constructions

La Municipalité peut exiger, pendant la mise à l'enquête ou lors d'une demande préalable, la pose de gabarits sur le terrain, indiquant clairement le volume des constructions prévues. Elle fixe la durée de ces installations.

Article 86 - Contrôle

La Municipalité, avant le début des travaux, fait contrôler l'implantation du bâtiment, aux frais du constructeur.

Article 87 - Terrains instables

Dans les secteurs où les terrains présentent un risque d'instabilité, la Municipalité peut, lors de la demande d'un permis de construire, exiger une expertise géologique aux frais du constructeur.

CHAPITRE II **SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS**

Article 88 - Solidité, sécurité

Dans l'élaboration du projet, le constructeur veillera, en particulier, à l'application des normes prescrites par la législation cantonale en la matière.

Article 89 - Locaux en sous-sol

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

- a) qu'une face au moins des locaux d'habitation soit complètement dégagée.
- b) que les conditions d'éclairage répondent aux exigences de la législation cantonale.

TITRE IV **DISPOSITIONS FINALES**

Article 90 - Bâtiments non conformes en zone à bâtir

Les constructions en zone à bâtir, non frappées par une limite des constructions, qui ne correspondent pas aux exigences des plans et règlements d'affectation, mais ont été édifiées avant l'adoption de ceux-ci, peuvent être transformées ou agrandies, à l'exclusion de toute reconstruction (cas de destruction fortuite réservé), à condition que la transformation ou l'agrandissement ne porte pas atteinte à la destination, au caractère et au développement de la zone et n'entrave pas la réalisation d'un plan de quartier.

Les transformations ou agrandissements doivent respecter les règles de la zone.

Article 91 - Bâtiments non conformes hors zone à bâtir

Les constructions existantes, non frappées par une limite des constructions, situées hors des zones à bâtir, édifiées

antérieurement à l'adoption des plans et règlements et ne correspondant pas à la destination de la zone (par exemple les habitations en zone agricole, occupées par des personnes dont l'activité principale est sans rapport avec l'exploitation du sol) 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.

Le projet de transformation ou d'agrandissement est soumis par la Municipalité, avec son préavis, au Département des travaux publics, pour autorisation préalable.

Article 92 - Plans spéciaux

S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser des dispositions différentes de celles qui sont précisées dans le présent règlement, moyennant que ces ensembles fassent l'objet de plans d'affectation ou de plans de quartier.

Article 93 - Contraventions

Toute contravention au présent règlement est réprimée conformément à la législation cantonale.

Article 94 - Autres dispositions légales

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions est applicable.

Article 95 - Abrogation

Les règlements communaux sur le plan d'extension et la police des constructions approuvés par le Conseil d'Etat le 22 octobre 1975 et le 8 février 1978 sont abrogés.

Article 96 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le jour de son approbation par le Conseil d'Etat.

Approuvé par la Municipalité de Croy
dans sa séance du 20 décembre 1994

Le syndic

M. Chevailler



La secrétaire

M. Reymond

Soumis à l'enquête publique
du 19 janvier au 19 février 1996 et
du 19 avril au 19 mai 1996

Le syndic

M. Chevailler



La secrétaire

M. Reymond

Adopté par le Conseil général de Croy
le 1er juillet 1996

Le président

G. Pasche



La secrétaire

F. Bréchon

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud
APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT ET
DES TRANSPORTS, le 7 OCT. 1996

L'atteste :

Le Chef du Département :

Le chancelier

