

Groupe d'étude
P.A. Debrot
R. Monnier
Architectes SIA/EPFL
Neuchâtel

COMMUNE DE
LA COTE-AUX-FEES

~~REGLEMENT D'URBANISME~~

modifié le
08-05-76.

Règlement de construction.

Juillet 1974

REGLEMENT D'URBANISME

<u>1ère partie: Dispositions générales</u>	P 2
Ch. 1. Plans communaux	P 2
Ch. 2. Dimensions et implantations des constructions	P 4
Ch. 3. Prescriptions générales	P 6
 <u>2ème partie: Règlement de zones</u>	 P 14
Ch. 1. Généralités	P 14
Ch. 2. Zone de l'ancienne localité ZAL	P 14
Ch. 3. Zone d'habitation à moyenne densité	P 17
Ch. 4. Zone d'habitation à faible densité	P 18
Ch. 4a. Zone d'habitation à faible densité, d'utilisation différée	P 19
Ch. 5. Zone d'affectations spéciales	P 19
Ch. 6. Zone rurale et forestière	P 20
Ch. 7. Zone de protection des sites naturels	P 20
Ch. 8. Zone de verdure et de protection communale	P 21
 <u>3ème partie: Prestations des Services Publics</u>	 P 22
Ch. 1. Généralités	P 22
Ch. 2. Voies publiques	P 23
Ch. 3. Voies privées	P 25
Ch. 4. Protection des eaux et canaux-égouts	P 26
Ch. 5. Eau et énergie	P 31
 <u>4ème partie: Dispositions d'exécution</u>	 P 33
Ch. 1. Examen des plans et projets de constructions	P 33
Ch. 2. Permis de construction et procédure d'application	P 34
Ch. 3. Surveillance des travaux	P 36
Ch. 4. Permis d'occupation	P 37
Ch. 5. Dispositions finales	P 37

Le Conseil général de la Commune de La Côte-aux-Fées

- vu la loi cantonale sur les constructions, du 12 février 1957, désignée ci-après L.C. et son règlement d'application, du 12 novembre 1957, désigné ci-après R.A.L.C.;
- vu la loi sur la police du feu, du 28 mai 1962, et son règlement d'application, du 20 juillet 1962;
- vu la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964, et son règlement d'application, du 5 janv. 1965;
- vu les législations fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution, et leurs dispositions d'application;
- vu le décret sur la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966;

sur proposition du Conseil communal

arrête :

1ère partie

DISPOSITIONS GENERALES

Ch. 1. Plans communaux

Principe

Art. 1

Le présent règlement ~~fixe~~ les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire communal. *abrogé le 08.05.96.*

Il définit les droits et les devoirs à respecter en matière de construction et d'utilisation du sol. Il est lié aux plans nécessaires à son application.

Rayon
d'application

Art. 2

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Plans généraux
et de détail

Art. 3

Le Conseil général établit

- un plan d'aménagement et son règlement
- les plans des réseaux

Suivant les besoins, il établit :

- les plans d'alignement
- des plans de quartiers

Abrogé le 08.05.96

Plan
d'aménagement

Art. 4

Le plan d'aménagement divise le territoire communal en zones pour lesquelles les conditions de construction sont précisées dans le présent règlement.

Le périmètre de la localité, tracé sur le plan d'aménagement, sépare la partie urbaine de la partie rurale.

Une fois approuvé par le Département des Travaux Publics, ou en cas de recours, par le Conseil d'Etat, tout projet de plan d'aménagement doit faire l'objet d'une mise à l'enquête publique, conformément aux articles 34 et 36 de la Loi sur les constructions.

Plans de
réseaux

Art. 5

Les plans de réseaux sont des plans techniques de réseaux de routes, d'eau, d'égouts et d'électricité. Ils doivent être établis sur la base du plan d'aménagement, compte tenu de l'extension future de la localité, pour l'ensemble des zones destinées à la construction.

Plan d'alignement

Art. 6

Le plan d'alignement réserve l'espace nécessaire aux ouvrages et installations d'intérêt général et fixe les limites au-delà desquelles les terrains peuvent être ouverts à la construction.

Il est établi à l'échelle cadastrale.

Des alignements peuvent être établis pour des chemins et voies privées.

Les alignements sont obligatoires s'ils sont désignés comme tels sur le plan. Faute de cette mention, ils sont limitatifs.

Plans de quartier
a) Principe

Art. 7

Lorsqu'il s'agit de terrains non bâtis et relativement peu bâtis, ou de quartiers déjà construits mais devant faire l'objet de rénovation ou d'assainissement urbains, la Commune peut subordonner la construction de bâtiments neufs, la reconstruction et la transformation importante de bâtiments déjà existants à l'adoption préalable d'un plan de quartier conformément à l'art. 23 de la loi sur les constructions.

b) Contenu

Les plans de quartier déterminent dans la fraction de territoire qu'ils concernent, les dimensions des constructions à prévoir ainsi que l'aménagement du quartier.

Les plans de quartier sont établis à l'échelle cadastrale. Ils contiennent:

- le périmètre du quartier.
- l'implantation et les dimensions des constructions
- les bâtiments et établissements d'utilité publique
- les espaces verts
- les terrains de jeux
- l'emprise des voies, places et chemins publics et privés, nécessaires à la desserte des constructions, au stationnement des véhicules, aux transports publics, ainsi qu'aux cheminements pour piétons
- les limites et les numéros des parcelles de terrains.

Les plans de quartier doivent être accompagnés d'un règlement fixant les conditions, la destination, la forme, l'esthétique des constructions projetées et, éventuellement, les délais d'exécution.

Lorsque les circonstances l'exigent, un remaniement parcellaire urbain peut être entrepris dans le cadre du plan de quartier.

Tolérance dans
la densité

Lorsqu'un plan de quartier est établi, des dérogations aux prescriptions du règlement d'aménagement peuvent être accordées pour autant que les plans déposés présentent un avantage évident pour l'intérêt général et que les intérêts des voisins soient sauvegardés. Cependant, la densité ne peut jamais être augmentée de plus de 10 % par rapport à celle prévue dans le règlement de la zone correspondante du plan d'aménagement.

La procédure d'adoption des plans de quartier est la même que celle employée pour les plans d'aménagement.

Chapitre 2: Dimension et implantation des constructions

Implantation et
orientation

Art. 8

L'implantation des constructions peut être fixée:

- par le plan d'implantation
- par le plan d'alignement si celui-ci est obligatoire

Si l'implantation des constructions n'est pas fixée par les plans, l'orientation de celles-ci peut être demandée parallèlement ou perpendiculairement aux alignements, aux courbes de niveau ou selon une orientation générale fixée par quartier ou par zone.

Volume des constructions

Art. 9

Les dimensions des bâtiments sont déterminées par les gabarits, les restrictions de hauteur et de longueur, la densité, le taux d'occupation du sol selon les prescriptions des différentes zones, ou par les plans de quartier.

Densité

Art. 10

La densité est le rapport entre le volume apparent des bâtiments et la surface du terrain, déduction faite, le cas échéant, des surfaces réservées au domaine public par un plan d'alignement en vigueur.

Elle se calcule selon les articles 95 à 97 RALC.

