

Règlement des constructions (RCConstr.)

Le Conseil général de la Commune de Bôle,

vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr.), du 16 octobre 1996,

vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996,

sur proposition du Conseil communal,

ARRÊTE :

Titre I

Dispositions générales

Champ
d'application

Art. 1

Le droit des constructions est régi par de nombreuses dispositions de droit fédéral et de droit cantonal, spécialement par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) et son règlement d'exécution (RELCAT), ainsi que par la loi cantonale sur les constructions (LConstr.) et son règlement d'exécution (RELConstr.).

La Commune de Bôle a édicté un règlement d'aménagement (ci-après RCAmén.) du 09 mars 1998 en application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT). Le présent règlement (RCConstr.) est édicté en application de la loi cantonale sur les constructions (LConstr.).

Il sert avec le règlement d'aménagement, à fixer les règles de construction réservées au droit communal pour le territoire de la Commune de Bôle

Informations quant
à la réglementation
sur les
constructions

Art. 2

Toute personne pouvant justifier d'un intérêt légitime peut se renseigner auprès du bureau communal au sujet des exigences légales et réglementaires de droit public à respecter en matière de construction.

Elle peut y consulter en particulier le guide sur la procédure neuchâteloise de délivrance du permis de construire, établi par l'Association suisse pour l'aménagement national et édité par le Département de la gestion du territoire du canton de Neuchâtel, ainsi que les textes des lois cantonales sur l'aménagement du territoire (LCAT) et les constructions (LConstr.) avec leurs règlements d'exécution respectifs (RELCAT et RELConstr.). Si la complexité du dossier l'exige, le Service cantonal de l'aménagement du territoire renseigne sur la procédure à suivre celui qui entend obtenir une autorisation de construire (art. 69 lettre a RELConstr.).

Anciennes
constructions

Art. 3

Les anciennes constructions, conformes au droit en vigueur au moment où elles ont été érigées, bénéficient de la situation acquise et peuvent être maintenues.

Elles doivent être entretenues conformément à l'article 8 et/ou 12 RELConstr. Toutefois, le devoir d'entretien prévu par les article 25 à 30 et les sanctions qui y sont attachées leur sont applicables. Il en est de même en cas de modification de leur aspect extérieur (art. 16 al. 3).

L'article 9.01.10 alinéa 2 RCAmén. est réservé pour la reconstruction et la transformation dans la zone d'ancienne localité (ZAL).

Demeurent réservées les règles prévoyant une adaptation de toutes les constructions à de nouvelles exigences techniques et de sécurité sans que la structure des anciennes constructions soit modifiée.

Compétence	Art. 4	Le Conseil communal prend, au niveau communal, les mesures et décisions nécessaires à l'application du droit cantonal et communal sur les constructions. A cette fin, il reçoit notamment les avis des commissions d'urbanisme, du feu et de la salubrité publique. La Commission d'urbanisme, nommée par le Conseil général, est consultée avant le prononcé d'une mesure d'aménagement du territoire. Elle l'est également au sujet des demandes de sanction préalable et de permis de construire (art. 55 al. 3 RELConstr.), de même qu'au sujet des projets d'ordre législatif prévus en application de la loi cantonale sur les constructions.
Secret de fonction	Art. 5	Les membres de la Commission d'urbanisme tiennent secrètes les affaires qu'ils sont appelés à traiter et s'abstiennent d'utiliser à des fins personnelles ou en faveur de tiers des renseignements obtenus dans l'exercice de leurs fonctions. L'autorité de nomination peut révoquer tout membre coupable de manquement grave.
Exigence générale de qualité architecturale	Art. 6	Les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure. Elles tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier ou de la rue. Le Conseil communal peut exiger la modification d'un projet ne répondant pas à cette exigence.
Dérogation	Art. 7	Une dérogation au présent règlement peut être accordée après l'approbation du Département aux conditions prévues par l'article 40 LConstr.

Titre II

Règles de construction

Chapitre 1 :

Implantation des bâtiments

Renvoi au
RCAmén.

Art. 8 Les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments se trouvent principalement dans le règlement, le plan d'aménagement, les plans d'alignement, les plans de quartiers et les plans spéciaux.

Vue directe

Art. 9 La vue directe est la distance mesurée horizontalement dans l'axe de chaque ouverture et comprise entre le nu extérieur du mur de la pièce habitable et le nu du mur opposé.

