

COMMUNE DE FEY

**REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION ET
DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS**



Révision 1995

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES	6
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES.....	7
Art. 1	But	7
Art. 2	Tâches communales	7
Art. 3	Participation financière des propriétaires (droit public).....	7
	Charge foncière (droit privé)	7
Art. 4	Types de zones	7
Art. 4 bis	Attribution des degrés de sensibilité aux bruits.....	7
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	8
2.1	DEFINITIONS	8
Art. 5	Zone de village A.....	8
	Destination	8
	Nombre d'appartements.....	8
	Prescriptions particulières.....	8
	- construction annexe	8
	- combles, lucarne, tabatière.....	8
	- orientation du faîte principal des constructions	8
	- balcon dans toiture.....	8
	- avant-toit	9
	- fenêtre	9
	- contrevent	9
	Prescriptions dimensionnelles.....	9
Art. 6	Zone de village B.....	9
	Destination	9
	Nombre d'appartements.....	9
	Ordre des constructions.....	9
	Rez-de-chaussée.....	9
	Combles.....	9
	Toiture.....	9
	Lucarne, tabatière.....	10
	Balcon dans toiture.....	10
	Avant-toit	10
	Fenêtre.....	10
	Contrevent	10
	Prescriptions dimensionnelles.....	10
	Prescriptions particulières.....	10
Art. 7	Zone de village C.....	10
	Destination	10
	Ordre des constructions.....	10
	Rez-de-chaussée.....	10

	Combles.....	10
	Toiture.....	10
	Lucarne, tabatière.....	11
	Avant-toit.....	11
	Contrevents.....	11
	Prescriptions dimensionnelles.....	11
	Prescriptions particulières.....	11
Art. 8	Zone de village D.....	11
	Destination.....	11
	Ordre des constructions.....	11
	Rez-de-chaussée.....	11
	Combles.....	11
	Toiture.....	11
	Lucarne, tabatière.....	11
	Prescriptions dimensionnelles.....	12
	Prescriptions particulières.....	12
Art. 9	Zone de villas.....	12
	Destination.....	12
	Ordre des constructions.....	12
	Rez-de-chaussée.....	12
	Combles.....	12
	Toiture.....	12
	Lucarne, tabatière.....	12
	Prescriptions dimensionnelles.....	12
	Prescriptions particulières.....	12
Art. 10	Zone de verdure et d'utilité publique.....	12
	Destination.....	12
	Prescriptions dimensionnelles.....	13
Art. 11	Zone intermédiaire.....	13
	Définition.....	13
Art. 12	Zone agricole.....	13
	Définition.....	13
2.2	PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES.....	14
Art. 13	Tableau des prescriptions dimensionnelles.....	14
Art. 13 bis	14
CHAPITRE 3 REGLES APPLICABLES A TOUTES ZONES.....		
3.1	DEFINITION DES NOTIONS GENERALES.....	15
Art. 14	Ordre contigu.....	15
	Ordre non contigu.....	15
Art. 15	Distance aux propriétés voisines.....	15
	Façade oblique.....	15
	Distance entre constructions sur la même propriété.....	15

