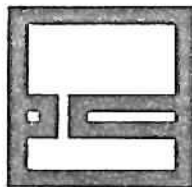


2000 neuchâtel
tél. 038 24 25 15 et 24 25 16
chèques postaux 20 - 8413

PORT-ROULANT 1A

urbaniste diplômé
de l'université de toronto

P. Debrot



pierre debrot

architecte sia/epul

Groupe d'étude

P.A. Debrot

R. Monnier

Architectes SIA/EPFL

Neuchâtel

COMMUNE DES VERRIERES

REGLEMENT D'URBANISME

= (*Règlement de construction*)

Neuchâtel, mai 1974

Modifié novembre 1974

Modifié juin 1975

Modifié juillet 1976 *sanct. 7.1.77*

- *modifs du 24.04.89*

- *Modif le 21.12.94*

1ère partie : Dispositions générales

- Ch. 1. Plans communaux
- Ch. 2. Dimensions et implantations des constructions
- Ch. 3. Prescriptions générales

2ème partie : Règlement de zones

- Ch. 1. Généralités
- Ch. 2. Zone d'ancienne localité (ZAL)
- Ch. 3. Zone protégée du Site du vieux Meudon
- Ch. 4. Zone d'habitation à moyenne densité
- Ch. 5. Zone d'habitation à faible densité
- Ch. 6. Zone d'affectations spéciales
- Ch. 7. Zone industrielle
- Ch. 8. Zone rurale et forestière
- Ch. 9. Zone du décret cantonal sur la protection des sites naturels comprenant la zone de constructions basses
- Ch. 10. Zone de protection d'ensembles naturels
- Ch. 11. Zone de sport

3ème partie : Prestations des Services publics

- Ch. 1. Généralités
- Ch. 2. Voies publiques
- Ch. 3. Voies privées
- Ch. 4. Protection des eaux et canaux égouts
- Ch. 5. Eau et énergie

4ème partie : Disposition d'exécution

- Ch. 1. Commission d'urbanisme
- Ch. 2. Permis de construction et procédure d'application
- Ch. 3. Surveillance des travaux
- Ch. 4. Permis d'occupation
- Ch. 5. Dispositions finales

Le Conseil Général de la Commune des Verrières

- 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 janvier 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 :

lère 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.

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.

Art. 2

Champ d'application

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

Art. 3

Plans généraux et de détail

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

21.12.94

21.12.94

Plan directeur

Art. 4 Supprimé

Plan d'aménagement

Art. 5

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. 6

Les plans de réseaux sont des plans techniques de réseaux de routes, d'eau, d'égouts, de gaz 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. 7

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 privés.

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

Plans de quartiers

Art. 8

a) Principe

Lorsqu'il s'agit de terrains non bâtis ou 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 quartiers 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.

c) 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.

21.12.94

Chapitre 2: Dimension et implantation des constructions

Implantation et orientation

Art. 9

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.

21.12.94

Art. 10

Volume des
constructions

Les dimensions des bâtiments sont déterminées par les gabarits, les hauteurs et longueurs, la densité, le taux d'occupation au sol selon les prescriptions des différentes zones, ou par les plans de quartiers.

Art. 11

Densité

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.

Art. 12

Taux d'occupa-
tion du sol

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.

Art. 13

Surface déjà
utilisée

Une surface de terrain prise en considération dans 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.

Hauteur ^à de la
corniche

Art. 14

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

21-12-94

Distance à la
voie publique

Art. 15

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.

21-12-94

Les pavillons de jardin, de vigne 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. 16

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

21-12-94

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. 17

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. 18

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

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, la Commission communale d'urbanisme ainsi que par la Commission cantonale des Constructions et celle des Monuments et des Sites.

Art. 19

Esthétique et
harmonie

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.

Art. 20

Nuisances

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.

Art. 21

Façades

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.

Art. 22

Aménagements
extérieurs

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, des voies d'accès et places de jeux sur terrain privé.

Obligation
d'entretien

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 la L.C., articles 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.

Art. 24

Dépôts

Les dépôts ouverts à la vue du public, tels que les entrepôts de matériaux d'entrepreneur, 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 ou imposer des mesures appropriées pour les soustraire à la vue.