En limite de propriété, la vue directe se calcule à raison de 1,50 m sur chacune des parcelles.

Limite de zone

Art. 10 Les limites de zone sont impératives. Si un bien-fonds est situé dans plusieurs zones, on se référera à la LCAT.

Pour les bâtiments chevauchant plusieurs zones, l'article 12 LCAT est applicable.

Chapitre 2 :

Toitures

Toitures, genres

Art. 11 Les toitures doivent répondre à l'exigence de l'article 6 du présent règlement.

L'article 9.01.12 RCAmén. est applicable pour la zone de l'ancienne localité (ZAL) et l'article 9.07.8 pour la zone d'habitation à faible densité 2 (ZMFD2).

Les toitures plates sont admissibles dans les zones où elles ne sont pas interdites (art. 9.01.12 pour la zone ZAL, art. 9.07.8 pour la zone ZHFD2, art. 10.03.8 pour la zone ZM 3 et art. 11.01.9. pour la zone ZUP).

Lucarnes et balcons-terrasse encastrés (voir croquis annexé au présent règlement)	Art. 12	Les lucarnes et balcons-terrasse encastrés ne sont pas admis sur les toits dont la pente est inférieure à 35°. Un seul rang est autorisé. Le quart supérieur du toit doit être visible. Une dérogation peut être faite selon l'article 7 du présent règlement, si la hauteur entre la corniche et le faîte est plus grande que celle du sol à la corniche. Cette dérogation ne permet pas d'augmenter le nombre de niveaux prévu par le plan de zone. L'article 9.01.12 RAmén. demeure applicable à la zone de l'ancienne localité (ZAL); l'article 9.05.8 RAmén. s'applique à la zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD) et l'article 9.08.8 du même règlement, à la zone d'habitation densifiée (ZHD).
Longueur des balcons-terrasse encastrés et des lucarnes	Art. 13	La longueur du balcon-terrasse encastré ou de l'ensemble des lucarnes (somme des largeurs de toutes les lucarnes) ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Pour la zone de l'ancienne localité (ZAL) l'art. 9.01.12. RAmén. est applicable.
Tabatières (voir croquis annexé au présent règlement)	Art. 14	Les tabatières ne dépasseront pas en largeur totale le 30 % de la longueur de la façade. Celles-ci auront une surface de jour qui ne pourra pas être supérieure à 1,5 m². La juxtaposition de tabatières est interdite. Pour la zone de l'ancienne localité (ZAL), l'article 9.01.12 RAmén. est applicable.
Couverture des toits	Art. 15	Les toits à pans doivent être recouverts de tuiles ; leur teinte doit s'harmoniser avec celle de la couverture des bâtiments voisins. D'autres couvertures semblables à la tuile sont admises (par exemple ardoise ou fibro-ciment) pour autant que leur teinte remplisse les conditions ci-dessus. Les couvertures en matière brillante, telles que tuiles vernissées, etc... sont interdites. Dans la zone de l'ancienne localité (ZAL), l'article 9.01.12.3 du RAmén. est applicable.

Superstructures et
antennes

Art. 16

Les superstructures sont admises sous réserve qu'elles respectent les exigences formulées à l'article 6 du présent règlement.

Une cheminée ne peut servir de support à une antenne.

La pose d'antennes extérieures ou antennes paraboliques aux dimensions de plus de 90 cm de diamètre doit faire l'objet d'une autorisation du Conseil communal. Celui-ci prend en considération notamment la solidité de l'antenne, son impact visuel et, s'il y a lieu, la possibilité pour le requérant d'obtenir la transmission des émissions désirées par le raccordement à un télé-réseau ou à une antenne collective.

Dans la zone de l'ancienne localité (ZAL) l'installation d'antennes est, en règle générale, interdite. Des dérogations peuvent être accordées, sous réserve de l'approbation du Département; le Conseil communal examinera si l'antenne n'est pas visible depuis le centre de la localité ou n'affecte pas la silhouette de l'ancienne localité. Il examinera en outre si elle est bien intégrée et, en principe, si le requérant ne dispose pas d'autre moyen pour recevoir ou émettre les signaux auxquels l'antenne est destinée.

Les installations existantes peuvent rester en place pour autant qu'elles ne soient pas modifiées.

