



Commune de Trey

Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions

CHAPITRE I

Dispositions générales

Art. 1.- Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la Commune de Trey.

Art. 2.- La Municipalité établit :

- a) un plan directeur d'extension et au fur et à mesure des besoins,
- b) des plans d'extension (art. 23 LATC)
- c) des plans de quartier (art. 41 LATC)

Art. 3.- Pour préavis sur tous les objets relatifs au plan d'extension et à la construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

CHAPITRE II

Plan de zones

Art. 4.- Le territoire de la Commune est divisé en 7 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal :

- 1) zone du village
- 2) zone de villas
- 3) zone intermédiaire
- 4) zone de construction d'utilité publique
- 5) zone de verdure
- 6) zone agricole
- 7) zone forestière.

CHAPITRE III

Zone du village

Art. 5.- La zone du village est destinée à l'habitation, à l'exercice des activités en rapport avec la culture du sol, au commerce et à l'artisanat, à condition que celui-ci ne soit pas incommodant pour le voisinage.

Art. 6.- Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. Toutefois, la Municipalité peut autoriser la construction en ordre contigu lorsqu'il y a entente entre voisins pour construire simultanément.

Art. 7.- L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m. au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public s'il n'y a pas de plan d'alignement est de 5 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiment sis sur une même propriété.

En cas d'incendie, les bâtiments en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.

Art. 8 . L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan d'alignement ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 5 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

Art. 9.- Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées.

Art. 10.- La hauteur des façades ne dépassera pas 7 m. à la corniche.

Art. 11.- Le nombre des étages est limité à 2 sous la corniche, rez-de-chaussée compris.
Les combles peuvent être habitables sur un seul étage.

Art. 12.- Les constructions non destinées à l'agriculture auront au minimum une surface de 120 m².

Art. 13.- Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles ou d'ardoises de fibrociment de teinte sombre. La pente des toitures sera comprise entre 55 et 80 %. Toutefois, la pente des toitures des bâtiments agricoles pourra être d'au minimum 30 % à condition que la hauteur mesurée de la corniche jusqu'au faite ne soit pas inférieure au 2/3 de la hauteur de la façade chéneau, mesurée à partir du sol aménagé jusqu'à la corniche.

Art. 14.- Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.

Art. 15.- Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins contigus à celui projeté ou pour lequel une modification est prévue seront indiqués en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

Art. 16.- Ajournement des façades pignons.

La partie inférieure et rectangulaire de la façade-pignon peut être ajourée dans la proportion maximale de 1/10.

Sont autorisées pour les façades-pignons et les façades chéneaux :

- a) les fenêtres carrées ou rectangulaires disposées verticalement, de dimensions maximales de 90 x 130 cm.
- b) Au rez-de-chaussée les portes fenêtres de dimensions maximales de 90 x 220 cm.
- c) Les fentes verticales d'une largeur maximale de 60 cm.

Art. 17.- Les silos agricoles devront dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans les matériaux utilisés et la couleur. La hauteur maximum est fixée à 11 m.

CHAPITRE IV

Zone de villas

Art. 18.- Cette zone est réservée à l'habitation. Elle est destinée à la construction de villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus deux appartements par maison ou villa.

Les habitations du genre chalet sont interdites.

Art. 19.- L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 20.- La distance entre les façades et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 5 m. au minimum.

Les articles 51 et 72 de la loi sur les routes sont réservés.

Entre bâtiments sis sur une même propriété, la distance minimum entre façades est de 10 m.

Art. 21.- Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1'000 m² au moins, à raison d'une villa par 1'000 m².

Art. 22.- La surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle. La surface des garages indépendants au bâtiment ou en annexe au bâtiment n'est pas comptée dans la surface constructible à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 40 m² par villa.

Art. 23.- Les bâtiments d'habitation auront au minimum une superficie de 80 m².

Art. 24.- Pour les bâtiments de 80 à 100 m² de surface, le nombre des étages est limité à un sous la corniche (rez-de-chaussée), plus un étage dans les combles ; la hauteur à la corniche ne dépassera pas 4.00 m. Pour les bâtiments de plus de 100 m² de surface, le nombre des étages est limité à deux sous la corniche (rez-de-chaussée compris), plus un étage dans les combles ; la hauteur à la corniche ne dépassera pas 7.00 m.

Art. 25.- La construction de deux villas mitoyennes est autorisée à la condition qu'elles soient édifiées simultanément. La surface requise pour ce genre de construction est de 800 m² par villa. L'architecture et les tonalités de crépis seront pareilles pour l'ensemble.

