

Canton de Vaud  
**Commune de Chabrey**



**Règlement communal  
sur le plan général  
d'affectation  
et la police des constructions**

Décembre 2002

## SOMMAIRE

---

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
Art. 1 Tâches communales.....	1
Art. 2 Finalité du règlement.....	1
Art. 3 Information et participation.....	1
Art. 4 Commission consultative.....	1
Art. 5 Collaboration avec les autorités.....	1
Art. 6 Equipement.....	1
Art. 7 Contribution aux frais d'équipement.....	2
Art. 8 Zones et aires.....	2
Art. 9 Périmètres à prescriptions particulières.....	2
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE.....	3
Art. 10 Zone de village.....	3
Art. 11 Zone résidentielle de faible densité.....	4
Art. 12 Zone d'activités.....	5
Art. 13 Zone d'aménagements d'intérêt public.....	6
Art. 14 Zone agricole et viticole.....	7
Art. 15 Zone intermédiaire.....	7
Art. 16 Zone de protection des rives du lac selon la décision cantonale de classement de la rive sud du lac de Neuchâtel.....	8
Art. 17 Aire forestière.....	8
Art. 18 Tableau des prescriptions dimensionnelles.....	9
Art. 19 .....Périmètre de sauvegarde de l'architecture villageoise	9
Art. 20 Périmètre de prescription de mesures paysagères.....	10
Art. 21 Périmètres de préservation d'éléments paysagers.....	10
Art. 22 Périmètre du plan de détail fixant la limite des constructions.....	10
Art. 23 Périmètres du plan d'extension partiel "Les Roches".....	11
Art. 24 Périmètre de protection des eaux.....	11
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE.....	12
A. DEFINITION DES NOTIONS GENERALES.....	12
Art. 25 Affectations.....	12
Art. 26 Mesure de l'utilisation du sol.....	12
Art. 27 Ordre des constructions.....	13
Art. 28 Distances.....	13
Art. 29 Définition du rez-de-chaussée.....	14
Art. 30 Locaux habitables au sous-sol.....	14
Art. 31 Combles habitables.....	15
Art. 32 Hauteur des façades.....	15
Art. 33 Dépendances hors terre de peu d'importance et souterraines...	15
Art. 34 Dérogations.....	16

Pour traiter : Urs Zuppinger  
URBAPLAN LAUSANNE

0011-RPGA-enquête publique -19.12.2002-UZ-tb-fr

1000 LAUSANNE 19 Montchoisi 21, CP 151  
2001 NEUCHÂTEL Rue du Seyon 6, CP 3211  
1702 FRIBOURG Rue Pierre-Aeby 17, CP 87  
1211 GENEVE 1 Rue de Berne 32, CP 2265

tél. 021-619 90 90  
tél. 032-729 89 89  
tél. 026-322 26 01  
tél. 022-716 33 66

fax 021-619 90 99  
fax 032-729 89 80  
fax 026-323 11 88  
fax 022-716 33 60

urbaplan@bluewin.ch  
urbaplan.ne@bluewin.ch  
urbaplan.fr@bluewin.ch  
urbaplan.ge@bluewin.ch

Art. 35 Secteurs régis par des plans spéciaux.....	16
B. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA NATURE ET DES SITES.....	17
Art. 36 Compétence de la Municipalité.....	17
Art. 37 Murs de soutènement, talus, remblais et déblais.....	18
Art. 38 Eléments émergeant de la toiture.....	18
Art. 39 Lucarnes, fenêtres rampantes et balcons encaissés.....	19
Art. 40 Choix des couleurs des matériaux et d'autres éléments contribuant d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment.....	19
Art. 41 Aménagement existant.....	20
Art. 42 Camping.....	20
Art. 43 Utilisation de l'énergie solaire.....	20
C. Sécurité, salubrité, respect du caractère ou de la destination des zones.....	21
Art. 44 Règle générale.....	21
Art. 45 Intervention de la Municipalité.....	21
Art. 46 Murs et clôtures.....	21
Art. 47 Chenils, parcs avicoles, porcheries ou autres élevages.....	22
Art. 48 Bâtiments existants non conformes à la zone à bâtir.....	22
D. Équipement des terrains à bâtir.....	23
Art. 49 Accès, fondation, seuil d'entrée.....	23
Art. 50 Places de stationnement.....	23
Art. 51 Eaux de ruissellement.....	24
E. Voies publiques et privées.....	25
Art. 52 Définition, établissement, modification des voies privées.....	25
Art. 53 Entretien.....	25
Art. 54 Voies d'accès privées.....	25
Art. 55 Autorisation.....	26
Art. 56 Plaques indicatrices de noms de rues.....	26
CHAPITRE IV : POLICE DES CONSTRUCTIONS.....	27
Mise à l'enquête publique.....	27
Art. 57 Dossier de mise à l'enquête.....	27
Art. 58 Profillement.....	27
Art. 59 Inspection des lieux.....	27
Art. 60 Taxes.....	27
Art. 61 Inobservation des prescriptions.....	28
Art. 62 Référence à la législation cantonale.....	28
Art. 63 Entrée en vigueur.....	28
PROCEDURE.....	29

ANNEXES .....	30
ANNEXE 1 : PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION DE LA COMMUNE DE CHABREY – DOCUMENT FINAL DE CONSTATATION DE NATURE FORESTIÈRE.....	31
ANNEXE 2 : SCHÉMA DIRECTEUR DU SECTEUR "LES USEMENTS" .....	32

Pour traiter : Urs Zuppinger  
URBAPLAN LAUSANNE

0011-RPGA-enquête publique -19.12.2002-UZ-tb-fr

1000 LAUSANNE 19 Montchoisi 21, CP 151  
2001 NEUCHÂTEL Rue du Seyon 6, CP 3211  
1702 FRIBOURG Rue Pierre-Aeby 17, CP 87  
1211 GENEVE 1 Rue de Berne 32, CP 2265

tél. 021-619 90 90  
tél. 032-729 89 89  
tél. 026-322 26 01  
tél. 022-716 33 66

fax 021-619 90 99  
fax 032-729 89 80  
fax 026-323 11 88  
fax 022-716 33 60

urbaplan@bluewin.ch  
urbaplan.ne@bluewin.ch  
urbaplan.fr@bluewin.ch  
urbaplan.ge@bluewin.ch

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

### Art. 1 Tâches communales

- 1.1 La Municipalité établit un plan général d'affectation.
- 1.2 Elle peut établir des plans directeurs localisés pouvant comporter un ou plusieurs plans de quartier de compétence municipale.
- 1.3 Elle peut établir ou faire établir des plans de quartiers, des plans partiels d'affectation, des plans fixant la limite des constructions, des projets d'aménagement paysager et des projets d'aménagement des espaces publics.

### Art. 2 Finalité du règlement

Le présent règlement fixe les dispositions pour organiser l'aménagement et l'utilisation judicieuse et mesurée du territoire communal.

Il fait partie intégrante du plan général d'affectation.

### Art. 3 Information et participation

- 3.1 La Municipalité informe la population de manière appropriée, sur les objectifs, les principes et les mesures relatifs à l'aménagement de son territoire, ainsi que sur le déroulement des procédures d'établissement des plans.
- 3.2 Tous les plans mentionnés à l'art. 1 sont déposés au greffe municipal où ils peuvent être consultés.

### Art. 4 Commission consultative

- 4.1 Pour préavis sur des projets d'urbanisme, de circulation, d'aménagement d'espaces publics et de police des constructions, la Municipalité peut prendre l'avis d'une commission consultative d'urbanisme, choisie parmi les personnes compétentes en la matière qui ne doivent pas obligatoirement habiter la commune.
- 4.2 Cette commission est nommée par la Municipalité. Le mandat des membres prendra fin avec chaque législature.
- 4.3 Les membres sont rééligibles.

### Art. 5 Collaboration avec les autorités

Les autorités communales procèdent à l'aménagement du territoire de concert avec les autorités cantonales. Elles tiennent compte des mesures et dispositions légales, tant fédérales que cantonales, dans l'application du présent règlement.