Les dispositions relatives aux antennes s'appliquent par analogie aux panneaux solaires et aux éoliennes.

Chapitre 3 :

Façades

Façades,
revêtements

Art. 17

Sont soumis à permis de construire, le choix des matériaux et des couleurs du toit et des façades (art. 27 LConstr.).

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec celles des immeubles voisins. Les peintures brillantes ne sont pas admises. Un échantillon sera présenté avant l'exécution de l'enduit des façades.

Le maître de l'ouvrage devra décrire, dans les cas spéciaux, tels que façades d'immeubles industriels, agricoles ou commerciaux, lors du dépôt des plans de sanction, les matériaux utilisés pour le revêtement des façades et, au besoin, présenter des échantillons. Le Conseil communal pourra exiger des variantes; il peut, dans ces cas, admettre des revêtements d'aspect brillant (verre, aluminium, etc.).

Lorsque le propriétaire modifie les teintes d'un bâtiment déjà construit, l'alinéa premier est également applicable.

Chapitre 4 :

Places de stationnement et garages

Principe

Art. 18 Les articles 26 à 37 RELConstr. et l'annexe 1 audit règlement déterminent le nombre de places de stationnement à aménager pour une construction.

Le Conseil communal peut exiger, conformément à l'article 34 RELConstr., un nombre de places de parc supérieur au minimum normalement requis, pour des besoins particuliers.

Pour les immeubles à plusieurs appartements et les bâtiments publics, un emplacement sera créé pour les motos et cyclomoteurs. Les besoins sont définis par la norme VSS 640.065. La Commune est située dans la classe B. Les dimensions sont fixées par la norme VSS 640.066.

Places manquantes, contributions compensatoires

Art. 19 Si les places exigées ne peuvent pas être créées, le propriétaire versera à un "fonds communal pour l'aménagement de places de parc" une contribution compensatoire fixée par un arrêté du Conseil général, pour chaque place manquante. Cette contribution est exigible lors de l'octroi du permis de construire et doit être versée au compte de réserve (art. 36 et 37 RELConstr.).

Pour les véhicules à deux roues, le montant sera aussi fixé par un arrêté du Conseil général. Le montant est défini par

l'arrêté communal, qui prendra en compte le prix du terrain et le prix de construction d'une place de parc de remplacement.

Ces montants pourront être indexés à l'indice suisse des prix de la construction de l'Office fédéral de la statistique.

Garanties quant à l'affectation des places de parc et garages

Art.20

Des mesures juridiques adéquates seront prises pour que les places de parc ou garages, exigés par le droit cantonal et le présent règlement, demeurent affectés à leur but et ne puissent notamment pas être aliénés séparément de l'immeuble auquel ils sont destinés.

Garages

Art. 21

Les garages débouchant directement sur la voie publique s'ouvriront perpendiculairement à celle-ci et seront précédés d'un emplacement équivalent à la longueur du garage mais au minimum de 5 m. Leur front ne saurait excéder celui de deux garages.

En règle générale, les garages multiples déboucheront sur un terrain privé; leur accès à la voie publique s'effectuera par deux issues au plus.

Aménagement et places de stationnement en cas de besoins particuliers

Art. 22

En plus du nombre de places de stationnement à réaliser, le Conseil communal peut exiger des places de stationnement destinées à couvrir les besoins particuliers liés à des activités particulières, telles que la livraison de marchandises ou le stationnement de véhicules de service (art. 34 RELConstr.). En ce cas, il peut aussi exiger que les constructions soient aménagées de manière à ne pas gêner la circulation.

Chapitre 5 :

Places de jeux, arborisation, clôtures

Place de jeux

Art. 23

Lors de l'établissement d'un plan de quartier, une place de jeu sera toujours exigée. Dans le cas d'habitations individuelles, ses dimensions feront l'objet d'une entente avec le Conseil communal lors du dépôt de la demande de sanction.

Pour toute construction nouvelle, une partie des espaces libres existant sur terrain privé à proximité des bâtiments

d'habitat collectif ou d'habitat groupé doit être aménagée en une ou plusieurs places de jeux pour enfants.

Ces places, ensoleillées, en dehors de toutes installations telles qu'étendages à lessives et à l'écart de toutes circulations doivent avoir une surface utilisable d'au moins 12 m² par logement et au minimum 50 m² de surface.