Art. 26.- Le bâtiment principal aura son faîte en principe, parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel. Les toitures à 4 pans, du genre carré, sont interdites.

Art. 27.- Une autre couverture que la tuile peut-être autorisée seulement si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Les couvertures de couleur claire ou en métal (fer, cuivre, aluminium, etc...) sont interdites.

Art. 28.- La pente des toitures sera comprise entre 55 et 80 %.

Art. 29.- Les garages attenants à la construction ou indépendants formeront un tout architectural avec le bâtiment principal.

Art. 30.- Au minimum deux places de stationnement par logement seront aménagées par chaque propriétaire. Les garages comptent comme place de stationnement.

Art. 31.- Après achèvement des travaux de construction, le terrain, aux alentours de la construction, ne devra pas présenter une différence, de plus ou moins 1.50 m par rapport au terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Art. 32.- Lors de toute mise en valeur constructive d'une parcelle, les propriétaires sont tenus de créer au minimum les plantations suivantes :

- un arbre pour chaque tranche ou fraction de 250 m² de surface de parcelle ;
- un tiers au maximum des plants seront des résineux ou des essences exotiques.

Les constructeurs doivent choisir parmi les espèces constituant la végétation spontanée de l'endroit ou parmi les arbres fruitiers à basse-tige.

Les dispositions du code rural sont réservées.

Art. 33.- Les petites dépendances destinées à une activité accessoire de type para-agricole (garde de petits animaux, petites serres, etc...) sont autorisées sous réserve des règles de bon voisinage et les lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

CHAPITRE V

Zone intermédiaire

Art. 34.- Les zones intermédiaires s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

Art. 35.- En tant que telles ces zones sont inconstructibles.

Cependant des plans d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par l'art. 25 ter al. 1 LATC et à la condition que la commune procède, dans la règle, par péréquation réelle.

CHAPITRE VI

Zone de construction d'utilité publique

Art. 36.- Cette zone est destinée à l'aménagement de place de jeux et de sport, ainsi qu'à l'édification de toutes constructions d'utilité publique.

CHAPITRE VII

Zone de verdure

Art. 37.- La zone de verdure est destinée à sauvegarder des sites, à créer des îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

CHAPITRE VIII

Zone agricole

Art. 38.- Cette zone est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci. Seules sont autorisées les constructions agricoles, ne portant pas atteinte au site et dont l'emplacement est imposé par leur destination prépondérante.

L'habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel est autorisée pour autant qu'elle forme un ensemble architectural avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Art. 39.- La Municipalité peut, en outre, autoriser en zone agricole les constructions suivantes, à condition que leur implantation soit imposée par leur destination et n'entrave pas les exploitations agricoles existantes :

- les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements horticoles, arboricoles et maraîchers) dont l'activité est en rapport étroite avec l'utilisation agricole du sol ;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille 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.

Art. 40.- Dans cette zone, la Municipalité peut envisager la légalisation de plans d'extension partiels prévoyant les constructions nécessaires à l'exploitation de chenils, parcs avicoles, porcheries et autres élevages industriels pour autant qu'ils n'entravent pas la bonne marche des exploitations agricoles existantes et qu'ils ne produisent pas une gêne excessive pour le voisinage.

Art. 41.- Les constructions existantes, non conformes à la destination de la zone, peuvent être transformées et agrandies dans les limites fixées par les dispositions fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

Art. 42.- L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 43.- La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 5 m. au minimum. La distance entre deux bâtiments sis sur une même propriété sera de 6 m. au moins.

Art. 44.- L'habitation est autorisée soit dans les bâtiments mixtes (habitation + rural), soit dans des bâtiments indépendants. Dans ce cas, les bâtiments d'habitation indépendants auront au maximum 2 étages sous la corniche, rez-de-chaussée compris ; les combles pourront être habitables ; la hauteur des façades ne dépassera pas 7 m. à la corniche ; l'article 13 est applicable.

Art. 45.- Les dispositions des lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution sont réservées.

CHAPITRE IX

Zone forestière

Art. 46.- Cette zone est régie par les dispositions des lois forestières fédérales et cantonales. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir, de faire des dépôts et de déboiser.

Art. 47.- Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser, dans les limites de la législation en vigueur, des bâtiments et installations de minime importance liés aux loisirs et à la détente de 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.

CHAPITRE X

Secteur « S » de protection des eaux

Art. 48.- A l'intérieur des secteurs « S » de protection des eaux figurés sur le plan, les dispositions des lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux sont réservées. Tous travaux pouvant toucher directement ou indirectement un secteur « S » de protection des eaux seront soumis au Service cantonal des eaux.