### Art. 6 Equipement

La commune prévoit dans le périmètre des zones à bâtir, un programme échelonnant dans le temps la réalisation des équipements; elle fixe les conditions techniques du raccordement aux installations publiques et demande l'établissement de plans adéquats.

## **Art. 7 Contribution aux frais d'équipement**

**7.1** Les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement. Les art. 125 à 133 de la loi sur l'expropriation sont applicables. Les autres lois prévoyant une participation aux frais d'équipement ou des contributions de plus-value sont réservées.

**7.2** Les propriétaires assurent en outre les frais d'équipement de leur parcelle, jusqu'aux points de raccordement avec les équipements publics.

## **Art. 8 Zones et aires**

Le territoire communal est composé de six zones et d'une aire dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan général d'affectation :

- zone de village,
- zone résidentielle de faible densité
- zone d'activités,
- zone d'aménagements d'intérêt public,
- zone agricole et viticole,
- zone intermédiaire,
- zone de protection des rives du lac selon la décision cantonale de classement de la rive sud du lac de Neuchâtel
- aire forestière.

## **Art. 9 Périmètres à prescriptions particulières**

Sur le plan général d'affectation figurent également :

**9.1** les périmètres dans lesquels des exigences particulières sont à respecter, à savoir :

- le périmètre de sauvegarde de l'architecture villageoise,
- les périmètres de prescription de mesures paysagères,
- les périmètres de préservation d'éléments paysagers,
- le périmètre du plan de détail fixant la limite des constructions,
- le périmètre du plan d'extension partiel "Les Roches",
- le secteur "S" de protection des eaux.

**9.2** les périmètres des secteurs régis par un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier approuvé.

## CHAPITRE II: DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

---

### Art. 10 Zone de village

#### 10.1 Destination

Cette zone est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles et à leurs dépendances, aux commerces et services et à l'artisanat. Sous réserve de l'article 10.4, les activités professionnelles sont autorisées même s'il en résulte quelques inconvénients pour l'habitation.

#### 10.2 Ordre des constructions

- a) L'ordre non contigu est obligatoire sous réserve des alinéas b, c et d ci-après.
- b) L'ordre contigu est admis dans les cas suivants :
  - lorsque les bâtiments existants sont construits en ordre contigu
  - lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune,

Il est autorisé en cas d'accord entre propriétaires, inscrit au registre foncier sous forme de servitude personnelle en faveur de la commune.
- c) En cas de destruction fortuite, un bâtiment construit en limite de propriété peut être reconstruit sur le même emplacement.

#### 10.3 Prescriptions dimensionnelles

L'article 18 définit les prescriptions dimensionnelles.

#### 10.4 Protection contre le bruit

Le degré de sensibilité III est attribué à la zone.

#### 10.5 Toitures

- a) En règle générale, les toitures des volumes principaux sont à deux pans. Les toits à pans inversés sont interdits. La Municipalité peut autoriser l'aménagement d'une toiture en terrasse.
- b) Les toitures seront recouvertes en principe de tuiles de terre cuite naturelle, plates et de couleur rouge.

La Municipalité peut autoriser un autre mode de couverture pour autant que la nature du matériau soit en harmonie avec les toits des constructions voisines.
- c) Les avant-toits sont obligatoires.
- d) Les lucarnes, les fenêtres rampantes et les balcons encaissés ne sont autorisés que sur des toitures dont les combles sont habitables. Les ouvertures doivent être en harmonie avec les percements de la façade correspondante du bâtiment. S'il y a plusieurs lucarnes ou fenêtres rampantes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres.
- e) Les fenêtres rampantes auront une forme allongée dans le sens de la pente de la toiture. Leurs dimensions maximales seront de 80/140cm pour les combles et de 50/60cm pour les surcombles.

- f) Les balcons encaissés ou autres interventions de jour en toiture, telles que les verrières, etc, sont autorisés à condition que le projet apporte une solution plus avantageuse du point de vue de l'intégration et respect des caractéristiques architecturales du bâtiment que les autres types de percements.

#### **10.6 Dépendances**

- a) Les constructions au sens de l'art. 33.1 doivent s'harmoniser avec l'architecture des constructions existantes.
- b) Leur toiture sera constituée de matériaux agréés par la Municipalité.

#### **10.7 Végétation existante**

En cas de construction, les vergers et arbres fruitiers de haute tige doivent être soit maintenus, soit remplacés par des plantations dont l'impact paysager est comparable.

#### **10.8 Procédure**

Tout projet de réalisation doit être soumis à la Municipalité préalablement à la demande du permis de construire sous forme d'avant-projet sommaire indiquant les volumes, l'implantation, le traitement des espaces extérieurs (plantations, stationnement), etc.

### **Art. 11 Zone résidentielle de faible densité**

#### **11.1 Destination**

- a) Cette zone est destinée à la construction d'habitations individuelles et de maisons jumelées au sens de l'art. 25.2 ci-après et, accessoirement, à des activités professionnelles non incommodantes pour le voisinage.
- b) Les habitations individuelles jumelées ou mitoyennes seront construites simultanément.

#### **11.2 Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire.

#### **11.3 Prescriptions dimensionnelles**

L'article 18 définit les prescriptions dimensionnelles.

#### **11.4 Protection contre le bruit**

Le degré de sensibilité II est attribué à la zone.

#### **11.5 Toitures**

- a) En règle générale, les toitures sont à deux ou à quatre pans. Les toits à pans inversés sont interdits.
- b) Les toitures seront recouvertes en principe de tuiles de terre cuite naturelle, plates ou de type Jura et de couleur rouge.  
  
La Municipalité peut autoriser un autre mode de couverture pour autant que la nature du matériau soit en harmonie avec les toits des constructions voisines. Les couvertures en métal (tôle ondulée, fer, cuivre, aluminium) ou en plastique sont interdites.
- c) Les avant-toits sont obligatoires, sur les toits en pente.

## **11.6 Dépendances**

- a) Les constructions au sens de l'art. 33.1 doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- b) La Municipalité peut autoriser à titre exceptionnel des toits plats ou aménagés en terrasse

## **Art. 12 Zone d'activités**

### **12.1 Destination**

- a) Cette zone est destinée aux établissements industriels, artisanaux et du secteur tertiaire qui ne portent pas de préjudice important au voisinage du point de vue du bruit, des odeurs, des fumées et des dangers.
- b) Des appartements peuvent être admis, s'ils sont nécessités par une obligation de gardiennage ou de service et si ils font partie de la volumétrie des locaux de travail.
- c) Les locaux commerciaux sont autorisés. Leur surface de vente est limitée à 200 m<sup>2</sup> par parcelle.

### **12.2 Ordre des constructions**

- a) Sous réserve de l'alinéa b, l'ordre non contigu est obligatoire,
- b) L'art. 10.2.c, al. 2 est réservé.

### **12.3 Prescriptions dimensionnelles**

L'article 18 définit les prescriptions dimensionnelles

### **12.4 Protection contre le bruit**

Le degré de sensibilité III est attribué à la zone

### **12.5 Toitures**

Les toits sont plats ou en pente.

### **12.6 Occupation du sol**

- a) Les surfaces imperméabilisées, bâties ou aménagées, ne peuvent dépasser les 70 % de la surface de la parcelle. Si ces surfaces, cumulées, ont une emprise de plus de 800m<sup>2</sup>, elles devront être aménagées en conformité avec les exigences du Service cantonal de l'environnement et de la protection des eaux relatives à la rétention des eaux claires.
- b) Un sixième au moins de la surface de la parcelle sera aménagé en espaces verts. Ceux-ci seront localisés d'entente avec la Municipalité en vue d'améliorer l'aspect des constructions et aménagements dans la vue depuis l'extérieur.