Arborisation

Art. 24 Toute nouvelle construction implique l'obligation de planter, de maintenir ou de remplacer des arbres de haute futaie, à raison de 2 arbres pour 3 ou 4 logements, de 3 arbres pour 5 à 7 logements, de 4 arbres pour 8 à 10 logements et ainsi de suite.

Les emplacements des arbres maintenus ou à planter seront indiqués sur le plan de situation conformément à l'article 43 RELConstr.

En règle générale, les plantations doivent être faites au plus tard dans l'année qui suit la fin de la construction.

Clôtures

Art. 25 En bordure des voies publiques, les clôtures ne doivent présenter aucun danger pour la population, elles ne doivent pas gêner la visibilité ni compromettre la sécurité routière. La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,2 m; elle peut être portée à 2 m pour les haies.

La hauteur maximale pour les clôtures et les haies est limitée à 1 m aux intersections afin d'assurer une bonne visibilité.

Titre III

Utilisation et entretien des constructions

Bâtiments et clôtures, entretien

Art. 26 Les bâtiments et les clôtures doivent être bien entretenus, spécialement s'ils sont situés en bordure des voies publiques.

Voies privées et plantations	Art. 27	Les issues, trottoirs et places de parc privés et plantations seront entretenus conformément à l'art. 111 LCAT par le propriétaire et à ses frais.
Publicité et installations automatiques	Art. 28	Les enseignes, les inscriptions et les réclames de tous genres et de toutes natures, exécutées en n'importe quels matériaux, doivent s'intégrer dans leur environnement urbain (localité, quartier, rue) ou naturel (paysage, site). Elles sont soumises à l'autorisation du Conseil communal. Les autorisations nécessaires en vertu d'autres législations demeurent réservées. En zone d'ancienne localité (ZAL), seuls les enseignes, l'affichage culturel de format standard et l'affichage destiné aux informations communales officielles sont autorisés.
Plaques indicatrices	Art. 29	Les propriétaires ont l'obligation de tolérer sur leurs constructions, sans indemnité, l'apposition de plaques indicatrices de rues, la mention de numéros d'immeubles, de niveaux, d'hydrants, de canalisations, de signaux de circulation, etc. ainsi que l'installation d'appareils de peu d'importance, de supports et de conduites pour les Services industriels, l'éclairage public, etc. Les propriétaires seront préalablement consultés.

Titre IV

Procédure

Chapitre 1 :

Délivrance du permis de construire

Sanction des plans de demande de sanction	Art. 30	La demande de sanction préalable ou définitive est adressée au Conseil communal dans les formes et notamment avec le nombre d'exemplaires prévus par le droit cantonal (art. 38 à 47 RELConstr.)
---	---------	--

Information et enquête	Art. 31	La procédure d'information et d'enquête est également régie par le droit cantonal.
Sanction préalable	Art. 32	Les constructeurs peuvent demander une sanction préalable de leur projet, dans les formes et avec les effets prévus par le droit cantonal (art. 36 et 37 LConstr. et 38 RELConstr.). Pour tout projet important (par exemple : plan de quartier), le Conseil communal peut ordonner le dépôt d'une demande de sanction préalable avant la demande de sanction définitive (art. 39 RELConstr.).
Sanction définitive	Art. 33	La sanction définitive des plans est accordée sous réserve du droit des tiers.
Délai de validité des autorisations	Art. 34	La sanction préalable perd sa validité si aucune demande de sanction définitive n'est déposée dans les deux ans dès son entrée en force. Le permis de construire perd également sa validité lorsque l'exécution du projet n'a pas commencé dans les deux ans dès son entrée en force ou si elle est interrompue pendant plus d'un an. La validité de chacune de ces décisions peut être prolongée de deux ans au plus pour de justes motifs. Ces décisions sont personnelles; le Conseil communal peut autoriser un changement de titulaire (art. 37 LConstr.).
Points d'attache	Art. 35	Les points d'attache de l'implantation, les distances aux limites cadastrales et le point fixe (altitude de référence) devront être indiqués de manière claire sur le plan de situation. Le point fixe et les points d'attache de l'implantation devront être accessibles durant toute la durée du chantier.
Implantation	Art. 36	Tout nouveau bâtiment ou agrandissement de bâtiment devra être implanté par un géomètre. Les frais d'implantation sont à la charge du propriétaire.