	Réduction de la distance à la limite.....	15
Art. 16	Surface bâtie.....	15
Art. 17	Niveau habitable	15
Art. 18	Sous-sol habitable	16
Art. 19	Combles habitables.....	16
Art. 20	Hauteur	16
Art. 21	Dépendance hors terre	16
Art. 21 bis	16
Art. 22	Dépendance souterraine.....	16
Art. 23	Dérogation.....	17
3.2	ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES.....	17
Art. 24	Compétence de la Municipalité	17
Art. 25	Arborisation.....	17
Art. 26	Orientation du faîte principal du toit.....	17
Art. 27	Lucarne	18
Art. 28	Tabatière	19
Art. 29	Choix des couleurs.....	20
Art. 30	Obligation d'approbation	20
Art. 31	Procédure.....	20
Art. 32	Camping.....	21
Art. 33	Antenne TV.....	21
Art. 34	Energies nouvelles.....	21
3.3	SECURITE ET SALUBRITE	21
Art. 35	Règle générale	21
Art. 36	Intervention de la Municipalité.....	21
Art. 37	Mur et clôture	21
Art. 38	Chenil, porcherie industrielle, parc avicole	21
3.4	EQUIPEMENTS DES TERRAINS A BATIR.....	21
Art. 39	Accès, fondations, seuils d'entrée.....	21
Art. 40	Places de stationnement	22
3.5	VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES.....	22
Art. 41	Etablissement, modification de voies privées	22
Art. 42	Accès privé.....	22
Art. 43	Autorisation	22
Art. 44	Plaques indicatrices de noms de rue	22
CHAPITRE 4	POLICE DES CONSTRUCTIONS	23
4.1	MISE A L'ENQUETE.....	23
Art. 45	Dossier de mise à l'enquête	23
Art. 46	Profilement.....	23
Art. 47	Inspection des lieux.....	23
Art. 48	Taxes.....	23
Art. 49	23

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES 23

 Art. 50 Entrées en vigueur..... 23

PREAMBULE

DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

LR Loi cantonale sur les routes du 10 décembre 1991.

LATC Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985.

RATC Règlement du 19 septembre 1986 régissant l'application de la LATC du 4 décembre 1985.

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).

OPB Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986.

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.

CHAPITRE 1 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. 44 LATC)
- c) des plans de quartier (art. 64 LATC)
- d) des projets de voies, de places, de promenades publiques, etc...

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 des 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 biens-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.

Art. 4

Types de zones

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 :

- a) zone de village A
 - b) zone de village B
 - c) zone de village C
 - d) zone de village D
 - e) zone de villas
 - f) zone de verdure et d'utilité publique
 - g) zone intermédiaire
 - h) zone agricole
- aire forestière
site archéologique

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

Art. 4 bis

Attribution des degrés de sensibilité aux bruits

Selon l'art. 43 de l'OPB, les degrés de sensibilité suivants sont attribués :

- degré II pour la zone villas
- degré III pour les zones village A, B, C, D, zone de verdure et d'utilité publique, zone intermédiaire ainsi que pour la zone agricole.

Les degrés de sensibilité des zones intermédiaires seront définis selon leurs attributions futures.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

2.1

DEFINITIONS

Art. 5

Zone de village A

Destination

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

Nombre d'appartements

- a) Pour les constructions nouvelles le nombre d'appartements est limité à quatre.
- b) Pour la transformation des bâtiments existants, le nombre d'appartements est limité à quatre pour les constructions dont le cube ECA est inférieur à 4000 m³. Il est limité à six pour les constructions dont le cube ECA est égal ou supérieur à 4000 m³.
- c) Un bâtiment ne peut être fractionné dans le but de multiplier le nombre d'appartements à aménager. La situation cadastrale à la date d'approbation du règlement faisant référence. En cas de fractionnement les appartements autorisés seront répartis proportionnellement aux nouveaux cubes obtenus.

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.

- combles, lucarne, tabatière

- c) Les combles sont habitables sur un niveau, celui-ci comptant pour un niveau. De cas en cas les surcombles sous forme de galerie peuvent être autorisés et ne comptent pas comme un niveau habitable.

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.

Prescriptions dimensionnelles

- i) Les dispositions de l'art. 13 sont applicables.

Art. 6

Zone de village B

Destination

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

Nombre d'appartements

- a) Pour les constructions nouvelles le nombre d'appartements est limité à quatre.
- b) Pour la transformation des bâtiments existants, le nombre d'appartements est limité à quatre pour les constructions dont le cube ECA est inférieur à 4000 m³. Il est limité à six pour les constructions dont le cube ECA est égal ou supérieur à 4000 m³.
- c) Un bâtiment ne peut être fractionné dans le but de multiplier le nombre d'appartements à aménager. La situation cadastrale à la date d'approbation du présent règlement faisant référence. En cas de fractionnement les appartements autorisés seront répartis proportionnellement aux nouveaux cubes obtenus.