Taux d'occupation du sol

Art. 11

Le taux d'occupation du sol est le rapport exprimé en pourcentage de la surface construite à la surface totale de la parcelle, déduction faite, le cas échéant, des surfaces réservées au domaine public par un plan d'alignement en vigueur.

Les garages et locaux de services enterrés et dont la toiture est engazonnée n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol, en tant que surface construite.

Surface déjà utilisée

Art. 12

Une surface de terrain utilisée pour le calcul de la densité ou du taux d'occupation d'une parcelle ne peut servir à cette même fin pour une autre construction, même après morcellement ultérieur.

08.05.96.

Hauteur de la
corniche

Art. 13

La hauteur à la corniche se mesure à partir du sol naturel. La moyenne des hauteurs mesurées aux angles du bâtiment ne dépasse pas la hauteur fixée pour la zone.

Distance à la
voie publique

Art. 14

A défaut de plans d'alignement sanctionnés ou légalement valables, et sous réserve d'autres prescriptions nécessaires à renforcer la sécurité routière ou de gabarits plus restrictifs, aucune construction nouvelle ne pourra s'édifier à moins de 7,50 m de l'axe d'une route communale, respectivement 9,0 m de l'axe d'une route cantonale.

Les pavillons de jardin et les constructions analogues peuvent être tolérés à bien plaisir, par décision du Conseil communal, à une distance inférieure à celle indiquée ci-dessus, si leur situation, leur destination et leur aspect ne présentent ni dangers, ni inconvénients. Ils devront être enlevés à la première réquisition et sans indemnité.

Empiètement sur
l'alignement

Art. 15

Les bâtiments frappés d'alignement sont entretenus dans la mesure où cet entretien n'est pas cause de plus-value immobilière.

L'autorisation d'exécuter un travail à plus-value est donnée à bien plaisir, la valeur du bâtiment, avant transformation, est inscrite au Registre foncier, comme valeur d'expropriation.

Dans les cas simples et clairs, on peut se contenter de l'inscription d'un acte de précarité.

Bâtiments chevauchant plusieurs zones

Art. 16

Dans le cas de bâtiments chevauchant plusieurs zones, la réglementation applicable est celle de la zone la plus restrictive.

Chapitre 3: Prescriptions générales

Compétences

Art. 17

Dans le cadre des dispositions légales, le Conseil communal traite de tous problèmes touchant à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Il prend

08.05.96

toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'aspect, du caractère ou de la physionomie d'un site ou de la localité.

Il peut être secondé dans ce but par l'architecte et l'ingénieur-conseil, ainsi que par les Commissions cantonales des Constructions et des Monuments et des Sites.

08.05.96

Esthétique et harmonie

Art. 18

Le Conseil Communal peut s'opposer à une construction pouvant nuire à l'harmonie d'un quartier, d'une rue ou d'un site, ou qui, par son caractère déplacé, fantaisiste ou faussement décoratif, est de nature à porter atteinte à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'un quartier ou d'un site.

Nuisances

Art. 19

Le Conseil Communal peut interdire la réalisation d'un projet de construction industrielle, commerciale ou autre, pouvant incommoder le voisinage ou présenter un danger ou des nuisances tels que pollution, bruit, odeur.

Il en est de même des poulaillers, porcheries, ruches, clapiers, chenils, etc.

Façades

Art. 20

Le ton général des façades sera discret. Les couleurs sont harmonisées, dans la mesure du possible, aux couleurs des immeubles voisins.

Les volets, stores, corniches, menuiseries extérieures et hors-d'oeuvres, s'ils sont peints, doivent s'accorder à la couleur des façades; les tons criards sont exclus.

Le Conseil Communal peut exiger la présentation d'un échantillon de couleurs.

Aménagements extérieurs

Art. 21

Toute parcelle bâtie et toute parcelle non bâtie sur laquelle des ouvrages ont été réalisés doivent être aménagées convenablement et complètement dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux.

L'aménagement exigé implique l'exécution complète des travaux de terrassement et d'ensemencement, ainsi que la finition des routes, des trottoirs, les voies d'accès et places de jeux sur terrain privé.

Obligation
d'entretien

Art. 22

Les bâtiments, façades, enseignes, jardins sur rue, murs et clôtures, places privées et terrains vagues doivent être maintenus en bon état d'entretien et ne présenter aucun danger qui menace la sécurité et la salubrité publiques.

Le Conseil communal ordonne toutes mesures utiles selon L.C. article 119 et suivants. Il en fait de même concernant l'élagage des arbres et des haies en bordure des voies de circulation et passages pour piétons.

Dépôts

Art. 23

Les dépôts ouverts à la vue du public, tels que les entrepôts de matériaux d'entrepreneurs, en vrac et, d'une manière générale, tous les dépôts d'appareils, véhicules ou d'objets qui sont de nature à nuire au bon aspect d'une rue, d'un chemin ou d'un site, sont interdits. Le Conseil communal peut exiger que les dépôts existants soient enlevés dans les six mois aux frais des intéressés.

Toitures

Art. 24

La forme des toitures est, dans la mesure du possible, harmonisée à celle des constructions voisines.

D'autres toitures pourront être autorisées par le Conseil communal, dans des cas particuliers si elles ne gênent pas à l'harmonie générale.

Jusqu'à une inclinaison de 35 degrés sur l'horizon, les toits à deux pans ne seront jamais rabattus aux pignons. Pour les inclinaisons supérieures à 35 degrés, s'il y a rabattue, celle-ci doit être plus inclinée que le toit.

Couverture

Art. 25

Pour les bâtiments neufs ou recouverts à neuf, on utilise des tuiles brunes ou couverture d'éternit dans le ton des constructions voisines.

D'autres couvertures sont autorisées, en particulier dans les nouveaux quartiers, lorsque l'architecte du bâtiment le commande

Lucarnes

Art. 26

En règle générale, les toits sont dépourvus de toute lucarne. Si ces hors-d'oeuvre se révèlent indispensables et s'ils ne gênent pas l'esthétique générale, leur ensemble ne dépasse pas le tiers de la longueur de la façade et les joues de lucarne sont à une dis-

tance minimale de 1,50 m. des arêtières.

Jusqu'à 35° d'inclinaison, les pans de toits sont toujours francs de lucarne.

Entre le chéneau et le faite, il n'y a qu'une rangée de lucarnes, et seulement sur deux pans opposés.

Les balcons terrasses encastrés dans le toit sont assimilés aux lucarnes.

Attiques

Art. 27

Les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique. L'étage en attique est inscrit dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade; le retrait de la façade est au minimum de 1,50 m.

Aucune cloison extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

Installation des services publics

Art. 28

Les installations apparentes des services publics communaux, cantonaux et fédéraux, comme celles des entreprises de transports, concessionnaires, ne sont établies qu'après accord entre autorités compétentes.

Elles sont, en principe, soumises aux prescriptions du présent règlement.

Réclame

Art. 29

La réclame par affiche, papier ou par panneau peint, les distributeurs automatiques extérieurs et objets divers, ne peuvent être placés sur tout le territoire communal (terrain privé ou domaine public) qu'aux emplacements autorisés par le Conseil communal et en vertu des dispositions cantonale et fédérale.

Enseignes et inscriptions

Art. 30

Les enseignes et inscriptions commerciales ou décoratives de tous genres sont soumises à la sanction du Conseil communal. Les inscriptions à même le toit sont interdites.