Contrôle de
l'implantation

Art. 37 Le contrôle d'implantation et le relevé en altimétrie des immeubles ou autres constructions se font par un géomètre reconnu par la Commune, aux frais du propriétaire.

Chapitre 2 :

Contrôle

Surveillance des
travaux

Art. 38 Le Conseil communal peut en tout temps inspecter ou faire inspecter les travaux relatifs à la construction, la réparation ou l'entretien de bâtiments; il a accès au chantier.

Au besoin, il prend les mesures administratives qui s'imposent (art. 41 ci-dessous, art. 46 ss LConstr.)

Avis obligatoire

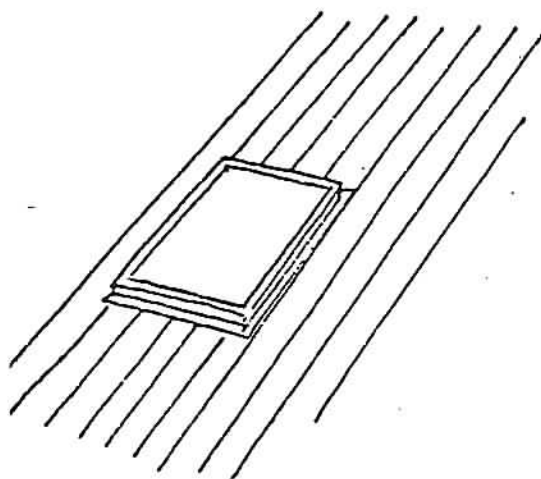
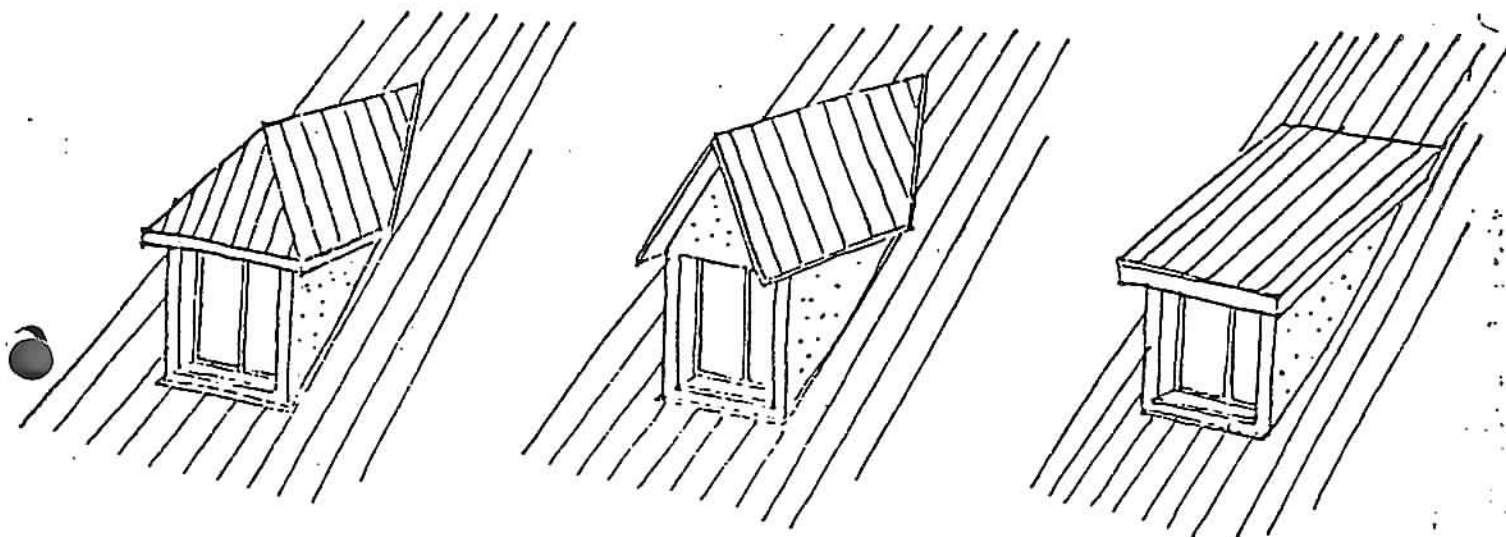
Art. 39 Le maître de l'ouvrage doit annoncer par écrit l'ouverture du chantier à la Commune et la terminaison des travaux, à la Commune et au Service de l'aménagement du territoire, en vertu de la législation cantonale.