### **12.7 Superstructures**

La Municipalité peut autoriser de cas en cas des éléments de construction hors gabarits qui seraient nécessités par des besoins particuliers de l'entreprise (cheminées, cage d'ascenseur, éclairage zénithal, etc...).

## **12.8 Plantations**

- a) La Municipalité fixe dans chaque cas la nature et la forme des plantations (rideaux d'arbres, haies, végétation diffuse, etc...). Les essences choisies seront en majeure partie d'origine locale. Leur plantation aura lieu au plus tard dès l'achèvement des constructions.
- b) La Municipalité peut imposer en tout temps la plantation et l'entretien des rideaux d'arbres, de haies ou d'autres éléments de végétation le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines.
- c) La Municipalité peut exiger des opérations de verdissement sur toits plats.
- d) Les dispositions du code rural et foncier ainsi que celles de la loi sur les routes et de son règlement d'application sont réservées.

## **12.9 Procédure**

- a) Tout projet de réalisation doit être soumis à la Municipalité préalablement à la demande du permis de construire sous forme d'avant-projet sommaire indiquant les volumes, l'implantation, le traitement des espaces extérieurs (plantations, stationnement), etc.
- b) Un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant les accès, les places de stationnement et de chargement, les espaces verts et les plantations doit être soumis à la Municipalité en même temps que le projet de construction.

## **Art. 13 Zone d'aménagements d'intérêt public**

### **13.1 Destination**

- a) Cette zone est destinée à la sauvegarde des sites et à des affectations d'intérêt public, tels que des terrains de jeux et de sports, le stationnement à usage public, le cimetière, la déchetterie, la station d'épuration.
- b) Les bâtiments agricoles existants peuvent être maintenus, entretenus et transformés.

### **13.2 Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire.

### **13.3 Prescriptions dimensionnelles**

- a) Les bâtiments non agricoles seront limités au minimum requis par leur fonction.
- b) La distance à la limite est égale à la moitié de la hauteur des bâtiments. Elle ne peut être inférieure à 3 m.

### **13.4 Protection contre le bruit**

Le degré de sensibilité III est affecté à cette zone.

## **Art. 14 Zone agricole et viticole**

### **14.1 Destination**

La zone agricole et viticole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

### **14.2 Constructions autorisées**

Pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte au site et aux exploitations existantes, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des activités assimilables à l'agriculture ou à la viticulture ou dont l'activité est en rapport étroit avec l'exploitation du sol,
- les constructions d'habitation de l'exploitant, de sa famille et de son personnel, si l'exploitation constitue la partie prépondérante de leur activité professionnelle et si les bâtiments d'habitation en sont un accessoire nécessaire.

Les différents bâtiments d'exploitation doivent être regroupés et former un ensemble architectural.

La législation fédérale et cantonale est réservée.

### **14.3 Constructions existantes**

Les constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone peuvent être transformées partiellement ou reconstruites, dans les limites du droit fédéral et cantonal.

### **14.4 Autorisation spéciale**

Toute demande de permis de construire ou tout changement de destination d'une construction ou d'une installation existante doivent au préalable être soumis pour autorisation spéciale au Département des infrastructures.

### **14.5 Protection contre le bruit**

Le degré de sensibilité III est affecté à cette zone.

### **14.6 Protection des eaux**

Les dispositions légales en matière de protection des eaux demeurent réservées. :

## **Art. 15 Zone intermédiaire**

### **15.1 Destination**

La zone intermédiaire comprend des terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier.

### **15.2 Mesure de l'utilisation du sol**

- a) La zone intermédiaire est inconstructible.
- b) Des agrandissements et des constructions nouvelles nécessités par les besoins d'une exploitation agricole existante peuvent être autorisés pour autant que ces travaux ne compromettent pas le développement futur de la zone.

- c) Les constructions non agricoles peuvent être transformées ou agrandies dans les limites fixées par les dispositions fédérales et cantonales en la matière et pour autant que ces travaux ne compromettent pas le développement futur de la zone. La construction de dépendances est autorisée dans la mesure où elles sont directement adjacentes à un bâtiment existant.
- d) L'affectation ultérieure de tout ou partie de la zone peut être subordonnée par la commune à la condition qu'une péréquation réelle assure l'égalité du traitement entre propriétaires concernés soit par voie conventionnelle, soit par un remaniement parcellaire effectué en conformité avec la loi sur les améliorations foncières.

### **15.3 Protection contre le bruit**

Le degré de sensibilité III est affecté à cette zone.

## **Art. 16 Zone de protection des rives du lac selon la décision cantonale de classement de la rive sud du lac de Neuchâtel**

### **16.1 Destination**

Cette zone est conforme à la décision cantonale de classement de la rive sud du lac de Neuchâtel. Elle est régie par les dispositions des chapitres II et III de la Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites.

### **16.2 Protection contre le bruit**

Le degré de sensibilité III est affecté à cette zone.

## **Art. 17 Aire forestière**

### **17.1 Destination**

Cette zone est conforme à la décision cantonale de classement de la rive sud du lac de Neuchâtel. Elle est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit sans autorisation préalable d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 m des lisières.

### **17.2 Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature**

Le plan spécial annexé au présent règlement constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts au sens de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande de 10 m confinant celles-ci.

### **17.3 Aire forestière à titre indicatif**

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 m qui les confinent, l'aire forestière est figurée sur le plan général d'affectation à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

## Art. 18 Tableau des prescriptions dimensionnelles

Déf. Cf Art.		Zone de village	Zone résidentielle de faible densité	Zone d'activités	Zone d'aménagement d'intérêt public	Zone agricole et viticole
28	18.1 Distance minimale "d"	d = 5 m	d = 5 m	d = 1/2h min : 3 m	d = 5 m	d = 6 m si h ≥ 6 m d = h si h < 6 m d min = 4 m
	18.2 Nombre maximal de niveaux "n"	n = 2, combles habitables	n = 1, combles habitables			
32	18.3 Hauteur maximale des façades "h"	h = 7.5 m	h = 6.5 m	h = 9 m	h = 7.5 m	
32	18.4 Hauteur maximale au faite "H"		H = 9 m			H = 12 m
	18.5 Pente des toits "p"	p min. = 24°	p = 20°- 42°			
	18.6 Surface minimale de parcelle "S"		S = 600 m <sup>2</sup> par hab. individuelle			
	18.7 Surface bât. min. "sb"	sb = 90 m <sup>2</sup> pour bât. non agricole	sb = 60 m <sup>2</sup>			
26	18.8 Coefficient d'utilisation du sol "CUS"	CUS = 0,5	CUS = 0,3			
26	18.9 Coefficient de masse "CM"			CM = 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		

## Art. 19 Périmètre de sauvegarde de l'architecture villageoise

### 19.1 Principe

A l'intérieur du périmètre spécial A, l'architecture des constructions et aménagements doivent être conçus de façon à conserver l'aspect caractéristique des lieux.

### 19.2 Toitures

Les toitures nouvelles ou refaites seront identiques aux précédentes ou analogues aux toitures existantes avec une tolérance, quant à la pente, de plus ou moins 5°.

### 19.3 Matériaux

Il sera fait usage de matériaux dont la nature et la mise en œuvre seront identiques aux précédentes ou analogues à celles des constructions annexes existantes. Les matériaux polis (pierre, marbre, métaux, etc...) sont en principe interdits.

### 19.4 Dossier d'enquête

57

Outre les pièces requises à l'art. ~~18~~, le dossier sera accompagné du relevé des façades et toitures des bâtiments avoisinants.

**Art. 20 Périmètre de prescription de mesures paysagères**

**20.1 Orientation des faïtes**

Les faïtes des bâtiments principaux seront orientés direction sud-ouest – nord-est.