Plaques indicatrices, etc.

Art. 31

Les immeubles privés peuvent être utilisés pour la pose de plaques de rues ou de numérotage, de plaques indicatrices concernant la circulation et les canalisations d'eau, d'électricité, d'appareils d'éclairage public, de supports de fils électriques d'horloges électriques ou d'autres appareils analogues de peu d'importance, sans que les propriétaires puissent faire opposition, ni réclamer une indemnité.

L'autorité tiendra compte, dans la mesure du possible, des vœux des propriétaires relatifs à la pose de ces objets qui sont fournis et entretenus par la Commune.

Antennes

Art. 32

Dans la règle, il n'y a qu'une antenne de T.V. et de T.S.F. apparente par immeuble. Si elle dépasse 6 m. de haut, elle est soumise à la sanction du Conseil communal.

Clôtures

Art. 33

L'édification des clôtures est soumise aux dispositions de la loi concernant l'introduction du CCS (art. 69).

Les clôtures doivent s'harmoniser avec le paysage, le quartier ou la rue. En bordure d'une voie publique, leur hauteur totale ne dépasse pas 1,00 m. Leur type est approuvé par le Conseil communal.

La sécurité de la circulation routière doit être sauvegardée dans tous les cas.

Clôtures obligatoires

Art. 34

Le Conseil communal peut exiger la clôture de terrains vagues, cours, terrasses, chantiers, carrières ou passages, etc.

Plantation sur le domaine public

Art. 35

Les propriétaires bordiers ne peuvent s'opposer à la plantation d'arbres sur le domaine public; il est, dans la mesure du possible, tenu compte de leurs intérêts.

Plantation obligatoire

Art. 36

Le Conseil communal veille à la sauvegarde de la verdure existant sur le territoire de la Commune; il peut établir une liste des arbres ou des ensembles d'arbres intéressants à protéger. Aucun arbre ne peut être abattu sans autorisation, son remplacement demeure réservé.

Toute nouvelle construction implique l'obligation de planter, de maintenir ou de remplacer des arbres de haute futaie à raison, en règle générale, d'un arbre pour 2 logements (ou 6 pièces).

Le Conseil communal peut exiger que les emplacements des arbres maintenus ou à planter soient indiqués au moment de la sanction définitive des plans. Il peut assortir son autorisation de bâtir au maintien de certains arbres.

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

Places de stationnement

Art. 37

Tout bâtiment nouveau ou faisant l'objet d'importantes transformations doit disposer, sur fonds privés, à proximité immédiate de l'immeuble, de garages ou de places de parc mesurant 13 m² au minimum par voiture; en plus, il est tenu compte du dégagement nécessaire aux manoeuvres et aux accès.

Le nombre minimum de places est déterminé comme suit, toute fraction étant comptée pour une unité:

- a) maisons familiales et villas locatives: 2 places par logement ou studio,
- b) maisons locatives: 1 place pour 2 pièces habitables, mais au minimum 1 place par logement, studios compris,
- c) bureaux: 1 place par 50 m² de surface brute des locaux, mais au minimum 1 place par poste de travail,
- d) magasins: 1 place par 25 m² de surface commerciale brute des locaux (surface de vente + surface de service),
- e) les garages professionnels et les carrosseries: 1 place par 10 m² de surface brute des locaux,
- f) fabriques, ateliers, dépôts: 1 place par 50 m² de surface brute des locaux (le dégagement nécessaire pour charger et décharger la marchandise est réservé en plus, de même que les places nécessaires aux clients),
- g) établissements publics: 1 place pour 4 places assises,
- h) hôtels: 1 place pour deux lits,
- i) lieux de culte: 1 place pour 15 places assises

j) salles de spectacles ou de réunion: 1 place pour 10 places assises.

Dans ces deux derniers cas, le nombre de places peut être réduit si des places de parcs utilisées à d'autres heures se trouvent dans le voisinage.

Les exigences fixées sous lettres c, d, e et f peuvent être augmentées selon la nature, le genre et la grandeur de l'exploitation. Les besoins en places de stationnement pour les installations sportives seront traitées de cas en cas, d'entente avec le département des Travaux publics.

Le Conseil communal peut exiger que la moitié au moins des places de parc soient souterraines ou intégrées aux immeubles.

Les places de parc pour plusieurs voitures n'ont que deux issues sur la voie publique.

Dans les immeubles locatifs, un local destiné uniquement à l'entreposage des cycles, motos-cycles légers, poussettes, etc., doit être prévu.

Contribution compensatoire

Art. 38

Le Conseil communal peut exceptionnellement autoriser un propriétaire, si les places exigées par l'article 37 ne peuvent pas être créées, à verser, en contrepartie, au "Fonds pour l'aménagement des places de parcs", une contribution compensatoire pour chaque place manquante. Le montant de cette contribution est fixé par le Conseil général.

La contribution est exigible lors de l'octroi du permis de construire.

Ouverture des garages sur la voie publique

Art. 39

Les garages, seuls ou jumelés, peuvent s'ouvrir perpendiculairement à la voie publique. Le stationnement provisoire des véhicules en dehors de toute circulation, piétons compris sera assuré.

Pour un nombre plus grand, le problème est examiné de cas en cas, mais en règle générale, les garages multiples s'ouvrent sur terrain privé. Leur raccordement à la voie publique se fait en deux points, dont une sortie au maximum.

Le Conseil communal peut interdire la construction de garages dont les accès sur les voies publiques ou privées présentent un danger pour la circulation.

Garages et stations services	<u>Art. 40</u> Les garages industriels et les stations services ne sont pas autorisés aux emplacements où ils créent des dangers et où ils risquent de gêner la circulation. Ils sont aménagés selon les normes de l'Union Suisse des professionnels de la route (U.S.P.R.).
Habitation temporaire	<u>Art. 41</u> Les tentes, les véhicules habitables et les habitations mobiles (roulottes, caravanes, etc....) doivent être installés dans les places aménagées à cet effet (terrains de camping) et autorisées par le Conseil communal.
Changement de destination	<u>Art. 42</u> Les surfaces, installations et constructions diverses, ainsi que leur aménagement, imposées par le présent règlement, ne peuvent changer de destination ou être supprimées sans compensation préalable à proximité et autorisation du Conseil communal.
Accès au domaine public	<u>Art. 43</u> Sauf autorisation du Conseil d'Etat, toute construction et exploitation génératrice de trafic, doit avoir des accès à la voie publique suffisants, faciles et sûrs: a) pour le service du feu, les engins d'extinction et de sauvetage et l'intervention des centres de secours en cas d'épandages accidentels d'hydrocarbures. b) pour renforcer la sécurité de toute circulation (automobile et piéton). Le nombre et la dimension des accès doivent être déterminés en fonction du volume de trafic prévisible et répondre aux règles de l'art. Les autorités de sanction et le département des Travaux publics peuvent exiger des études particulières, aux frais des propriétaires, notamment sur les répercussions du trafic engendré par les constructions projetées sur le réseau existant. Les frais résultant d'aménagement du réseau existant pourront être mis à la charge du ou des propriétaires qui les occasionnent.