Avant de procéder au remblayage des fouilles d'une canalisation ou conduite privée, le maître de l'ouvrage a l'obligation d'informer le géomètre désigné par la Commune pour relever celles-ci. La Commune doit également être avertie afin de pouvoir contrôler la bienfacture du travail.

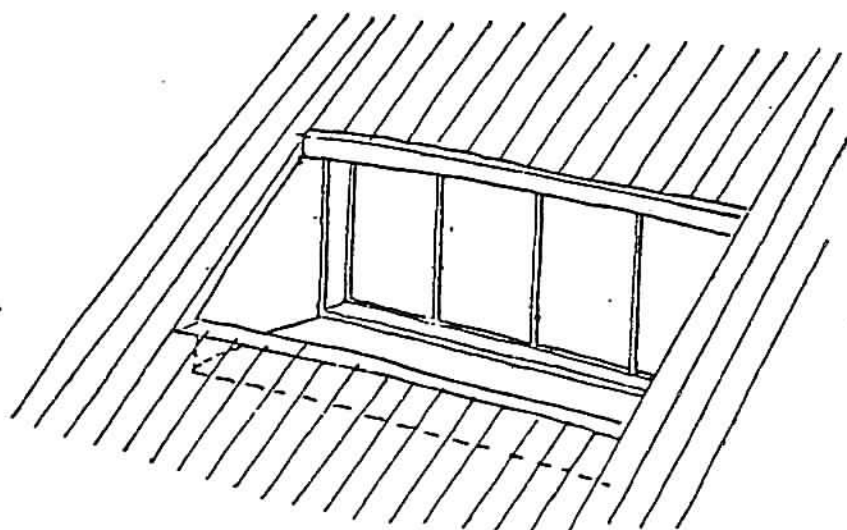
Contrôle de
conformité

Art. 40 Le Conseil communal organise un contrôle de conformité, tel qu'il est prévu par le droit cantonal (art. 41 à 43 LConstr.). En cas de non-conformité, le Conseil communal peut prendre les mesures prévues à l'article 46 LConstr.