**20.2 Plantation**

- a) Les parcelles bâties seront arborisées de manière à assurer l'intégration de la zone dans le paysage de la rive sud du lac de Neuchâtel.
- b) La Municipalité peut fixer la nature et la forme de la végétation à planter. Les essences choisies seront en règle générale d'origine locale. Leur plantation aura lieu au plus tard dès l'achèvement des constructions.
- c) La surface du périmètre située en zone agricole est destinée à accueillir une haie de cloisonnement, constituée d'essences champêtres buissonnantes de la région, complétée de quelques arbres de haut jet favorable à la structuration du paysage et à l'avifaune (p. ex. des chênes).
- d) La surface du périmètre située en zone d'aménagement d'intérêt public accueillera des places de stationnement à usage public qui devront être arborisées. L'arborisation sera réalisée avec une majorité d'arbres fruitiers de haute tige.
- e) Les plantations auront lieu au plus tard dès l'achèvement des constructions.
- f) Les dispositions du code rural et foncier ainsi que celles de la loi sur les routes et de son règlement d'application sont réservées.

**Art. 21 Périmètres de préservation d'éléments paysagers**

A l'intérieur de ce périmètre, l'état des lieux (configuration du terrain et de l'utilisation du sol, végétation, arborisation) doit être respecté et sauvegardé.

**Art. 22 Périmètre du plan de détail fixant la limite des constructions**

- a) Le front de construction obligatoire fixe l'implantation de la façade de façon impérative.
- b) Le front de construction avec marges fixe de façon impérative l'implantation principale de la façade. Des parties de façades peuvent être en retrait de 2 m au plus. Des éléments secondaires, tels que par exemple : un escalier, un balcon ou un jardin d'hiver peuvent dépasser le front de construction de 2 m au plus. Seuls les avants-toits peuvent dépasser cette marge.
- c) La limite nouvelle des constructions ne peut être dépassée par la façade principale d'un bâtiment.
- d) La limite nouvelle des constructions avec marge peut être dépassée par des éléments secondaires au sens décrit à l'alinéa b.
- e) La limite des constructions selon l'art. 36 de la Loi sur les routes figure à titre indicatif.
- f) Le long de la limite des constructions frappée d'une interdiction d'accès il est interdit d'aménager, pour les véhicules à moteur, des accès directs depuis la RC 503.

**Art. 23 Périmètres du plan d'extension partiel "Les Roches"**

Les terrains compris dans ce périmètre sont régis par le plan d'extension partiel "Les Roches" approuvé par le Conseil d'Etat le 21 novembre 1986.

**Art. 24 Périmètre de protection des eaux**

Les périmètres des secteurs "S", de la zone "S2" et de la zone "S3" figurent sur le plan général d'affectation à titre indicatif.

## CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

---

### A. DEFINITION DES NOTIONS GENERALES

#### Art. 25 Affectations

##### 25.1 Habitation collective

Une habitation collective compte au moins deux appartements principaux superposés, desservis par une même cage d'escalier.

##### 25.2 Habitation individuelle et maison jumelée

- a) Une habitation individuelle compte au maximum un appartement principal et un appartement secondaire dont le nombre de pièces ne dépasse pas deux.
- b) Une maison jumelée compte au maximum deux habitations individuelles accolées, construites simultanément.

#### Art. 26 Mesure de l'utilisation du sol

##### 26.1 Coefficient de l'utilisation du sol

- a) Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain.
- b) La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.
- c) N'entrent pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple :
  - les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements;
  - les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout;
  - les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation;
  - les locaux communs de bricolage dans un immeuble d'habitation collective;
  - les locaux destinés aux loisirs (jeux, sauna, etc.) au sous-sol d'une habitation individuelle dans la mesure où ils n'ont pas la qualité de locaux habitables au sens de l'art. 30 ci-après;
  - les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail;
  - les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles;
  - les portiques d'entrée ouverts et les pergolas
  - les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes;
  - les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive;
  - les dépendances au sens de l'art. 33;
  - les piscines non couvertes dont la superficie n'est pas supérieure à 40 m<sup>2</sup>;
  - les jardins d'hiver d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>

- d) La surface constructible du terrain est la surface du terrain ou partie de terrain située à l'intérieur d'une zone à bâtir qui fait l'objet du permis de construire.

N'entrent pas en considération les zones de verdure ainsi que les autres zones dont la constructibilité est nulle en vertu d'un plan d'affectation ou d'un plan de quartier.

- e) En cas d'expropriation ou d'acquisition amiable de terrains destinés à la construction, à la correction ou à l'élargissement de voies publiques, la Municipalité est en droit de garantir aux propriétaires concernés, que la surface expropriée ou cédée sera prise en considération en tant que surface constructible au sens de l'alinéa d ci-dessus.

## **26.2 Coefficient de masse**

Le coefficient de masse est le rapport entre le volume construit hors terre, non compris les terrasses non couvertes par un étage, les seuils, les perrons, les balcons, les superstructures et autres installations semblables d'une part et la surface constructible du terrain au sens de l'art. 26.d).

## **Art. 27 Ordre des constructions**

### **27.1 Ordre contigu**

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

En cas d'incendie, les bâtiments construits en limite de propriétés peuvent être reconstruits en ordre contigu.

### **27.2 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. 28 Distances**

### **28.1 Distance aux propriétés, zones ou domaines voisins**

La distance entre bâtiments et la limite de la propriété voisine ou en cas de construction en ordre non contigu ou entre bâtiments et la limite de la zone ou du domaine public, est mesurée dès le nu de la façade compte non tenu des avant-toits, des terrasses non couvertes, des seuils, des balcons et autres installations semblables pour autant que la saillie ne dépasse pas 1.5 m.

Aux abords des voies publiques la distance au domaine public à défaut de plan fixant la limite des constructions est définie par l'art. 36 de la loi sur les routes.

### **28.2 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 à respecter par le bâtiment ne peut être réduite de plus de 1.00 m. En aucun cas elle sera inférieure à 3 m.

### **28.3 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.

### **28.4 Réduction de la distance à la limite**

- a) 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 6 m entre bâtiments, sous réserve des dispositions prévues par un plan partiel d'affectation, un plan de quartier ou un plan de quartier de compétence municipale.
- b) Tout accord intervenant entre voisins, pour permettre l'application de l'alinéa a. ci-dessus doit faire l'objet d'une servitude personnelle en faveur de la commune inscrite au Registre foncier. Cette servitude fixe la limite fictive nouvelle à partir de laquelle la distance à la limite de propriété doit être calculée pour toute construction à ériger sur le fonds servant.
- c) Pour les constructions prévues en bordure des voies publiques, la loi cantonale sur les routes est applicable sous réserve d'une limite des constructions inscrite sur un plan.

### **28.5 Modification des limites d'une parcelle**

Une modification de limites d'une parcelle ne saurait entraîner ni une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou de la surface minimale des terrains à bâtir, ni une élévation de la proportion entre le volume construit hors terre et la surface constructible de la parcelle ou entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible de la parcelle.

### **28.6 Piscines non couvertes**

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

## **Art. 29 Définition du rez-de-chaussée**

- a) Est considéré comme rez-de-chaussée le niveau dont la dalle dépasse de 1.5 m au plus le terrain naturel ou aménagé en déblai du côté de l'accès au bâtiment.
- b) Sur un terrain en pente ou si l'accès principal est difficile à déterminer le terrain naturel ou aménagé en déblai à prendre en considération est défini d'entente avec la Municipalité.

## **Art. 30 Locaux habitables au sous-sol**

L'habitation est autorisée aux conditions suivantes :

- une face au moins des locaux d'habitation doit être complètement dégagée;
- la profondeur de ces locaux par rapport à la face extérieure dégagée ne peut être supérieure à 6 m.

### **Art. 31 Combles habitables**

**31.1** L'habitation est autorisée dans les combles si la hauteur intérieure des locaux est de 2.40 m au moins pour la moitié de la surface.