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 un niveau, celui-ci comptant pour un niveau.

De cas en cas les surcombles sous forme de galerie peuvent être autorisés et ne comptent pas comme un niveau habitable.

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 fibrociment 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 du 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

Zone de village C

Destination

Cette zone est destinée aux villas, aux constructions familiales de trois appartements maximum, aux exploitations agricoles et à leurs dépendances, à l'artisanat et au commerce, ainsi qu'aux services et équipements d'utilité publique, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage (bruits, odeurs).

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. La construction de deux ou trois villas contiguës d'un appartement chacune est autorisée à la condition qu'elles soient construites simultanément et sur la même parcelle.

Rez-de-chaussée

Les dispositions de l'art. 17 sont applicables.

Combles

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

De cas en cas les surcombles sous forme de galerie peuvent être autorisés et ne comptent pas comme un niveau habitable.

Toiture

En règle générale, les toitures sont à deux ou quatre pans.

Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles rouges ou brunes ou de tuiles en fibrociment 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.

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 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.

Avant-toit

En règle générale les constructions auront un avant-toit aussi bien sur les façades pignons que les façades latérales.

Contrevents

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

Zone de village D

Destination

Cette zone est destinée aux villas ou constructions familiales de deux appartements maximum.

Les exploitations agricoles, l'artisanat, le commerce, les services et équipements d'utilité publique ou les bureaux sont autorisés pour autant que ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage (bruits, odeurs).

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. La construction de deux villas jumelées ou contiguës est cependant autorisée à la condition qu'elles soient construites simultanément et sur la même parcelle. Chaque villa ne peut avoir plus d'un appartement.

Rez-de-chaussée

Les dispositions de l'art. 17 sont applicables.

Combles

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

De cas en cas les surcombles sous forme de galerie peuvent être autorisés et ne comptent pas comme un niveau habitable.

Toiture

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

Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles rouges ou brunes ou de tuiles en fibrociment 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

Zone de villas

Destination

Cette zone est destinée aux villas ou constructions familiales de deux appartements maximum. L'artisanat, le commerce ou les bureaux sont autorisés pour autant que ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage (bruits, odeurs).

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 un niveau, celui-ci comptant pour un niveau.

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

Toiture

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

Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles rouges ou brunes ou de tuiles en fibrociment 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

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 dimensionnelles

Les dispositions de l'art. 13 sont applicables.

Art. 11

Zone intermédiaire

Définition

- 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'art. 51 de la LATC.

Art. 12

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 art. 103 et ss de la LATC 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.

2.2

PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Art. 13

Tableau des prescriptions dimensionnelles

Déf. cf. art.		Zone village A	Zone de village B + zone de verdure et d'utilité publique	Zone de village C	Zone de village D	Zone villas
15	a) Distance aux limites 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) inférieur à 20,00 m si (l) supérieur à 20,00 m	3,00 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) longueur maximale des façades		30,00 m	25,00 m	25,00 m	
	c) profondeur maximale des constructions *)		16,00 m	16,00 m	15,00 m	
17 18 19	d) nombre maximal de niveaux habitables	2 niveaux sous la corniche + combles habitables	2 niveaux sous la corniche + combles habitables	2 niveaux sous la corniche + combles habitables	2 niveaux sous la corniche + combles habitables	1 niveau sous la corniche + combles habitables
20	e) hauteur maximale à la corniche		6,50 m	6,50 m	6,50 m	4,00 m
20	f) hauteur maximale au faite du toit (H)		12,00 m	12,00 m	10,00 m	7,50 m
	g) pente des toits		35° - 45° 70% - 100%	21,5° - 45° 40% - 100%	16,5° - 35° 30% - 70%	
	h) avant-toits (minimum) . obliques . horizontaux	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) surface parcelle minimale admissible			1'100 m ²	1'100 m ²	
16	j) surface bâtie minimale			80 m ²	80 m ²	60 m ²
	k) rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle	1/4	1/4	1/7	1/8	
	l) nombre d'appartements maximum	4 **)	4 **)	3	2	
	Définition et dispositions particulières	Art. 5	Art. 6, 10	Art 7.	Art. 8	Art. 9