LUCARNES

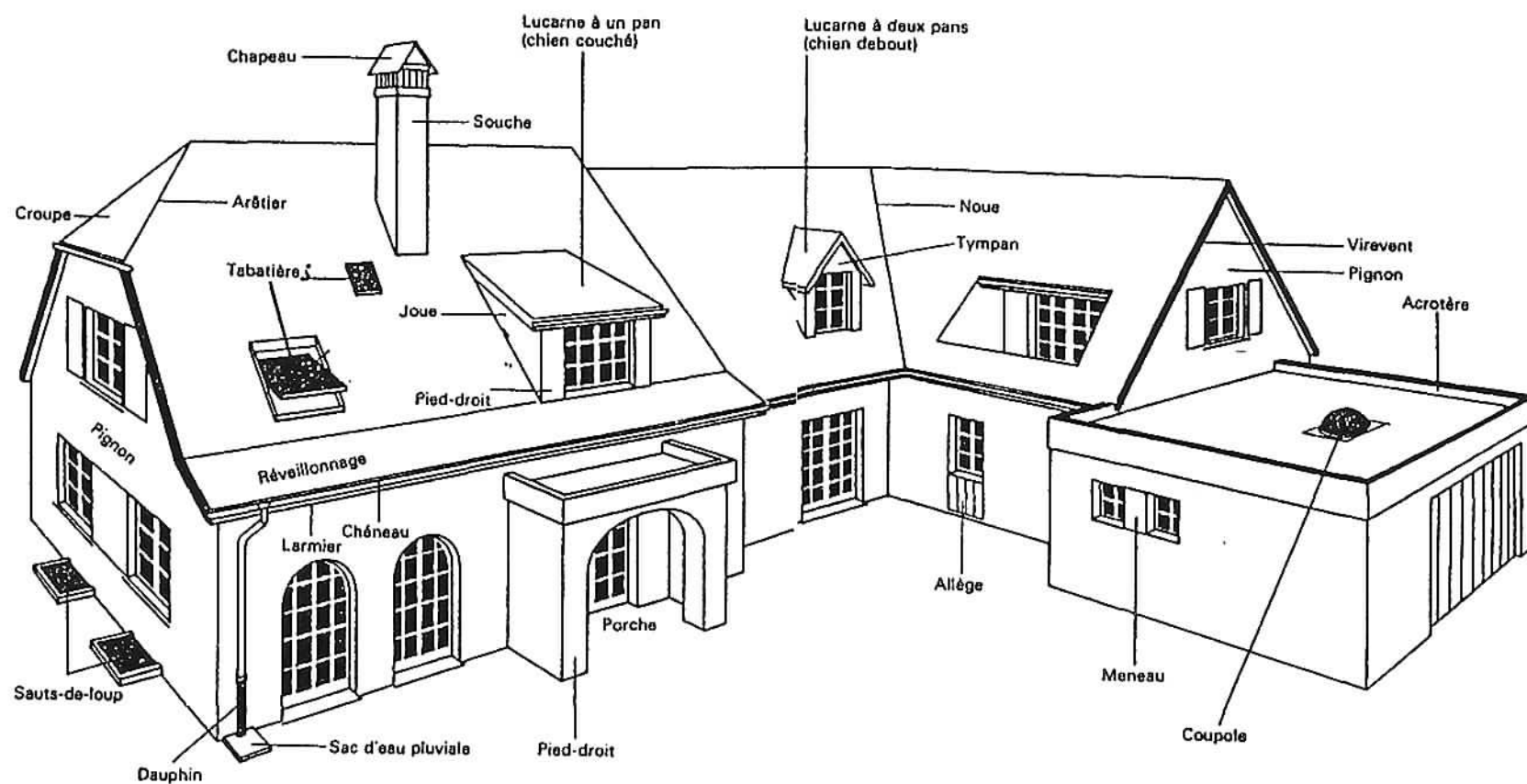


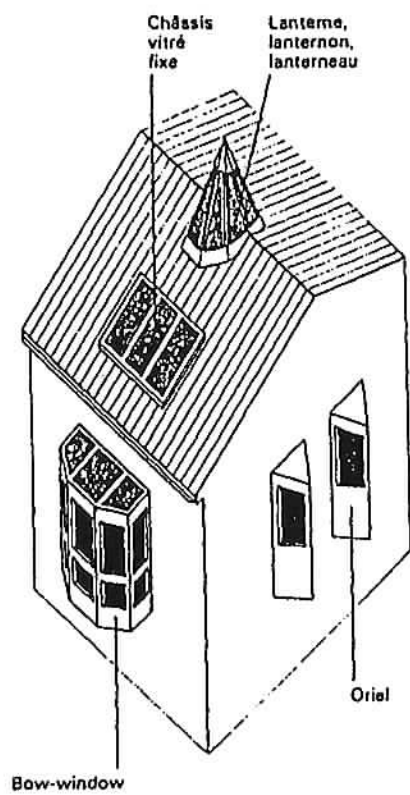
TABATIÈRE



BALCON - TERRASSE ENCASTRÉ

Planche 1





Titre V

Mesures administratives et dispositions pénales

Mesures
administratives et
dispositions
pénales

- Art. 41 Lorsqu'une construction n'est pas conforme au droit des constructions, notamment lorsqu'elle n'est pas entretenue conformément à ce qu'exige la loi, les mesures administratives prévues aux articles 46 à 54 LConstr., ainsi que les sanctions pénales prévues aux articles 55 à 57 LConstr. sont applicables.

Titre VI

Dispositions finales

Taxes
d'administration

- Art. 42 Les taxes administratives et de sanctions font l'objet d'un arrêté séparé.

Abrogation

- Art. 43 Le présent règlement abroge et remplace le règlement sur les constructions du 18 mai 1972.

Le règlement sur les taxes de dessertes du 21 décembre 1971 est également abrogé.

Entrée en vigueur

- Art. 44 Le présent règlement est soumis au référendum facultatif.

Il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2003.

Adopté par le
Conseil général
dans sa séance du
21 octobre 2002

Au nom du Conseil général
Le président La secrétaire
J.-L. Deriaz M. Buschini

J.-L. Deriaz *M. Buschini*

Sanctionné par le
Conseil d'Etat
le 22 JAN. 2003

Au nom du Conseil d'Etat
Le président Le chancelier
P. Hirschy J.-M. Reber

P. Hirschy

J.-M. Reber

Paru dans la feuille
officielle le