**31.2** Des exceptions peuvent être consenties lors de transformations.

### **Art. 32 Hauteur des façades**

**32.1** La hauteur des façades et la hauteur au faîte est mesurée :

- en tout point du terrain situé au droit des façades à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai, (sauf si le déblai est dû à une rampe d'accès à des garages en sous-sol ou enterrés),

**32.2** La hauteur des façades est mesurée :

- à l'arête supérieure de l'avant-toit mesurée au plus à 1 m de l'avant-toit, dans le cas de toits en pente
- à l'arête supérieure de l'acrotère dans le cas de toits plats,
- séparément pour chaque portion de façade située sous une corniche ou un acrotère d'un même niveau.

**32.3** Les volumes étagés d'un même bâtiment font partie d'une même façade sauf si, tout en étant reliés, ils forment de fait des corps distincts en plan.

### **Art. 33 Dépendances hors terre de peu d'importance et souterraines**

#### **33.1 Dépendances hors terre de peu d'importance**

- a) La Municipalité est compétente pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'art.111 LATC, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal.
- b) Par dépendances de peu d'importance, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.
- c) Par parcelle, la surface occupée par les dépendances ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup>.
- d) Les règles pour les dépendances hors terre sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites : murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

#### **33.2 Dépendances souterraines**

- a) Sont considérés comme souterraines, les dépendances dont les 3/4 au moins du volume sont situés en dessous du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 0.5 m d'épaisseur.
- b) Les dépendances souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments.

- c) La Municipalité peut toutefois autoriser sur les dépendances souterraines l'aménagement de places de stationnement pour autant que la création ou le maintien de surfaces de verdure suffisantes soit, par ailleurs, assuré.

## **Art. 34 Dérogations**

### **34.1 Possibilité d'octroi**

- a) Des dérogations aux plans d'affectations et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la Municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à l'intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers.
- b) Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières.

### **34.2 Procédure**

La demande de dérogations est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire.

## **Art. 35 Secteurs régis par des plans spéciaux**

### **35.1 Eventail des possibilités**

Des terrains peuvent être régis par des dispositions différentes de celles du présent règlement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) Ils doivent faire l'objet d'un plan de quartier de compétences municipales, s'ils sont inclus dans un plan directeur localisé approuvé et si les différences par rapport au présent règlement ne portent pas sur la destination, la mesure de l'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit.
- b) Dans toutes autres situations ils doivent faire l'objet d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier adopté par le Conseil général et approuvé par le Département des infrastructures.

### **35.2 Frais d'élaboration**

Les frais d'élaboration de tels plans spéciaux seront répartis entre propriétaires concernés et la commune conformément ou par analogie avec les conditions fixées à l'art. 72 LATC.

### **35.3 Maquette**

Dans le cas où le plan spécial émane de l'initiative privée la Municipalité peut demander une maquette.

## **B. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA NATURE ET DES SITES**

### **Art. 36 Compétence de la Municipalité**

#### **36.1 Principe général**

La Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle interdit toute construction, agrandissement, transformation, crépis, peinture, affiche, etc, 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.

#### **36.2 Possibilité d'intervention de la Municipalité pour des raisons d'ordre esthétique**

La Municipalité peut imposer :

- a) l'implantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies, de vergers de haute tige ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations, lors de la construction de murs de soutènement et lors de la création de talus, de remblais ou de déblais. Elle peut fixer les essences devant être utilisées;
- b) une autre implantation des constructions que celles prévues par le constructeur;
- c) l'orientation du faite principal des toits, pour autant qu'il n'est pas prescrit d'emblée par le présent règlement,
- 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;
- e) les limitations des dimensions, l'intégration et la localisation des antennes de réception et émission hertzienne.

Les dispositions des articles 36 à 43 doivent notamment être respectées.

#### **36.3 Arbres, bosquets, haies, biotopes, etc**

Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres et arbustes isolés) et autres biotopes tels que marais, prairies humides, pelouses sèches, sont protégés par des législations fédérales (en particulier art. 18 LPN), cantonales notamment (art. 5 et 7 LPNMS et art. 21 Loi sur la faune) et communales en particulier (Plan 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 dont notamment le Centre de conservation de la faune et de la nature.

#### **36.4 Bâtiments inventoriés ou classés**

La commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des articles 48 et 58 de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS).

Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des Infrastructures, Service des

bâtiments, Section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (articles 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

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.

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 projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant.

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.

## **Art. 37 Murs de soutènement, talus, remblais et déblais**

### **37.1 Murs de soutènement et talus**

Dans le cadre de l'aménagement extérieur des parcelles privées ou publiques, les murs de soutènement et les talus ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m.

### **37.2 Remblais et déblais**

Les remblais et les déblais ne peuvent dépasser une hauteur de 1.50 m par rapport au terrain naturel. Font exception à cette règle, les excavations et les rampes d'accès à des garages enterrés.

### **37.3 Dérogations**

Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre ou des murs de soutènement plus importants et ce dans les limites fixées par l'art. 34 du présent règlement.

### **37.4 Continuité en limite de parcelles**

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

## **Art. 38 Éléments émergeant de la toiture**

### **38.1 Éléments techniques**

Les éléments de construction émergeant de la toiture (cheminées, bouches de ventilation, cages d'escalier ou d'ascenseur, antennes, etc.) doivent être réduits au minimum nécessaire et ils doivent faire l'objet d'une étude architecturale appropriée. La Municipalité peut apporter aux projets présentés les modifications qu'elle juge utiles.

## **38.2 Éléments d'éclairage**

Sous réserve de prescriptions particulières relatives à une zone ou à un type de construction, l'éclairage des combles habitables est autorisé par la création de fenêtres sur les pignons des constructions et par la mise en place de lucarnes, de tabatières et de balcons encaissés.

### **Art. 39 Lucarnes, fenêtres rampantes et balcons encaissés**

#### **39.1 Règles d'aménagement**

Les lucarnes d'une largeur maximale de 1.5 m sont autorisées, avec un, deux ou trois pans couverts du même matériau que la toiture. Les lucarnes à couverture de cuivre ou de zinc sont également autorisées. Elles seront isolées les unes des autres. Chaque pan de toiture ne peut recevoir qu'une rangée de lucarnes (combinaison possible: une rangée de lucarnes pour les combles et des fenêtres rampantes pour les surcombles).

Les fenêtres rampantes seront de préférence étroites, isolées les unes des autres.

La surface de l'ensemble des jours en toiture (lucarnes, fenêtres rampantes, tabatières, balcons encaissés, verrières, etc.) n'excédera pas le 1/10 de la surface totale du pan de toiture considéré.

#### **39.2 Largeur des lucarnes**

La largeur additionnée des lucarnes, mesurée hors tout, ne doit pas excéder les 2/5 de la longueur de la façade dans le cas d'une toiture à 2 pans, le 1/3 de la longueur de façade dans le cas d'une toiture à 3 ou 4 pans.

#### **39.3 Distances par rapport au faîte ou aux abords de la toiture**

La pénétration dans la toiture doit se faire au minimum à 1 m à la verticale au-dessous du faîte de la toiture, respectivement de l'arêtier dans les cas des toits à 3 ou 4 pans et au minimum à 0.40 m en retrait des bords de la toiture.

### **Art. 40 Choix des couleurs des matériaux et d'autres éléments contribuant d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment.**

#### **40.1 Approbation de la Municipalité**

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 les murs et clôtures.

#### **40.2 Qualité requise**

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

#### **40.3 Echantillons**

Des échantillons de couleur, suffisamment grands et en règle générale d'une surface minimale de 1 m<sup>2</sup>, doivent être présentés à la Municipalité au moins 15 jours avant le début des travaux. La Municipalité peut prescrire une procédure semblable pour le choix des matériaux.

**Art. 41 Aménagement existant**

Lorsqu'une construction, une installation ou un aménagement artisanal, agricole ou commercial existant, exposés à la vue du public, compromettent le bon aspect des sites, la Municipalité peut imposer des aménagements destinés à en améliorer l'aspect esthétique.

**Art. 42 Camping**

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

**Art. 43 Utilisation de l'énergie solaire**

La Municipalité encourage l'utilisation de l'énergie solaire et peut accorder à cet effet des dérogations au sens de l'art. 34 du présent règlement, dans le cadre des dispositions de l'art. 99 LATC et pour autant que l'esthétique soit respectée.