*) ne concerne pas les exploitations agricoles

***) ou 6 selon art. 5 et 6

Art. 13 bis

Lorsqu'une parcelle est située sur plusieurs zones ayant des régimes différents, elle est considérée comme un tout, sur laquelle la surface constructible est obtenue en application des indices d'utilisation propres à chacune des zones dont elle fait partie.

La surface constructible sur cette parcelle est donc calculée par l'addition des surfaces constructibles propres à chacune des zones dont elle fait partie.

L'implantation des constructions est libre sur l'entier de la parcelle, tout en respectant les autres articles du présent règlement.

Exemple :

- La parcelle fait partie des zones X, Y et Z.

- Le rapport entre la surface bâtie et la surface totale est de 1/4 pour la zone X, 1/8 pour la zone Y et de 1/7 pour la zone Z.
- La surface constructible sur l'entier de la parcelle est donc de :
- $1/4$ de X + $1/8$ de Y + $1/7$ de Z.

CHAPITRE 3 REGLES APPLICABLES A TOUTES ZONES

3.1 DEFINITION DES NOTIONS GENERALES

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 biens-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'art. 36 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**

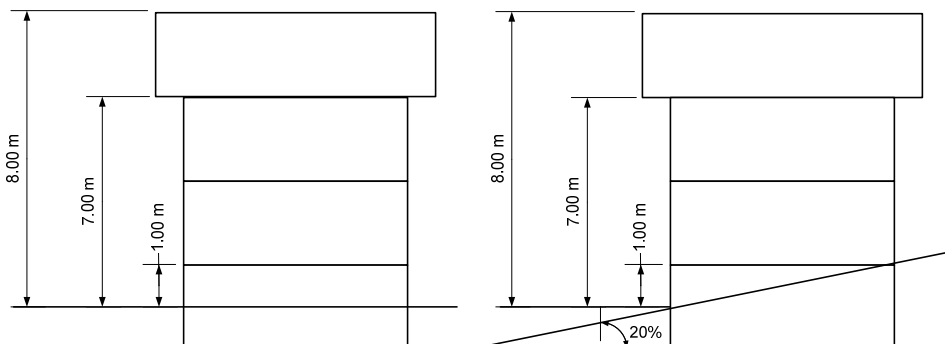
Est considéré comme niveau habitable :

- les 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 les 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 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'art. 20. Ces constructions ne peuvent, en aucun cas, servir à l'habitation.

Art. 21 bis

.

Lors du calcul du rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, selon l'art. 13 lettre k, il ne sera pas tenu compte d'une dépendance qui aura une surface de 40 m² au maximum.

Par analogie, cet art. 21 bis s'applique également à l'art. 22 ci-après.

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 la 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 règlements 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.

3.2

ESTHETIQUE 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 de tout type
- 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 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 arborisées 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 zones de village C, D et zones de villas.

b) Les arbres doivent être plantés à l'achèvement des constructions.

Art. 26

Orientation du faîte principal du toit

Le plan des zones définit le périmètre à l'intérieur duquel l'orientation du faîte principal du toit est imposée.

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

Sous réserve de l'art. 24 lettre c, les dépendances ne sont pas soumises à l'orientation des faîtes.