CHAPITRE XI

Règles générales applicables à toutes les zones

Art. 49.- La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc... de nature à nuire au bon aspect d'un lieu, sont interdits.

Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant.

Art. 50.- Les bâtiments méritant d'être sauvegardés en raison de leur intérêt architectural et faisant l'objet d'un inventaire ou d'un classement sont soumis aux dispositions de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites.

Art. 51.- Toutes les parties boisées comprises dans les zones (forêts, rideaux d'arbres, haies, etc...) sont soumises à la loi forestière.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de déboiser et de bâtir.

Art. 52.- Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur ; elle peut également imposer la pente des toitures ou l'orientation des faîtes.

Art. 53.- Lorsque les alignements de deux voies ne se coupent pas à angle droit ou lorsque la construction est comprise entre deux alignements non parallèles, le constructeur choisit en accord avec la Municipalité, l'alignement devant servir de base à l'implantation.

Art. 54.- Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que lorsque la voie aura sa largeur maximum, aucune modification ne soit nécessaire.

Art. 55.- 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. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 m.

Art. 56.- Un changement de limites, survenu après l'entrés en vigueur du présent règlement, n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.

Art. 57.- 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 en saillie et autres installations semblables. Pour le calcul de la surface bâtie il n'est pas tenu compte des dépendances souterraines et des piscines non couvertes dont la surface n'est pas supérieure à 40 m².

Sont considérées comme souterraines les dépendances dont la moitié au moins du volume est située au-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente, une fois le terrain aménagé et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm. d'épaisseur. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacement de stationnement sur la toiture si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis.

Art. 58.- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 3 m. au moins de la limite de propriété voisine.

Art. 59.- Lorsque des constructions sont prévues en bordure des voies publiques, les articles 51 et 72 de la loi sur les routes sont applicables dans les cas où le présent règlement prescrit des distances minimums inférieures.

Art. 60.- La hauteur à la corniche ou au faîte est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la façade. Elle est mesurée au milieu de la façade.

Art. 61.- La Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines la construction de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de trois mètres de hauteur à la corniche au maximum.

On entend par dépendances des buanderies, garages particuliers pour une ou deux voitures, etc... Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Art. 62.- La Municipalité est compétente pour imposer simultanément à la construction, l'arborisation des parcelles fortement exposées à la vue.

Art. 63.- Dans l'ensemble de la toiture, il ne peut être aménagé qu'une ou deux lucarnes d'une largeur extérieure de 1.50 m. chacune ou maximum. En outre, la largeur totale des lucarnes d'un pan de toit ou la largeur totale des balcons s'inscrivant dans le gabarit de la toiture (balcons-baignoires) ne peuvent

dépasser 1/3 de la largeur de la façade qu'ils dominent. L'avant-toit ne peut pas être arrêté au droit des lucarnes.

Art. 64.- Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des bâtiments, tous les murs et clôtures ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction doivent être approuvés et autorisés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.

Art. 65.- L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal.

Art. 66.- La Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnements ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement.

CHAPITRE XII

Police des constructions

Art. 67.- Une taxe de 1 ‰ de la valeur de la construction est payée par le propriétaire au moment de la remise, soit du permis de construire, soit du permis d'habiter ou d'occuper. Cette taxe sera toutefois de Fr 50.— au minimum. Le droit de timbre, les frais d'insertion dans la Feuille des Avis officiels, ainsi que les frais extraordinaires nécessités par un complément d'enquête seront facturés en sus de la taxe de base. La valeur de l'immeuble projeté ou des transformations est indiquée par le propriétaire lors de la demande du permis de construire. Une taxe définitive pourra être demandée après l'estimation de la taxe d'assurance-incendie.

Art. 68.- Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions s'il s'agit d'édifices publics dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

Art. 69.- 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'extension partielle ou de plan de quartier.

Art. 70.- Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que son règlement d'application, sont applicables.

CHAPITRE XIII
Dispositions finales

Art. 71.- Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge toutes dispositions communales antérieures contraires.

Approuvé par la Municipalité de Trey dans sa séance du 30 octobre 1978.

Le Syndic :
E. Chatelanat

Le Secrétaire :
E. Schneider

Soumis à l'enquête publique du 1er novembre au 30 novembre 1978.

Le Syndic :
E. Chatelanat

Le Secrétaire :
E. Schneider

Adopté par le Conseil général de Trey dans sa séance du 18 décembre 1978.

Le Président

Le Secrétaire

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud dans sa séance du 16 février 1979.

L'atteste, le Chancelier