## **C. SECURITE, SALUBRITE, RESPECT DU CARACTERE OU DE LA DESTINATION DES ZONES**

### **Art. 44 Règle générale**

La sécurité, la salubrité et le confort des constructions et installations doivent être assurés conformément aux articles 20 à 35 RATC<sup>1</sup>.

### **Art. 45 Intervention de la Municipalité**

#### **45.1 En cours de construction**

En cours de construction et jusqu'à la délivrance du permis d'habiter, la Municipalité applique les dispositions des articles 124 à 128 LATC et 76 à 80 RATC.

#### **45.2 Construction ou installation existante**

Lorsqu'une construction ou une installation industrielle, artisanale ou agricole existante, non conforme à la destination de la zone, compromet la salubrité, la sécurité ou la tranquillité des propriétés voisines ou nuit à l'aspect du paysage ou du voisinage, la Municipalité peut en ordonner la modification ou la suppression, conformément aux articles 87 al 3 et 4, 92 al. 3, 105 al. 1, 118 al. 2 et 130 al. 2 LATC.

En outre, les dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE) et les ordonnances y relatives (OPB<sup>2</sup>, OPair<sup>3</sup>, etc.) sont réservées.

### **Art. 46 Murs et clôtures**

#### **46.1 Hauteurs**

- a) Les clôtures, aménagées en limite de parcelle, ne dépasseront pas la hauteur de 1.20 m.
- b) Les dispositions du code rural et foncier sont réservées.

#### **46.2 Aménagements le long des routes**

Conformément à l'art. 39 de la loi sur les routes, les aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation en bordure des voies publiques et privées sont soumises à l'autorisation du DINF le long des routes cantonales, et de la Municipalité le long des routes communales ou privées.

#### **46.3 Obligation de clôtures**

La Municipalité peut exiger que les propriétés bordant les voies publiques soient clôturées. Elle peut exiger que les clôtures soient exécutées de manière à ne pas gêner la visibilité pour les usagers des voies de circulation.

#### **46.4 Réserves, expertises**

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et de son règlement d'application sont réservées. Pour les voies privées, la Municipalité peut autoriser des exceptions.

---

<sup>1</sup> Règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions

<sup>2</sup> OPB : Ordonnance fédérale de protection contre le bruit

<sup>3</sup> Opair : Ordonnance fédérale de protection contre la pollution de l'air

## **Art. 47 Chenils, parcs avicoles, porcheries ou autres élevages**

### **47.1 Interdictions**

Sous réserve de l'art. 47.2, les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles ou autres élevages pouvant porter préjudice au voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic, danger, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux sont interdits dans toutes les zones.

### **47.2 Autorisation**

- a) La Municipalité peut autoriser l'établissement de chenils, parcs avicoles, de porcheries ou autres élevages si un plan d'affectation les a expressément prévus.
- b) Les dispositions de l'article 35 al. 2 et 3 RATC sont applicables.

## **Art. 48 Bâtiments existants non conformes à la zone à bâtir**

Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir dans laquelle ils se trouvent peuvent être entretenus ou réparés. Les transformations et les agrandissements sont autorisés dans les limites fixées à l'art. 80 LATC.

## **D. EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR**

### **Art. 49 Accès, fondation, seuil d'entrée**

#### **49.1 Accès carrossable**

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.

#### **49.2 Constructions ou aménagements présentant un danger pour la circulation**

- a) 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 pour la circulation.
- b) Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres constructions ou aménagements présentant les mêmes inconvénients.

#### **49.3 Conditions d'aménagement**

Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie publique aura sa largeur maximale prévue.

#### **49.4 Frais d'aménagement**

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 charge des propriétaires intéressés.

### **Art. 50 Places de stationnement**

#### **50.1 Nombre à aménager**

La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement et de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions en tenant compte de la densité en transports publics et de l'impact sur l'environnement.

#### **50.2 Conditions d'aménagement**

- a) Sauf exception autorisée par la Municipalité, les emplacements de stationnement sont aménagés en dehors de la limite des constructions et sur le même bien-fonds que la construction à laquelle il se rapporte.
- b) La Municipalité peut exiger des mesures spéciales (arborisation, clôtures, traitement du sol) pour éviter que les surfaces de stationnement ne portent atteinte à l'environnement ou à la qualité du site.

#### **50.3 Contribution compensatoire**

- a) Si le propriétaire d'un bien-fonds se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité tout ou partie des places de stationnement requises ou si des raisons d'intérêt public prépondérantes telles que la protection de l'air ou la protection des

zones d'habitation le justifient, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement des obligations de l'art. 51.1 ci-dessus moyennant versement d'une contribution compensatoire destinée à financer des solutions de substitution.

- b) Le montant de la contribution due est fixée à Fr. 6'000.- par place. Il est indexé sur l'indice des constructions de la Ville de Zurich en vigueur lors de la perception de la taxe par rapport à celui en vigueur le 1er janvier 1998.

## **Art. 51 Eaux de ruissellement**

### **51.1 Obligations des propriétaires**

Lors de toute nouvelle construction ou reconstruction importante, chaque propriétaire est tenu de prendre les dispositions qui permettent de limiter au maximum l'écoulement des eaux de ruissellement.

### **51.2 Compétence de la Municipalité**

L'utilisation de revêtements de sol perméables, la création de bassins de rétention ou toutes autres mesures permettant de diminuer la charge sur le réseau des canalisations peuvent être imposées par la Municipalité.

## **E. VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **Art. 52 Définition, établissement, modification des voies privées**

#### **52.1 Définition**

Constituent des voies privées soumises aux dispositions ci-après, celles établies sur le domaine privé qui sont utilisées par la circulation de plusieurs parcelles ou secteurs ou tendent à l'être.

#### **52.2 Compétence de la Municipalité**

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 raccordements au domaine public que les normes adoptées pour la construction de voies publiques d'importance équivalente soient respectées.

#### **52.3 Eclairage**

La Municipalité peut exiger qu'une voie privée soit convenablement éclairée. En cas de carence, l'art. 61 est applicable.

### **Art. 53 Entretien**

#### **53.1 Obligation des propriétaires**

Les voies privées doivent être régulièrement entretenues et nettoyées, notamment pendant la période hivernale. Ces travaux sont à la charge des propriétaires intéressés.

#### **53.2 Compétence de la Municipalité**

En cas de carence, la Municipalité peut faire procéder aux travaux nécessaires aux frais des propriétaires, après leur avoir imparti un délai convenable pour s'exécuter.

### **Art. 54 Voies d'accès privées**

#### **54.1 Visibilité à assurer**

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

#### **54.2 Compétence de la Municipalité**

- a) La Municipalité peut exiger l'adaptation des voies d'accès existantes lorsque celles-ci présentent un danger manifeste pour la circulation générale. Les frais d'aménagement des voies d'accès privées, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.
- b) La Municipalité est compétente pour établir des normes relatives à l'aménagement des voies privées et à leur raccordement au domaine public.

## **Art. 55 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. Pour les routes cantonales "hors traversée", l'autorisation est délivrée par le voyer d'arrondissement.

## **Art. 56 Plaques indicatrices de noms de rues**

### **56.1 Obligation des propriétaires**

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

Le propriétaire est responsable d'assurer la lisibilité des plaques indicatrices des noms de rue.

### **56.2 Compétence de la Municipalité**

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

## CHAPITRE IV : POLICE DES CONSTRUCTIONS

---

### MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

#### Art. 57 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, dans l'axe du bâtiment ainsi que sur toutes les façades;
- b) les cotes d'altitude du terrain naturel ou en déblai, servant de référence pour le calcul de la hauteur des façades conformément à l'article 31;
- 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 avec indication de leur usage (places réservées aux habitants, pendulaires, visiteurs, livraisons, commerces ou sans attribution spécifique), les éventuelles places de chargement de marchandises, les voies d'accès aux habitations, aux bâtiments d'activités et aux garages, les murs avec indication de la hauteur hors terre les remblais et déblais avec indication des différences maximales par rapport au terrain naturel, 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 extérieurs apparents.