Art. 25

Toitures

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, d'entente avec la Commission d'urbanisme, 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

Art. 26

Couverture

Pour les bâtiments neufs ou recouverts à neuf, on utilise des tuiles brunes ou de l'ardoise 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.

Art. 27

Lucarnes

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 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.

Art. 28

Attiques

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.

Art. 29

Installation des services publics

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.

Art. 30

Réclame

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 cantonales et fédérales.

Art. 31

enseignes et inscriptions

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. Le Conseil Communal peut interdire la publicité de tiers sur la propriété d'autrui.

Art. 32

plaques indicatrices, etc.

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, de gaz et 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 indemni-

té. 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.

Art. 33

Antennes

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.

Art. 34

Clôtures

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.

Art. 35

Clôtures obligatoires

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

Art. 36

Plantation sur le domaine public

Les propriétaires riverains 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.

Art. 37

Plantation obligatoire

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.

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

Art. 38

Place de jeux

La Commune favorisera, pour les enfants, la création de places de jeux ensoleillées, abritées des vents, en dehors des étendages à lessive et à l'écart de toute circulation, situées à proximité de tout bâtiment d'habitat collectif (maisons locatives ou groupements de maisons familiales).

Lorsqu'elle en a préalablement approuvé les plans et les devis, la Commune peut contribuer jusqu'à 50% des frais, valeur du terrain non comprise, relatifs à l'aménagement sur fonds privés de places de jeux en commun accessibles à tous les enfants.

En règle générale, ces places auront une surface utilisable d'au moins 5 m² par logement et au minimum 60 m² sur surface plane.

Le propriétaire a l'obligation de maintenir, d'entretenir et de laisser ces places à disposition des enfants.

Art. 39

Places de stationnement

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, studio 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) garages professionnels et 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 réunions : 1 place pour 12
10 places assises.

Dans ces deux derniers cas, le nombre de places peut être réduit si des places de parc 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 traités 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 pas deux issues sur la voie publique.

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

Art. 40

Contribution
compensatoire

Si les places exigées par l'art. 39 ne peuvent être créées le Conseil Communal peut exiger en contrepartie le versement, au "Fonds pour l'aménagement des places de parc", d'une contribution compensatoire pour chaque place manquante.

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

Art. 41

Ouverture des
garages sur la
voie publique

Les garages, seuls ou jumelés, peuvent s'ouvrir perpendiculairement à la voie publique. Le stationnement provisoire et la manoeuvre des véhicules en dehors de toute circulation, piétons compris, seront assurés sur domaine privé.

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

Art. 42

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

Art. 43

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

Art. 44

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

Art. 45

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 pedestre).

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.

Chapitre 1 : Généralités

Nombre de zones

Art. 101

Le territoire communal est divisé en 10 zones :

1. zone d'ancienne localité (ZAL)
2. zone du Site du vieux Meudon
3. zone d'habitation à moyenne densité
4. zone d'habitation à faible densité
5. zone d'affectations spéciales
6. zone industrielle
7. zone rurale et forestière
8. zones du décret cantonal sur la protection des sites naturels comprenant la zone de constructions basses
9. zone de protection d'ensembles naturels
10. zone de sport

Chapitre 2 : Zone d'ancienne localité (ZAL)

Caractère

Art. 102

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

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

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

Art. 103Non contiguïté
et contiguïté

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

Certaines parties de la zone de l'ancienne localité qui sont construites en ordre contigu seront maintenues dans cet ordre. La contiguïté s'applique alors sur une profondeur variant de 15 à 30 m. prise parallèlement à l'alignement. Le respect des alignements est obligatoire.

21.12.94

Art. 104

Plan de conservation et de rénovation

Dans cette zone, l'emplacement et le volume des constructions sont entièrement réglementés par des alignements et des gabarits, ceci sans préjudice des autres dispositions du présent règlement.

Le plan de conservation et de rénovation fixe nettement le mode de bâtir : contigu ou non contigu.

Le Conseil Communal pourra, si besoin, étendre l'ordre contigu dans la zone ZAL, sur la base de plans de conservation et de rénovation.

Art. 105

Maintien des accidents de façades

Dans la ZAL, l'implantation et l'aspect des bâtiments constituant un élément du site doivent être conservés. Les anciens accidents de façades doivent apparaître après reconstruction avec les décalages correspondants de corniches.