2ème partie: REGLEMENT DE ZONES

Chapitre 1: Généralités

Nombre de zones

Art. 44

Le territoire communal est divisé en 8 zones:

1. Zone d'ancienne localité (ZAL)
2. Zone d'habitation à moyenne densité
3. Zone d'habitation à faible densité
4. Zone d'habitation à faible densité, d'utilisation différée
5. Zone d'affectations spéciales
6. Zone rurale et forestière
7. Zone du décret cantonal pour la protection des sites naturels
8. Zone de verdure et de protection communale

Chapitre 2: Zone d'ancienne localité (ZAL)

Caractère

Art. 45

Les présentes prescriptions ont pour but de préserver le caractère original architectural et esthétique du village.

L'architecture, les volumes, l'échelle, les matériaux, la couleur des constructions doivent être en harmonie avec le caractère et l'ambiance générale des anciennes rues.

Dans cette zone sont admises les habitations et les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage, y compris les industries légères et artisanats non polluants.

Toitures

Art. 46

Les constructions à toits plats sont interdites dans cette zone, à l'exception éventuelle des garages et autres constructions de peu d'importance.

Non contiguïté

Art. 47

La zone de l'ancienne localité est caractérisée par une prédominance de l'ordre non contigu.

08.05.96.

Plan de quartier
et ordre contigu

Art. 48

Le Conseil communal peut décider d'introduire l'ordre contigu dans l'ancienne localité, aux endroits qui le justifient.

L'ordre contigu ne pourra être adopté que sur la base de plans de quartier qui fixent le mode de bâtir.

Hauteur
d'immeubles

Art. 49

Les hauteurs moyennes des corniches des immeubles, avec une tolérance de 10 %, sont fixées à 8,50 m. au maximum. De surcroît, les deux premiers paragraphes de la L.C. art. 114 sont applicables.

Gabarits
Densité

Art. 50

Les gabarits applicables dans la ZAL, en ordre non contigu, sont de 60° dans les directions nord et sud et 75° dans les directions est et ouest.

La densité est fixée à 2,2 m³/m².

Couverture

Art. 51

La tuile brune ou l'ardoise sont obligatoires. Les ferblanteries sont limitées le plus possible. Les joues de lucarnes sont en tuiles, en éternit ou en bois ayant le ton des tuiles.

Tabatières

Art. 52

Les tabatières de plus de 0,25 m² sont interdites. Exceptionnellement, le Conseil communal peut autoriser la pose d'une ou deux tabatières par pan de toit, de 1,5 m² au total.

Attiques

Art. 53

Les attiques sont interdits, de même que les balcons-terrasses encastrés dans le toit.

108.05.96.

- Architecture** Art. 54
L'expression architecturale des constructions est adaptée à l'ensemble de la rue.
Les façades sont toujours ajourées par des fenêtres marquant les étages.
La surface totale des fenêtres, du plancher sur rez-de-chaussée à la corniche, n'excède pas le quart de la surface totale de la façade.
Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux rez-de-chaussées.
- Volets** Art. 55
Les volets battants sont obligatoires, sauf raison de modénature. Les fenêtres sont en bois.
- Encadrement** Art. 56
En règle générale, les baies sont encadrées d'une taille saillante d'au moins 17 cm de largeur et de 1 ou 2 cm de saillie au minimum.
- Couleur** Art. 57
Les façades sont crépies. Leur ton général est discret.
- Balcons** Art. 58
Dans la ZAL, les balcons seront l'objet d'une attention particulière afin d'être bien intégrés à l'architecture. En cas de transformation, on corrigera ceux qui déparent le site. Les gardes-corps seront spécialement étudiés et le détail soumis à sanction.
- Antenne TV** Art. 59
Une seule antenne TV par bâtiment ou groupe de bâtiments, et installée sur le toit, est autorisée. Les antennes en façade sont interdites.
Les installations sont soumises à la sanction du Conseil communal.

18.05.96.

Chapitre 3: Zone d'habitation à moyenne densité

Caractère

Art. 60

Cette zone est destinée aux habitations collectives. Elle peut comprendre des activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage.

Ordre des constructions

Art. 61

L'ordre dispersé est obligatoire.

Hauteur et longueur

Art. 62

La hauteur d'un bâtiment ne peut dépasser 9 mètres. Le nombre de niveaux apparents consacrés à l'habitat, au travail et au commerce ne dépasse pas 3. La longueur maximum est limitée à 32 mètres.

Densité

Art. 63

La densité n'excède pas 2,2 m³/m² pour les toitures à pentes et 2,00 m³/m² pour les toitures plates.

Gabarits

Art. 64

Les gabarits dans tous les sens sont limités à 60° sur l'horizon.

Taux d'occupation

Art. 65

Le taux d'occupation au sol ne dépasse pas 25 %.

08.05.56.

Chapitre 4: Zone d'habitation à faible densité

Caractère

Art. 66

Cette zone est destinée aux maisons individuelles. Elle peut comprendre des activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage.

Ordre des constructions

Art. 67

L'ordre dispersé est obligatoire.

Les constructions jumelées, en bande ou en tapis, sont autorisées de cas en cas. Si l'ensemble n'est pas réalisé dans un délai d'un an, les façades d'attente seront peintes et traitées avec retour de corniche et toiture.

Hauteur et longueur

Art. 68

La hauteur d'un bâtiment ne peut dépasser 7,50 mètres. Le nombre de niveaux apparents consacrés à l'habitat, au travail et au commerce ne dépasse pas 2. La longueur des constructions non contiguës ne peut dépasser 20 mètres.

Densité

Art. 69

La densité n'excède pas 1,5 m³/m² pour les toitures à pentes et 1,3 m³/m² pour les toitures plates.

Gabarits

Art. 70

Tout bâtiment est éloigné de la propriété voisine, selon un gabarit appliqué à cette limite, en plan et en niveau:

- 60° sur l'horizon dans les quatre orientations.

Taux d'occupation

Art. 71

Le taux d'occupation du sol est inférieur à 20 %.

La question des maisons-terrasses et des maisons-tapis, des maisons en bande, en atrium, sera étudiée de cas en cas.

108-05-56

Chapitre 4a: Zone d'habitation à faible densité
d'utilisation différée

Caractère

Art. 72

Cette zone a le même caractère que la zone d'habitation à faible densité; elle est toutefois destinée à une urbanisation ultérieure.

Services publics

Art. 73

Dans cette zone, la Commune n'est pas tenue de réaliser les équipements ni d'assurer les services publics.

Chapitre 5: Zone d'affectations spéciales

Caractère

Art. 74

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics, des espaces verts et des programmes spéciaux.

La réglementation à appliquer sera définie de cas en cas par le Conseil Communal.

08.05.56.

Chapitre 6: Zones rurale et forestière

Caractère	<u>Art. 75</u> La zone rurale est d'ordre non contigu. Elle est réservée: a) aux bâtiments destinés aux exploitations agricoles, avicoles, horticoles, maraîchères et forestières, b) aux bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation, à l'exclusion de tout autre construction.
Bâtiments ruraux	<u>Art. 76</u> Les bâtiments ruraux, prévus sous lettre a) à l'article ci-dessus, peuvent être construits dans le cadre des normes maxima instituées par la législation cantonale.
Bâtiments d'habitation	<u>Art. 77</u> Les bâtiments d'habitation, sous lettre b) à l'article 131, seront éloignés de la propriété voisine selon un gabarit appliqué en plan et en niveau de 30° dans toutes les directions. La hauteur à la corniche ne dépassera pas 7 m' et la longueur absolue de la plus longue façade est limitée à 20 mètres. Taux d'occupation du sol: 15 %.
Raccordement	<u>Art. 78</u> Toute construction établie dans la zone rurale doit également être raccordée au réseau des services publics: eau, électricité et égouts. Les exploitations disposant d'une fosse à purin peuvent être dispensées du raccordement aux égouts.