Dans certains cas, la Municipalité peut exiger en complément :

- une maquette d'ensemble ou de détail;
- le relevé des silhouettes des bâtiments voisins, représentés dans les plans de façade correspondants (notamment dans la zone du village);
- l'indication des plantations.

La Municipalité peut, lorsque la nature du projet le justifie, dispenser le constructeur de la présentation de certaines des pièces énumérées ci-dessus.

#### Art. 58 Profilement

Si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger du propriétaire, aux frais et aux risques de celui-ci, le profilement (gabarit) de la construction projetée qui ne peut être enlevé sans son autorisation.

Le point zéro sera implanté par un géomètre officiel qui sera chargé de vérifier la conformité de l'implantation du bâtiment (hauteur, implantation au sol) dans le cas où la Municipalité le jugera nécessaire.

#### Art. 59 Inspection des lieux

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

#### Art. 60 Taxes

Les taxes pour permis de construire, permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser et autres sont perçues auprès du propriétaire au moment de la délivrance du permis concerné. Ces taxes font l'objet de tarifs spéciaux établis par la Municipalité et approuvés par le Conseil d'État.

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

---

### **Art. 61 Inobservation des prescriptions**

En cas d'inobservation des prescriptions contenues dans le présent règlement, la Municipalité peut procéder aux travaux nécessaires aux frais des propriétaires, après leur avoir imparti un délai convenable pour s'exécuter.

### **Art. 62 Référence à la législation cantonale**

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la LATC et le RATC sont applicables.

### **Art. 63 Entrée en vigueur**

Le présent règlement et les plans auxquels il se rapporte entrent en vigueur dès son approbation par le Département des Infrastructures.

Il abroge toutes dispositions antérieures qui lui sont contenues dont notamment le plan des zones approuvé le 22 octobre 1980.

**PROCEDURE**

---

1. Approuvé par la Municipalité de Chabrey  
dans sa séance du 2.12.02

*[Signature]*

.....  
Le Syndic



*[Signature]*

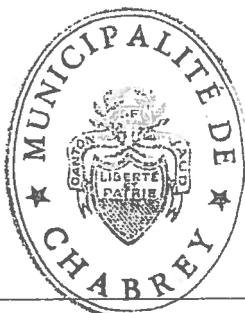
.....  
La Secrétaire

---

2. Soumis à l'enquête publique  
du 2.7.02 ..... au 1.8.02 .....

*[Signature]*

.....  
Le Syndic



*[Signature]*

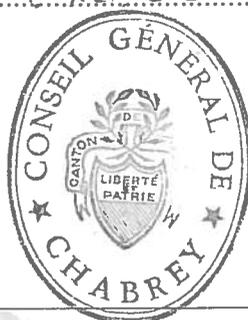
.....  
La Secrétaire

---

3. Adopté par le Conseil général  
dans sa séance du 9.12.02 .....

*[Signature]*

.....  
Le Président



*[Signature]*

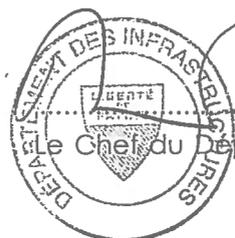
.....  
La Secrétaire

---

4. Approuvé par le Département des Infrastructures  
le 1-3 MARS 2003 .....

*[Signature]*

.....  
Le Chef du Département



## **ANNEXES**

---

ANNEXE 1 : PLAN GENERAL D'AFFECTATION DE LA COMMUNE DE CHABREY –  
DOCUMENT FINAL DE CONSTATATION DE NATURE FORESTIERE

ANNEXE 2 : SCHEMA DIRECTEUR DU SECTEUR "LES USEMENTS"

**ANNEXE 1 : PLAN GENERAL D'AFFECTATION DE LA COMMUNE DE  
CHABREY - DOCUMENT FINAL DE CONSTATATION DE  
NATURE FORESTIERE**

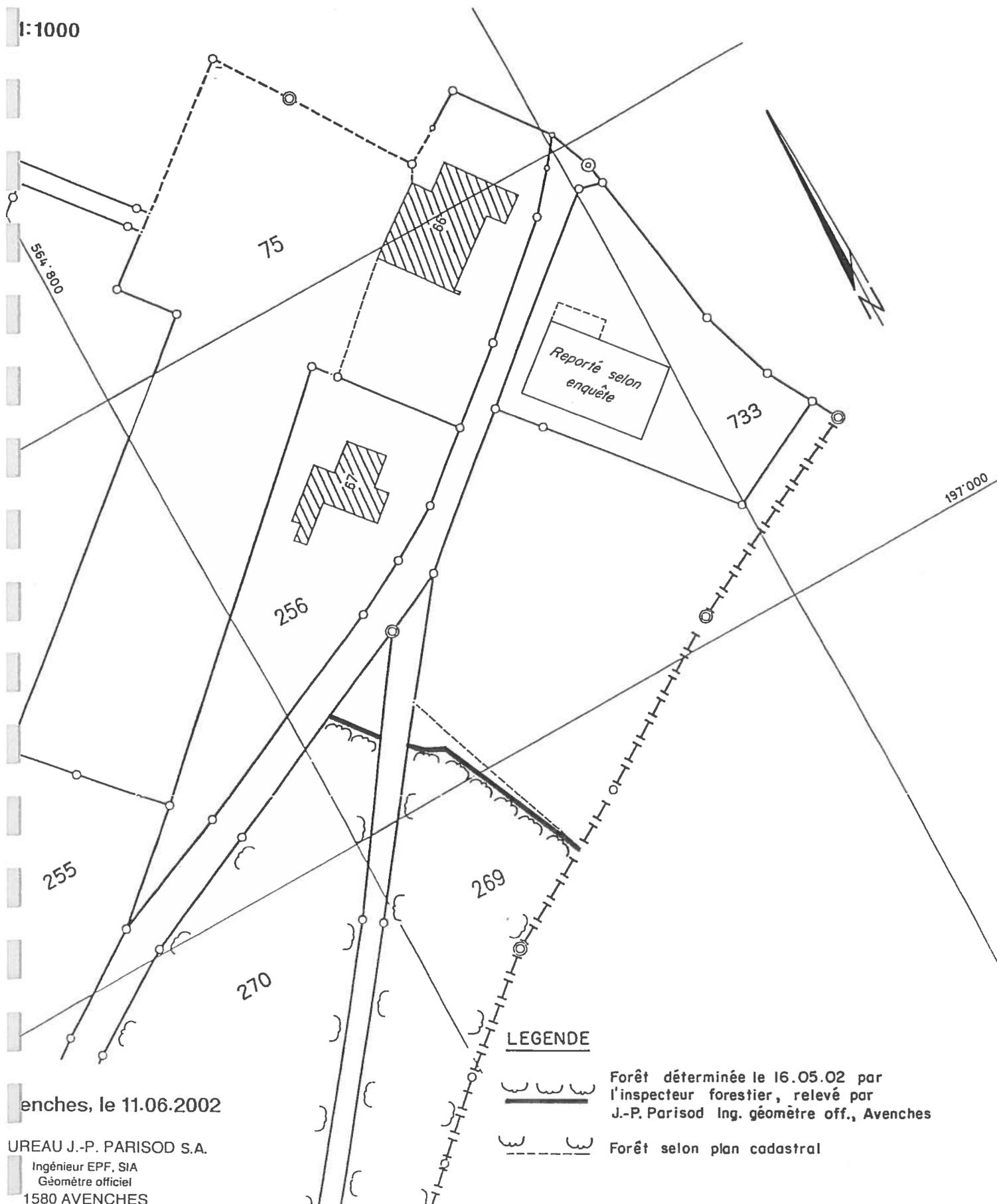
---

# COMMUNE DE CHABREY

## PLAN GENERAL D'AFFECTATION

### DOCUMENT FORMEL DE CONSTATATION DE NATURE FORESTIERE

1:1000

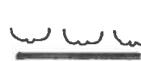
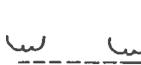


enches, le 11.06.2002

BUREAU J.-P. PARISOD S.A.