Art. 106

Hauteur d'immeuble en ordre contigu

La hauteur des corniches et des faîtes des maisons à reconstruire doit s'harmoniser avec celle des bâtiments avoisinants déjà existants.

Les hauteurs moyennes maximum des corniches, avec une tolérance de 10%, sont fixées à 13 m. au maximum. De surcroît, les deux premiers paragraphes de la L.C., art. 114, sont applicables.

Art. 107

Toiture en ordre contigu

Les toitures plates sont interdites.

Toute toiture nouvelle accompagne celle des maisons voisines et s'harmonise avec l'ensemble de la rue.

Il est toutefois interdit de choisir une pente correspondant à la moyenne de celle des bâtiments voisins.

La pente sera alors parallèle à celle de l'une des deux toitures, avec contraste étudié sur l'autre.

Art. 108

Couverture

La tuile vieillie est obligatoire.

Les ferblanteries sont limitées le plus possible et leur couleur s'harmonisera à celle des tuiles.

Art. 109

Tabatière

Les tabatières de plus de 0,25 m² sont interdites.

Exceptionnellement, le Conseil Communal peut autoriser la pose d'une tabatière unique de 1,5 m² par pan de toit.

Art. 110

Attiques

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

9/12/94

Hauteur, gabarits,
longueur, densité,
occupation au sol
en non contiguïté

Art. 111

Dans les parties non contiguës de la zone ZAL, les règles suivantes sont applicables :

Gabarits : Nord et sud 60° - Est et ouest 75°

Hauteur : maximum 10 m, 3 niveaux

Longueur : maximum 30 m

Densité : 3 m²/m²

Taux d'occupation au sol : 25 %

L'art. 114 de la L.C. est applicable.

Art. 112

Architecture

L'expression architecturale des constructions est adaptée à l'ensemble de la rue.

Les façades sont toujours ajourées par des fenêtres marquant les étages.

Les fenêtres constituent des rectangles verticaux.

La surface totale des fenêtres, du plancher sur rez-de-chaussée à la corniche, n'excède pas le quart de la surface totale à la façade.

La démolition de meneaux aux fenêtres existantes est interdite.

Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux rez-de-chaussées.

Volets

Art. 113

Les volets battants sont obligatoires, sauf raison de modénature. Les fenêtres sont en bois et ont deux vantaux.

Art. 114

Encadrement

En règle générale, les baies sont encadrées d'une taille saillante d'au moins 17 cm de largeur en pierre ou pierre artificielle et de 1 ou 2 cm de saillie au maximum.

Art. 115

Couleur

Les façades sont crépies. Leur ton général est discret.

Art. 116

Balcons

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 garde-corps seront spécialement étudiés et le détail soumis à sanction.

Art. 117

Antenne T.V.

Une seule antenne T.V. et radio 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.

21/12/99

Préavis

Art. 118

Toute demande de permis de construire dans la zone d'ancienne localité est obligatoirement soumise au Service cantonal des Monuments et des Sites pour accord.

Chapitre 3 : Zone protégée du Site du ^{Vieux} Meudon

Caractère

Art. 119

Les règles suivantes ont pour but de préserver Meudon qui est un site remarquable de par sa structure, le charme qui s'en dégage, l'architecture de ses immeubles et son urbanisation. Le Conseil communal veillera tout spécialement à conserver le caractère de Meudon. Dans ce but, il pourra refuser toutes constructions nouvelles dont l'architecture serait étrangère au site; il en est de même de toute transformation ou rénovation qui altérerait le caractère des immeubles existants. Dans cette zone sont admises les constructions rurales, l'habitation, l'artisanat et le commerce compatibles avec le caractère du site. L'industrie ainsi que les stations-services, garages, etc., sont interdits.

Art. 120

Non contiguïté

Le site de Meudon est caractérisé par l'ordre non contigu, à l'exclusion de la contiguïté.

Hauteur et longueur

Art. 121

La hauteur d'un bâtiment ne peut dépasser 10 m. à la corniche. Le nombre de niveaux apparents ne dépasse pas trois. La longueur maximum est limitée à 26 m.