Chapitre 7: Zones du décret cantonal sur la protection des sites naturels

Règlementation	<u>Art. 79</u> Ces zones sont soumises aux dispositions du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14.2.1966.
----------------	--

08.05.56.

Chapitre 8: Zone de verdure et de protection
communale

Caractère

Art. 80

On comprend ici tous les terrains que l'autorité communale entend protéger comme zone de verdure ou comme protection de sources, des captages d'eau des ruisseaux, cours d'eau, points de vue, sites particuliers, gouilles, etc.

Cette zone est soumise à la loi cantonale sur la protection des monuments et des sites du 26 octobre 1964 et à son règlement d'application du 5 janvier 1965.

Dans cette zone, il est interdit de modifier l'état naturel des lieux.

08.05.56.

3ème partie: PRESTATIONS DES SERVICES PUBLICS

Chapitre 1: Généralités

A l'intérieur du
périmètre de lo-
calité

Art. 81

La Commune assume, dans les limites des crédits qui lui sont accordés, pour tout immeuble situé dans le périmètre de localité, la réalisation des voies publiques prévues sur les plans d'alignement, ou nécessaires pour desservir un quartier ou un groupe de constructions, et des équipements nécessaires à l'alimentation en eau et en énergie, à l'évacuation des eaux de surface et des eaux usées et à l'éclairage public. Elle assume également les services de ramassage des ordures ménagères et de déneigement sur le domaine public.

A l'extérieur du
périmètre de lo-
calité

Art. 82

La Commune n'est pas tenue d'étendre les réseaux de distribution d'eau, d'énergie, les collecteurs d'égouts, l'éclairage des voies publiques, le service des ramassages des ordures ménagères et l'ouverture des rues en hiver au-delà du périmètre de localité.

Mise en place des
services publics

Art. 83

Le Conseil Communal peut, avant l'établissement des chaussées prévues au plan d'alignement, décider la construction, sur l'emprise de la chaussée, des égouts, conduites d'eau, d'électricité et autres, moyennant réparation intégrale des dommages causés par les travaux.

08.05.96.

Chapitre 2: Voies publiques

Construction
par étapes

Art. 84

L'exécution ou la correction d'une voie publique ou d'un trottoir peut intervenir en une ou plusieurs étapes. La largeur peut être provisoirement inférieure à la largeur définitive prévue au plan d'alignement, mais le terrain correspondant à l'emprise totale du domaine public doit être acquis d'emblée dans tous les cas.

Contribution des
propriétaires

Art. 85

Les propriétaires des immeubles, bâtis ou non bâtis, contribuent aux frais de construction ou de correction des voies publiques desservant leurs immeubles selon décision des autorités communales, au maximum 50 %.

La Commune est assimilée aux propriétaires susmentionnés pour ceux de ses immeubles qui sont bénéficiaires.

Le Conseil Communal trace le périmètre des immeubles bénéficiaires.

Le Conseil Communal peut obliger les propriétaires à céder gratuitement tout ou partie du terrain nécessaire à l'établissement et à la correction des routes qui desservent leurs immeubles.

Coût total
des travaux

Art. 86

Les frais qui donnent lieu à contribution comprennent:

- a) les dépenses pour l'établissement des projets (le plan d'alignement excepté),
- b) les dépenses éventuelles pour l'acquisition des droits immobiliers auxquels on ajoute la valeur vénale de ceux qui appartiennent déjà à la Commune,
- c) les dépenses pour la construction proprement dite (démolition, terrassements, murs de soutènement, ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales, chaussée, bande de stationnement, clôtures, etc.).

Les frais d'aménagement de trottoirs, d'installations d'éclairage public et d'ouvrages d'évacuation d'eau usée, s'il y a lieu, seront traités selon LC, art. 58 (maximum légal 50 %).

08.05.96.

Pour la fixation du prix du terrain, il est tenu compte des transactions récentes faites dans le voisinage pour la construction de routes. Si une entente ne peut intervenir entre parties, il est fait application des dispositions de la loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 21 avril 1913.

Partage de la contribution entre les propriétaires

Art. 87

La contribution est partagée entre les propriétaires des immeubles intéressés en fonction du plus grand volume bâtissable de chacun de ceux-ci, sur la base de la réglementation en vigueur et selon la taxation dégressive suivante:

a) de l'axe de la chaussée sur 40 m	100 %
b) " " " " " de 40 à 60 m	50 %
c) " " " " " de 60 à 100 m	25 %

L'existence d'un chemin d'accès privé ne dispense pas la contribution.

Opposition des propriétaires

Art. 88

A défaut d'entente, la procédure est celle prévue par la Loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La Commission instituée par cette Loi est chargée en particulier:

- a) d'évaluer les indemnités dues aux propriétaires et ayants droit
- b) de déterminer les immeubles intéressés par l'exécution des travaux
- c) de fixer les contributions dues par les propriétaires.

Remaniement parcellaire

Art. 89

S'il y a lieu d'exécuter un remaniement parcellaire, la procédure est alors analogue à celle prévue par la Loi sur les Améliorations foncières, le Conseil communal convoque et renseigne les propriétaires des immeubles intéressés.

Exigibilité des contributions

Art. 90

Les contributions dues par les propriétaires des immeubles intéressés sont exigibles dans leur totalité dès que le Conseil communal a approuvé le décompte final des travaux.

En cours d'exécution et au fur et à mesure de leur avancement, le Conseil communal peut demander des acomptes jusqu'à concurrence de 80 % de leur contribution.

08.05.96.

Exigibilité
différée, paie-
ment par acompte

Art. 91

Le Conseil communal peut, dans des cas exceptionnels, différer l'exigibilité ou accepter un paiement par acomptes. Le solde dû devra toutefois être acquitté lors de la sanction d'une demande de permis de construire ou de la mutation de l'immeuble.

Hypothèque
légale

Art. 92

Les contributions sont garanties, pour chaque immeuble, par une hypothèque légale, au sens des art. 60 et 61 de la loi sur les constructions.

Les créances sont productives d'intérêts à 5 % l'an dès le jour de leur exigibilité.

Taxe de raccordement

Art. 93

En cas de construction, de transformation ou de réparation d'un bâtiment sur un immeuble dont le propriétaire n'a pas participé aux frais de liaison avec la voie publique, le propriétaire est tenu de verser une taxe de raccordement dont le montant est fixé par le Conseil général.

En cas de participation ultérieure à la construction d'une route, d'un trottoir, la taxe de raccordement sera déduite du montant total.

La taxe de raccordement est également exigible lorsque le raccordement au réseau public se fait par l'entremise de l'accès privé d'un tiers.

08.05.96.

Chapitre 3: Voies privées

Frais de construction et
d'entretien

Art. 94

Les frais de construction et d'entretien des voies privées et de leur raccordement au domaine public sont entièrement à la charge des propriétaires.