Art. 27

Lucarne

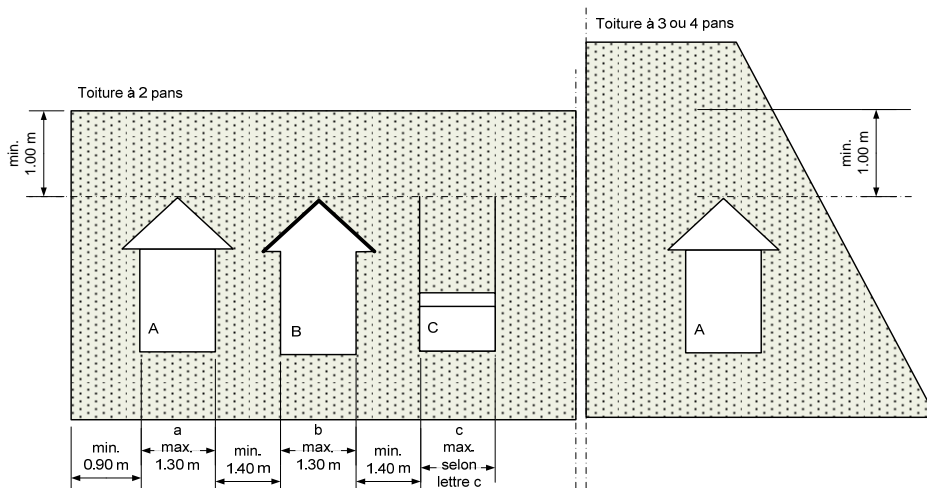
- a) Les lucarnes seront isolées les unes des autres; chaque pan de toiture ne pourra recevoir qu'une rangée de lucarnes.
- b) Les lucarnes auront une couverture à un, deux ou trois pans ou présenteront éventuellement une autre forme traditionnelle.
- c) La largeur des lucarnes à deux ou trois pans ne peut excéder 1,30 m hors tout. La largeur des lucarnes à un pan ne peut excéder les 2/5 de la longueur de façade dans le cas de toitures à deux pans, le tiers de la longueur de la façade dans le cas de toitures à trois ou 4 pans.
- d) L'intervalle entre deux lucarnes et l'espace libre d'une lucarne à l'axe du mur mitoyen ou du 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 deux pans, le tiers de la longueur de la façade dans le cas de toitures à trois 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) Les avant-toits ne peuvent être interrompus au droit des lucarnes.
- h) Le parement vertical aval aura une hauteur maximale de 1,50 m pour les lucarnes à deux ou trois pans et 1,20 m pour les lucarnes à un pan.
- i) Les lucarnes à un pan auront une pente minimum de 18° (40%).