Ingénieur EPF, SIA  
Géomètre officiel  
1580 AVENCHES

#### LEGENDE

-  Forêt déterminée le 16.05.02 par l'inspecteur forestier, relevé par J.-P. Parisod Ing. géomètre off., Avenches
-  Forêt selon plan cadastral

## **ANNEXE 2 : SCHEMA DIRECTEUR DU SECTEUR "LES USEMENTS"**

---

- Objectifs, principes d'aménagement, mesures
- plan, échelle 1:1000
- coupe-type, échelle 1:200

## Objectifs, principes et mesures d'aménagement

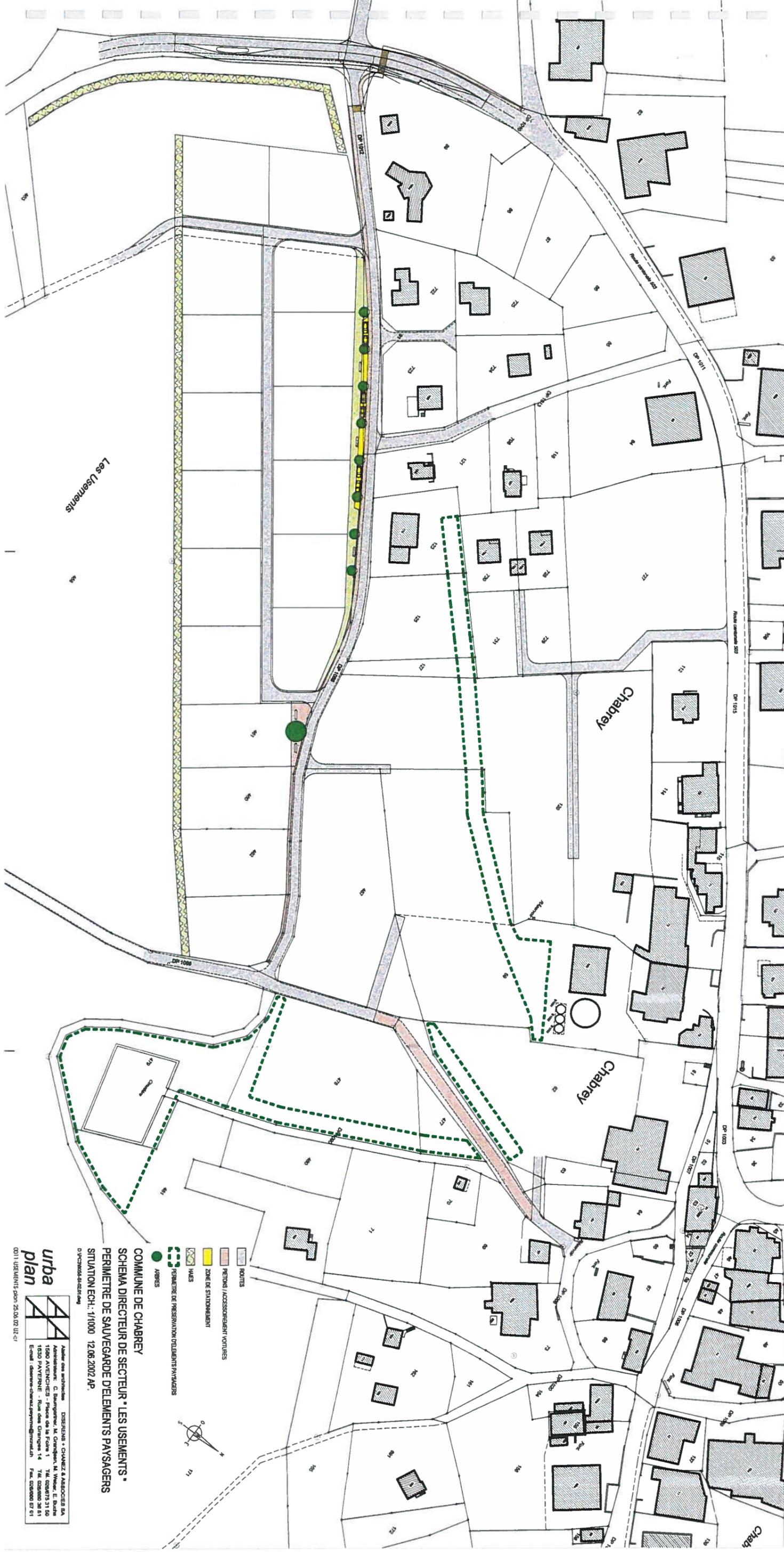
Le secteur "Les Usements" est destiné à assurer le développement de la commune de Chabrey. Ce développement devra se faire dans le respect du paysage et de l'ensemble villageois avoisinant.

Le schéma directeur de secteur présente l'organisation du territoire à atteindre. Son contenu peut être résumé comme suit :

- assurer un développement des constructions dans le respect de la topographie générale qui, à cet endroit, est particulièrement exposée à la vue depuis l'ouest,
- définir les règles d'aménagement du chemin des Usements existant (avec parking pour visiteurs, petite place avec bancs et containers, arborisation réalisée avec une majorité d'arbres fruitiers haute tige), ainsi que la desserte interne des zones à bâtir adjacents,
- proposer un principe de lotissement en amont du chemin des Usements,
- assurer l'accès aux champs adjacents à l'est, pour les véhicules agricoles qui doivent emprunter cet itinéraire pour accéder aux champs,
- marquer la limite entre les champs et le futur quartier d'habitation par une haie de cloisonnement, prévoir une deuxième haie de cloisonnement le long de la route cantonale et le long du tronçon du chemin des Usements qui jouxte la zone agricole. Ces haies seront constituées d'essences champêtres buissonnantes de la région et de quelques arbres de haut jet favorables à la structuration du paysage et l'avifaune. Elles font partie de la zone agricole qui à cet endroit appartient à la Commune. De ce fait, elles pourront être plantées sans attendre la réalisation du lotissement ou le réaménagement de la route cantonale. Toutefois, elles devront être réalisées au plus tard lorsque les deux projets de construction seront achevés,
- préserver l'état des lieux (configuration du terrain et de l'utilisation du sol, végétation, arborisation) à la limite entre la zone résidentielle de faible densité et la zone de village, le long du chemin qui monte depuis l'administration communale et au abords du cimetière et de son chemin d'accès.

Sauf dans le secteur colloqué en zone intermédiaire, les mesures à prendre sont prévues par le plan général d'affectation révisé.





Les Uséments

Chabrey

Chabrey

Chab

-  ROUTES
-  PERIMETRE D'ACCES/DEPART VEHICULES
-  ZONE DE STATIONNEMENT
-  PERIMETRE DE PRESERVATION D'ELEMENTS PAYSAGERS
-  ARBRES

**COMMUNE DE CHABREY**  
**SCHEMA DIRECTEUR DE SECTEUR " LES USEMENTS "**  
**PERIMETRE DE SAUVEGARDE D'ELEMENTS PAYSAGERS**  
 SITUATION ECH.: 1/1000 12.06.2002 AP

**urba**  
**plan**

Adresse des architectes : DISORDRE • CHANEZ & ASSOCIES SA  
 Administrateur : C. Bourgeois, M. Corangeon, M. Waeber, E. Buda  
 1630 AVENCHES - Place de la Foch 1 741 026075 31 50  
 1630 PAVENNE - Rue des Chénopas 14 741 026080 36 51  
 E-mail : [disordre-chanez@orange.fr](mailto:disordre-chanez@orange.fr) Fax : 020300 87 91

0011 USEMENTS plan 25.03.02 UZ c1