Si l'entretien est défectueux et présente un danger pour

les usagers, le Conseil communal peut exiger la remise en état et, au besoin, faire procéder aux travaux aux frais des propriétaires.

Accès pour véhicules

Art. 95

Tout propriétaire, dont l'immeuble dispose d'un accès privé pour véhicules est tenu d'établir à ses frais un revêtement ou un pavage de raccord avec la chaussée selon les instructions du Conseil communal. Les tremplins sur la chaussée sont interdits.

Incorporation au domaine public

Art. 96

Les propriétaires de voies d'accès privées peuvent en demander l'incorporation au domaine public. S'il l'estime opportun, le Conseil communal peut décider cette incorporation pour autant:

- a) que ces voies d'accès soient reconnues d'intérêt public
- b) qu'elles soient construites et équipées selon les règles de l'art, entretenues convenablement et aient une largeur réglementaire,
- c) que la distance entre les alignements des constructions soit de 15 m pour les voies carrossables et de 8 m pour les chemins de piétons,
- d) que les réseaux d'égouts, de conduites d'eau, d'énergie et autres soient conformes aux prescriptions communales.

Les surfaces cédées au domaine public le sont gratuitement, franchises de toutes charges, hypothèques ou servitudes.

Chapitre 4: Protection des eaux et canaux-égouts

Protection des eaux

Art. 97

La lutte contre la pollution des eaux est régie sur le territoire de la commune par les législations fédérale et cantonale en vigueur sur la protection des eaux contre la pollution.

L'autorité communale prend, dans les limites des législations fédérale et cantonale, les mesures pour prévenir la pollution et remédier aux inconvénients existants. Elle fait établir le plan directeur des canaux égouts.

Le plan directeur peut distinguer deux zones principales, une régie par le système unitaire, l'autre par le système séparatif.

Dans le système unitaire il est permis de mélanger les eaux pluviales aux eaux usées.

Dans le système séparatif, les eaux pluviales et les eaux propres doivent être séparées des eaux usées et être conduites séparément aux collecteurs publics respectifs.

Evacuation des
eaux usées

Art. 98

Il est interdit de déverser des eaux usées et autres résidus liquides ou gazeux, même épurés, en des lieux autres que ceux désignés par le Conseil communal et approuvés par les services compétents de l'Etat. Il en est de même du dépôt de toute matière solide susceptible de polluer les eaux.

L'écoulement des eaux usées est interdit dans les collecteurs de drainage, ruisseaux, llacs et sur les voies publiques.

L'évacuation des eaux usées dans le sol, par puits perdu ou par épandage souterrain est interdite sur l'ensemble du territoire communal.

Degré d'épuration

Art. 99

Conformément aux législations fédérale et cantonale en vigueur, le Conseil communal fait appliquer les arrêtés du Conseil d'Etat prescrivant le degré d'épuration des eaux usées, provenant de tout établissement industriel, commercial, artisanal, scientifique, hospitalier ou autre et fixe les délais pour l'exécution de toute mesure de protection.

Canaux collecteurs

Art. 100

Le Conseil communal fait construire les canaux collecteurs prévus au plan directeur des canaux-égouts, au fur et à mesure des nécessités d'ordre général. Les modifications ultérieures restent réservées.

Contribution
des propriétaires

Art. 101

On distingue sur le territoire de la commune les égouts publics et les égouts privés. Les égouts ou collecteurs publics sont construits et entretenus par la Commune. Les propriétaires intéressés contribuent au maximum à 50 % du coût total des travaux de construction.

La contribution des propriétaires intéressés est réglée selon les principes admis pour la construction des chaussées, voir chapitre 2, art. 85 et suivants.

Les égouts privés sont raccordés aux collecteurs publics. Ils sont construits et entretenus entièrement par leurs propriétaires.

08.05.96.

Pour leurs besoins, les particuliers peuvent être autorisés à construire à l'avance des portions du réseau général; ils le font à leurs frais, conformément au plan directeur des canaux-égouts, pour le tracé, les sections et les pentes.

08-05-96.

Egouts privés

Art. 102

Dans le domaine public, les égouts privés sont à bien plaie.

Le Conseil communal peut fixer le point de raccordement et le tracé des égouts privés.

Obligation de se raccorder

Art. 103

Les propriétaires ont l'obligation de conduire aux collecteurs communaux les eaux usées en provenance de leurs immeubles. Dans le système unitaire les eaux pluviales peuvent également être raccordées. Les propriétaires sont tenus, partout où le Conseil communal demande le système séparatif, de conduire séparément les eaux usées et les eaux pluviales aux collecteurs communaux respectifs.

Tout propriétaire est tenu de recueillir et de canaliser les eaux de ruissellement avant leur écoulement sur le domaine public.

Le cas des constructions agricoles demeure réservé.

Construction des canaux-égouts

Art. 104

Dans la règle, les égouts sont construits avec des tuyaux en ciments ordinaires ou spéciaux, suivant l'importance de la canalisation et la nature des terrains qu'elle traverse. Ils sont étanches et posés selon les règles de l'art. Le tracé est rectiligne en plan horizontal et vertical entre les chambres de contrôle.

Le Conseil communal peut obliger le propriétaire de canalisations posées dans le domaine public, d'enrober de béton ces dernières si les conditions techniques l'exigent. Il est fait appel à un spécialiste dans les cas douteux.

Lors de tous travaux, les dégâts causés aux conduites des réseaux communaux sont réparés sous contrôle de l'autorité, aux frais du maître de l'oeuvre.

Regard de contrôle

Art. 105

Tous les canaux privés doivent être munis d'un regard de contrôle avant de pénétrer dans le domaine public. Le conseil communal peut aussi exiger la construction d'un regard de contrôle à la jonction de l'égout privé au collecteur public. Ces regards sont établis aux frais des propriétaires.

Servitude de
passage

Art. 106

Lorsqu'un propriétaire se trouve dans l'impossibilité de raccorder ses égouts au canal public sans emprunter le terrain d'autrui, le propriétaire de ce terrain est tenu d'autoriser le passage de l'égout contre réparation intégrale du dommage. Le passage de cet égout doit être inscrit en servitude foncière (CCS, art. 691 et suivants).

Traitement préalable des eaux
industrielles

Art. 107

Tout établissement industriel, commercial, artisanal, scientifique ou autre, est tenu d'épurer ou de rendre inoffensives, par un traitement approprié, les eaux usées et résiduaires qui, en raison de leur nature, ne sauraient être conduites dans un égout public ou dans la station d'épuration. Il en est de même des eaux usées provenant d'élevages à caractère industriel.

Séparateurs

Art. 108

Les eaux usées de l'industrie, des garages industriels et privés, de plus de deux boxes qui contiennent des corps gras et des hydrocarbures, ainsi que celles des abattoirs, boucheries et cuisines collectives, ne peuvent être conduites dans les égouts qu'après avoir passé dans des séparateurs.

Ces ouvrages doivent être entretenus et vidangés régulièrement. Le Conseil communal peut faire inspecter ces installations et ordonner des vidanges, cas échéant.

Produits toxiques

Art. 109

Il est interdit de déverser dans les égouts:

- a) des hydrocarbures, des acides ou des bases, des produits toxiques et autres pouvant détériorer les canalisations, empêcher la bonne marche de la station centrale d'épuration ou causer une pollution incompatible avec la protection visée par la loi,
- b) des matières solides pouvant obstruer ou détériorer les canalisations,
- c) le purin et les eaux résiduaires de silos.