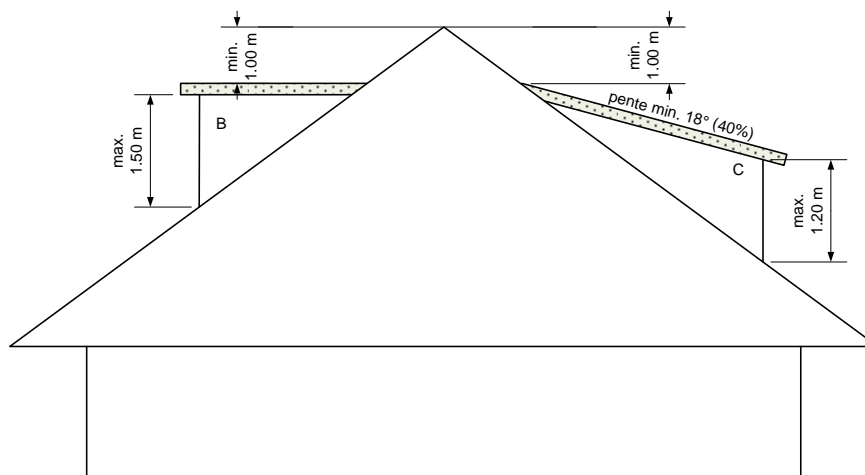
LUCARNE

A : Lucarne à trois ou quatre pans

B : Lucarne à deux pans

C : Lucarne à un pan





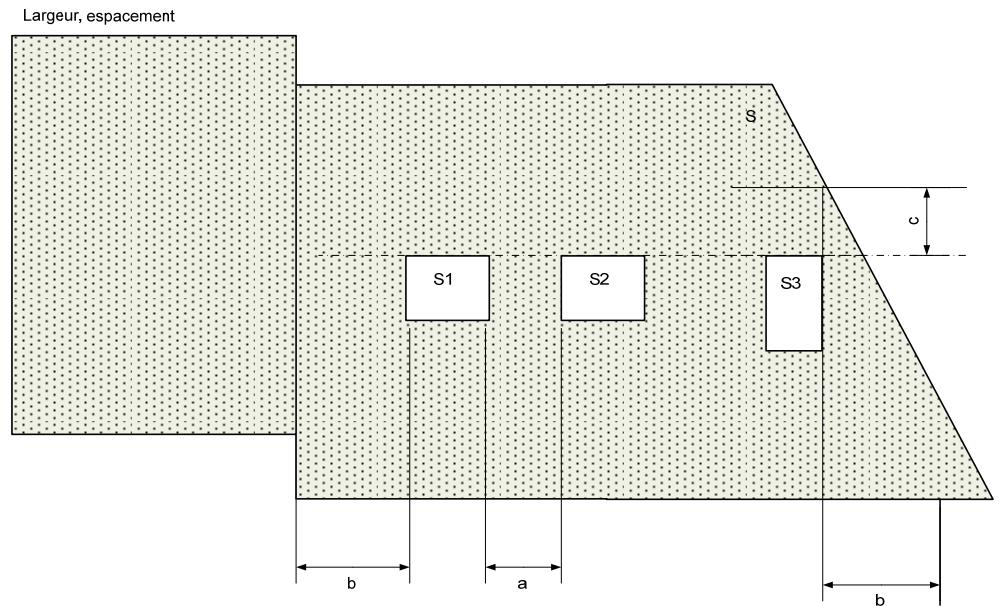
- j) La pénétration dans la toiture doit se faire au minimum à 1,00 m à la verticale, au-dessous du faîte de la toiture du bâtiment, respectivement de l'arêtier dans le cas de toits à trois ou quatre pans.
- k) Les lucarnes seront couvertes du même matériau que la toiture.
- l) Les garnitures seront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

Art. 28

Tabatière

- a) Les tabatières (surface vitrée dans la pente de la toiture) sont autorisées à condition que la surface éclairante de chacune d'entre elles ne dépasse par 0,90 m² et leur saillie, par rapport à la toiture, n'excède pas 0,10 m.
- 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 trois ou quatre 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'excédera 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 m²).

TABATIERE



$$a \leq 0.80 \text{ m}$$

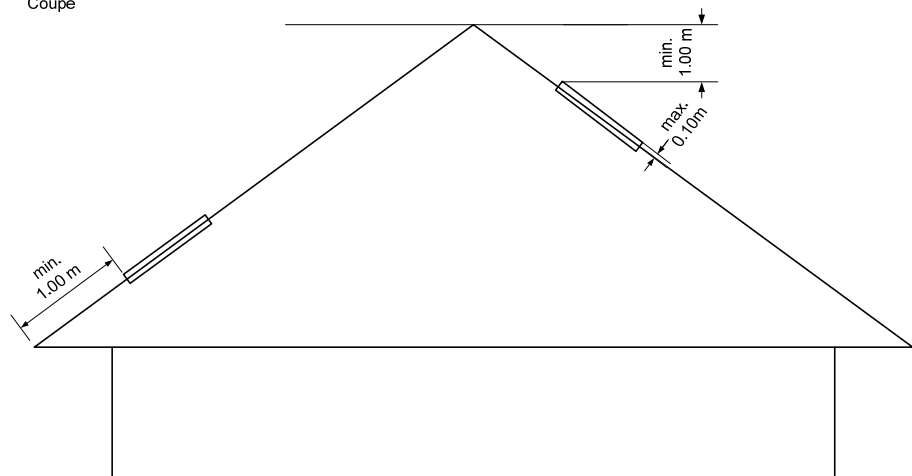
$$b \leq 0.90 \text{ m}$$

$$c \leq 1.00 \text{ m}$$

$$S1.S2.S3 \leq 0.90 \text{ m}^2$$

$$S1+S2+S3 \leq 1/20 S$$

Coupe



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, 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 roulettes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente est interdite sur le territoire communal.