Broyeurs

Art. 110

L'utilisation des broyeurs à déchets ménagers de quelque construction qu'ils soient et quel qu'en soit le montage est interdite sur tout le territoire communal.

Réservoirs

Art. 111

Les réservoirs de matières liquides, telles que benzine, mazout, hydrocarbures, produits chimiques et toxiques, doivent garantir une étanchéité permanente.

La construction et l'installation des réservoirs et des ouvrages de protection sont conformes aux prescriptions de l'Ordonnance du Département fédéral de l'Intérieur du 27 décembre 1967.

Il est absolument interdit d'entreprendre les travaux avant d'être en possession de l'autorisation décernée par l'Autorité communale. Cette autorisation est subordonnée aux préavis des services compétents de l'Etat.

Sous contrôle de la Commune, les propriétaires de réservoirs d'hydrocarbures ou autre liquide toxique, sont tenus de faire procéder tous les 5 ans à la révision complète de leur installation par une entreprise spécialisée, agréée par l'Etat.

Silos à fourrage
et sièges à fumier

Art. 112

Les silos à fourrage vert, préfané ou non, sont placés dans des cuvettes en béton armé pourvues d'un revêtement étanche et résistant aux acides organiques. Leurs eaux résiduaires sont conduites dans une fosse à purin ou dans une fosse étanche intermédiaire par des tuyaux de grès ou de polyvinylchloride (P.V.C.).

Chaque fumier doit posséder une assise en béton armé empêchant le ruissellement du purin et une fosse étanche pourvue d'ouvertures à la voûte seulement.

Ces constructions sont soumises à autorisation.

Autorisation

Art. 113

Toute construction, transformation ou réparation d'égout privé ou d'ouvrage privé d'épuration est subordonnée à une autorisation de raccordement délivrée par le Conseil communal.

La demande doit être accompagnée des plans nécessaires à la compréhension du projet (implantations, cotes, dimensions) et des calculs justifiant les dimensions des ouvrages (séparateur, etc.).

Modifications
canaux publics

Art. 114

Il est interdit de percer, traverser, modifier ou détruire un canal collecteur public sans l'autorisation du Conseil communal.

Remblayage des
fouilles

Art. 115

Avant de remblayer la fouille d'un canal privé, l'entrepreneur doit aviser le Conseil communal pour

qu'il puisse faire contrôler la bienfaisance du travail et en relever l'implantation.

Constructions défectueuses Art. 116

Le Conseil communal peut obliger les propriétaires à réparer ou à reconstruire à leurs frais leurs égouts qui, par un défaut de construction ou un manque d'entretien, ne répondent plus aux exigences de l'hygiène publique ou nuisent au bon fonctionnement des collecteurs et installations d'épuration communaux. Si ces ouvrages sont communs à plusieurs propriétaires, la charge d'entretien incombe à chacun d'eux, en proportion de leur intérêt.

Lorsqu'un immeuble évacue ses eaux usées suivant le système unitaire dans une zone où le système séparatif est imposé, le propriétaire devra, dans le délai fixé par le Conseil communal, transformer les égouts de son immeuble de façon à séparer les eaux usées des eaux pluviales. Les frais de cette transformation incombent au propriétaire de l'immeuble.

Taxe de raccordement

Art. 117

Lors de constructions nouvelles ou d'agrandissement d'immeubles, les propriétaires des immeubles raccordés contribueront à l'établissement des canaux collecteurs en payant à la Commune une taxe unique fixée par arrêté du Conseil général.

Lorsqu'un propriétaire utilise un canal privé d'un tiers relié au réseau communal, la taxe de raccordement est également exigible.

Contribution pour l'épuration des eaux usées Art. 118

Les frais d'exploitation, d'entretien, d'intérêts et d'amortissement engagés pour les travaux d'épuration des eaux sont couverts par les contributions prévues par arrêté du Conseil général.

Chapitre 5: Eau et énergie

Raccordement

Art. 119

Les frais de raccordement aux réseaux publics d'eau et d'énergie depuis le bâtiment peuvent être mis, en tout ou partie, à la charge du propriétaire. Le Conseil communal fait exécuter les travaux et en facture le coût au propriétaire.

Pour leurs besoins, les particuliers peuvent être autorisés à construire à l'avance des tronçons du réseau général; ils le font à leurs frais, conformément au plan directeur des réseaux, pour le tracé et les sections.

08.05.96.

La Commune rétrocède équitablement les frais investis par le propriétaire lorsque l'utilisation de ces tronçons est nécessaire à la collectivité.

08-05-96.

Terrains privés

Art. 120

Moyennant dédommagement équitable, la Commune peut:

- a) aménager des conduites sur terrains privés
- b) disposer des conduites établies par des particuliers sur leurs immeubles.

Redevance

Art. 121

Dans les zones équipées et en cas de constructions nouvelles, d'agrandissement ou de la modification de la destination de constructions, il est réclamé une redevance pour raccordements aux réseaux publics (eau, gaz, électricité) fixée par arrêté du Conseil général.

Le paiement de cette redevance a lieu en une fois au moment de la sanction définitive des plans. En cas de non construction, cette redevance est intégralement restituée.

08-05-96

4ème partie: DISPOSITIONS D'EXECUTION

Chapitre 1: Examen des plans et projets de constructions

Examen des projets

Art. 122

Les plans d'aménagement, d'alignement, de quartiers et de masse, ainsi que les plans de tout projet de construction et de transformation, sont soumis au Conseil communal qui est en droit d'exiger tout complément d'information, par exemple croquis, perspectives, photographies, relevés des façades, maquettes, échantillons, visions locales, etc.

Lorsqu'un projet est l'objet d'un préavis négatif, son auteur peut demander à être entendu par le Conseil communal.

Experts

Art. 123

Le Conseil communal peut également désigner un ou des experts qui doivent être agréés par le Département des Travaux publics.

Chapitre 2: Permis de construction et procédure d'application

Travaux soumis au
permis

Art. 124

La construction, la transformation et la réparation d'un bâtiment, à l'exception des travaux d'entretien courant, sont subordonnés à l'octroi d'un permis de construction délivré par le Conseil communal ainsi que les accès pour piétons ou véhicules au domaine public.

Il en est de même de l'établissement ou de la modification de clôture au bord de la voie publique et de tous travaux exécutés en bordure de la voie publique jusqu'à l'alignement des constructions ou à défaut, jusqu'à 6 m du bord de la chaussée.

Ces dispositions s'appliquent par analogie à la démolition d'un bâtiment, à l'ouverture de carrière, gravière, etc, ainsi qu'à tous travaux modifiant définitivement la configuration du sol.

Requête de permis
et sanction des
plans

Art. 125

Sous réserve des exceptions prévues par la législation cantonale, la demande de permis de construire ne peut être présentée que par une personne inscrite au registre neuchâtelois des architectes et ingénieurs.

La sanction des plans est à deux degrés:

- a) sanction préalable;
- b) sanction définitive.

Pour les constructions, les transformations et les réparations de peu d'importance, ainsi que pour les démolitions, la sanction des plans est à un degré et ne comporte pas de mise à l'enquête publique. Dans ce cas, l'auteur du projet doit présenter au conseil communal les plans exigés pour une sanction préalable d'une part, pour une sanction définitive d'autre part.

Sanction préalable;
procédure

Art. 126

La demande de sanction préalable, adressée par écrit au conseil communal, reflète dans ses grandes lignes les intentions du constructeur. Le requérant joint à sa demande toutes les indications figurant sur la formule de demande de permis de construire.

Il peut être demandé en outre au requérant:

- a) des croquis ou photos des façades attenantes jusqu'à 60 mètres au plus;
- b) des perspectives des divers aspects de la construction dans son cadre; ces perspectives peuvent être remplacées par des photos retouchées;
- c) des maquettes;
- d) la pose sur le terrain de gabarits indiquant la hauteur de la corniche

- Mise à l'enquête publique et communication des plans au département des Travaux publics
- Art. 127
- La demande de sanction préalable est mise à l'enquête publique.
- Les oppositions des tiers doivent être adressées par écrit au conseil communal dans le délai de 15 jours à compter du premier avis.
- Après avoir statué définitivement sur les oppositions, le conseil communal communique, s'il y a lieu, le dossier de la demande de permis, accompagné de son préavis, au département des Travaux publics.
- Effets de la sanction préalable
- Art. 128
- La sanction préalable ne donne pas au constructeur le droit de commencer les travaux et ne lie pas le conseil communal quant à son prononcé définitif.
- La sanction préalable est périmée si une demande de sanction définitive n'est pas présentée dans les 12 mois.
- Le droit des tiers demeure réservé.
- Sanction définitive; pièces à déposer
- Art. 129
- Les demandes de sanction définitive sont adressées au conseil communal.
- Le requérant fournit toutes pièces utiles conformément à la législation sur les constructions et sur la police du feu, ainsi que toutes indications figurant sur la formule de demande de permis de construire.
- Communication au département des Travaux publics et décision
- Art. 130
- Tout dossier de demande de sanction définitive est communiqué par le conseil communal, accompagné de son préavis, au département des Travaux publics.
- Le conseil communal statue après avoir pris connaissance de l'avis du département en question.
- Présentation de plans
- Art. 131
- Tous les plans, datés et signés, doivent être présentés en trois exemplaires; l'un est destiné aux archives de la commune, l'autre est remis au propriétaire avec la décision de l'autorité, le troisième étant destiné aux différentes commissions. Les plans doivent être pliés au format normal 21 x 29,7 ou l'un de ses multiples, selon l'art. 51 RALC. Lors de transformations, ils doivent porter les couleurs conventionnelles selon l'art. 49 RALC.
- Les plans portent la mention de la sanction préalable donnée par le Conseil communal.

Refus du permis	<u>Art. 132</u> Si le Conseil communal refuse provisoirement ou définitivement un permis de construction, il en communique par écrit les motifs au requérant.
Permis	<u>Art. 133</u> La sanction des plans est accordée sous réserve du droit des tiers.
Durée du permis	<u>Art. 134</u> La sanction perd ses effets si les travaux ne sont pas commencés dans les douze mois et poursuivis sans interruption jusqu'à achèvement.
<u>Chapitre 3: SURVEILLANCE DES TRAVAUX</u>	
Compétences	<u>Art. 135</u> Le Conseil communal est l'autorité de surveillance des travaux de construction et des bâtiments au terme de la L.C. art. 19, lit. d.
Exécution des travaux	<u>Art. 136</u> Il est interdit, sous peine d'amende et d'arrêt des travaux, de commencer aucun travail avant d'avoir reçu le permis définitif de construction ou tout au moins une autorisation provisoire écrite qui n'engage pas pour autant les autorités. Le Conseil communal peut ordonner la démolition de tout ouvrage entrepris sans autorisation. Lorsque cet ordre n'est pas exécuté dans le délai prescrit, il est procédé d'office à la démolition aux frais du contrevenant.
Inspection des chantiers	<u>Art. 137</u> Le Conseil communal est avisé par le propriétaire ou son représentant du commencement de n'importe quel travail tombant sous le coup des dispositions du présent règlement, aux fins de vérifications, notamment des alignements et des raccordements aux réseaux publics.

Il a, de tout temps, le droit d'inspection sur les chantiers et celui de faire arrêter les travaux dans le cas où les ouvrages ne sont pas conformes aux plans sanctionnés ainsi qu'aux dispositions en vigueur.

Chapitre 4: PERMIS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION

Permis d'occupation

Art. 138

Les locaux destinés à l'habitation dans les bâtiments neufs, transformés ou réparés ne peuvent être occupés qu'après l'obtention du permis d'occupation délivré par le Conseil communal au vu des préavis des commissions du feu et de salubrité publique.

Ce permis n'est accordé qu'après fourniture à l'autorité des plans d'exécutions cotés des raccordements de toutes les canalisations aux réseaux préexistants.

Occupation prématurée

Art. 139

Les locaux occupés prématurément sont, sur ordre du Conseil communal, évacués sans délai aux frais du propriétaire.

Permis d'exploitation

Art. 140

Les bâtiments industriels ou commerciaux doivent faire l'objet d'un permis d'exploitation délivrés par les services compétents de l'administration cantonale.

Chapitre 5: DISPOSITIONS FINALES

Entrée en vigueur

Art. 141

Le présent règlement a force obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille Officielle cantonale.

Dérogations

Art. 142

Lorsque les circonstances l'exigent et avec l'accord préalable du Département des Travaux publics, le Conseil communal peut autoriser des dérogations aux dispositions du présent règlement, si leur application ne s'adaptent pas aux

conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général, ni l'intérêt des voisins ne soient lésés.

Ces dérogations ne portent jamais sur la densité qui ne peut être dépassée, exception faite des plans de quartier, dans les limites prévues à l'article 7.

08.05.96.

Situations acquises

Art. 143

Les constructions non conformes existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement subsistent au bénéfice de la situation acquise.

Elles ne peuvent être modifiées que dans le cadre du présent règlement.

Recours

Art. 144

L'instance de recours contre les décisions de l'autorité communale est le Conseil d'Etat. Un recours éventuel peut lui être adressé par écrit dans les 20 jours dès réception de la décision du Conseil communal.

Dispositions

Art. 145

Toute contravention aux dispositions du présent règlement est passible de l'amende jusqu'à Fr. 500.--, sans préjudices de l'application des peines plus élevées prévues par le droit fédéral ou cantonal.

Application

Art. 146

Le Conseil communal est chargé d'assurer l'application du présent règlement ainsi que les plans qui en font parties intégrantes.

LA COTE-AUX-FEES, le ... 1 OCT. 1974

Au nom du Conseil Communal

Le Secrétaire:

P. P. J. L.

Le Président:

W. H. M. B. H.



Approuvé par le Chef du Département des Travaux Publics:

Neuchâtel, le

Adopté par le Conseil Général:

LA COTE-AUX-FEES, le ... 13 DEC. 1974

Le Secrétaire:

Mady V.

Le Président:

Pierre Grandjean



Sanctionné par le Conseil d'Etat:

Neuchâtel, le 27 DEC. 1974

Le Chancelier:

C. H.

Le Président:

[Signature]



Mise à l'enquête du ... 6 JUIL. 1974 au ... 12 AOUT 1974

Publié dans la Feuille Officielle le ... 8. janvier 1975