Art. 33

Antenne TV

La Municipalité peut interdire, pour des raisons de mauvaise intégration dans le site, les antennes de télévision de tout type, individuelles visibles.

Art. 34

Energies nouvelles

La Municipalité peut encourager la construction d'installations utilisant les énergies renouvelables (gaz, ordures, énergie éolienne, thermique, solaire et 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.

3.3

SECURITE ET SALUBRITE

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

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 des voies publiques soient clôturées.
- c) Les dispositions de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 et de son règlement d'application sont réservées. Pour les voies privées la Municipalité peut autoriser des exceptions.

Art. 38

Chenil, porcherie industrielle, parc avicole

Dans toutes les zones, les chenils, porcheries industrielles, parcs avicoles 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 chenils, porcheries industrielles, 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.

3.4

EQUIPEMENTS DES TERRAINS A BATIR

Art. 39

Accès, fondations, 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'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.

Art. 40

Places de stationnement

- a) Dans toutes les zones il sera aménagé trois places de parc par appartement et deux places de parc par studio sur la parcelle où se situe le bâtiment. Dans le cas où ce n'est pas possible, ces places peuvent être aménagées sur une parcelle voisine moyennant l'inscription au registre foncier d'une servitude d'usage de places de parc.
- b) La Municipalité peut exiger, en cas de modification ou de suppression de places de stationnement obligatoires, pour quelque cause que ce soit, que les propriétaires les remplacent sur leurs fonds et en situation appropriée.
- c) La Municipalité peut aussi exiger des mesures spéciales (arborisation, clôtures) pour éviter que ces surfaces ne portent atteinte à l'environnement.
- d) 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.
- e) Le dessin de mise à l'enquête indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

3.5

VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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 des voies publiques d'importance équivalente soient respectées.

Art. 42

Accès privé

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 (fouilles, 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 rue

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 rue, 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 4 POLICE DES CONSTRUCTIONS

4.1 MISE A L'ENQUETE

Art. 45 Dossier de mise à l'enquête

Outre les pièces énumérées par la LATC et le RATC, 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'art. 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 Profillement

La Municipalité peut exiger, aux frais et aux risques du constructeur, le profillement (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

Les émoluments pour permis de construire, d'habiter et d'utiliser font l'objet d'un règlement établi par la Municipalité, adopté par le Conseil Général et approuvé par le Conseil d'Etat.

La valeur du bâtiment projeté ou des travaux à entreprendre sera indiquée lors de la demande du permis de construire.

Lorsque le permis est refusé, la Municipalité peut demander le remboursement de tout ou partie des frais effectifs occasionnés par le projet.

Les permis de construire, d'habiter ou d'occuper seront remis contre le paiement d'un acompte sur les taxes, calculé selon le coût annoncé des travaux.

Les frais de la Municipalité (commission de salubrité, commission d'urbanisme, etc...), ainsi que les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus des taxes prévues à l'alinéa 1 ci-dessus.

Art. 49

.

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

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Art. 50 Entrées en vigueur

28 mai 1982

28 septembre 1990

25 janvier 1995

Le présent règlement est conforme au règlement de base du 28 mai 1982, aux modifications du 28 septembre 1990 et aux modifications du 25 janvier 1995.

Attesté conforme par la Municipalité de Fey

Le Syndic

Y. JAUNIN

Le Secrétaire

J.-M. LAURENT