Densité

Art. 122

La densité n'excède pas 3,1 m³/m²

Gabarits

Art. 123

Gabarits nord et sud 60°, est et ouest 75°

Taux d'occupation

Art. 124

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

Couverture, tabatières, attiques

Art. 125

Les articles 108, 109 et 110 sont applicables

Architecture

Art. 126

L'expression architecturale des constructions est adaptée à l'ensemble du site de Meudon.

Les façades sont toujours ajourées par des fenêtres marquant les étages.

Les fenêtres constituent des rectangles verticaux. La surface totale des fenêtres n'excède pas le quart de la surface totale de la façade.

La démolition de meneaux aux fenêtres existantes est interdite

27.12.94

Volets, encadrements,
couleur, balcons,
antennes TV, préavis

Art. 127

Les articles 113, 114, 115, 116, 117 et 118
sont applicables.

Chapitre 4 : Zone d'habitation à moyenne
densité

Caractère

Art. 128

Cette zone est destinée aux habitations collec-
tives et individuelles. Elle peut comprendre
des activités ne provoquant pas de gêne pour
le voisinage.

Ordre des
constructions

Art. 129

L'ordre dispersé est obligatoire.

Hauteur et
longueur

Art. 130

La hauteur d'un bâtiment ne peut dépasser 10
mètres. Le nombre de niveaux apparents consa-
crés à l'habitat, au travail et au commerce ne
dépasse pas 3.

La longueur maximum est limitée à 30 mètres.

Densité

Art. 131

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

Gabarits

Art. 132

Gabarits nord et sud 60°, est et ouest 75°

Taux d'occupation

Art. 133

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

Chapitre 5 : Zone d'habitation à faible densité.

Caractère

Art. 134

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

Ordre des
constructions

Art. 135

L'ordre dispersé est obligatoire.

Les constructions jumelées, en bande ou en tapis
sont autorisées de cas en cas. Si l'ensemble n'es
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. 136

La hauteur d'un bâtiment ne peut dépasser 7,50 m.
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 m.

Densité

Art. 137

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

2/11-97

Gabarits

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 la direction générale du nord, de l'est et de l'ouest,
- 45° sur l'horizon dans la direction générale du sud.

Art. 139

Taux d'occupation

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.

Chapitre 6 : Zone d'affectations spécialesArt. 140

Caractère

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.

Chapitre 7 : Zone industrielleArt. 141

Caractère

Cette zone située au nord de la voie CFF sera développée en relation avec l'extension de voies CFF industrielles. Le secteur ne pourra être développé que sur la base d'un plan de quartier définissant l'emprise des voies CFF.

Cette zone est destinée aux industries, ateliers, entrepôts, ainsi qu'aux entreprises pouvant provoquer une gêne pour le voisinage. Les bâtiments industriels sont soumis aux dispositions de la loi fédérale sur le travail dans les fabriques du 13.3.64 et à ses ordonnances d'application, ainsi qu'au règlement d'exécution adopté par le Conseil d'Etat.

Logement

Art. 142

Des logements ne peuvent être établis dans cette zone que s'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations industrielles.

Art. 143

Prescriptions spéciales

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure.

Dimensions des constructions

La hauteur maxima est fixée à 10 m

La longueur maximum est limitée à 40 m

La densité n'excède pas 3 m³/m²

Le taux d'occupation au sol est de 30 %

Les gabarits sont ceux de la LC. art. 112 et suivants

Des dérogations pourront être accordées par le Conseil communal avec l'assentiment du Conseil d'Etat.

21/12/99

Chapitre 8 : Zone rurale et forestière

Caractère

Art. 144

La zone rurale est d'ordre non contigu. Elle est réservée

- a) aux bâtiments destinés aux exploitations agricoles, avicoles, horticoles, maraîchères et forestières
- b) les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation, à l'exclusion de tout autre construction

Bâtiments ruraux

Art. 145

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 (gabarits de 60° en direction nord-sud et 75° en direction est-ouest).

21.12.94

Bâtiments d'habitation

Art. 146

Les bâtiments d'habitation sous lettre b) à l'art. 144 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 m.

Taux d'occupation du sol : 15%

Raccordement

Art. 147

Toute construction établie dans la zone rurale doit également être raccordée au réseau des services publics eau, gaz, électricité et égouts. Les exploitations disposant d'une fosse à purin peuvent être dispensées du raccordement aux égouts.

Chapitre 9 : Zones du décret cantonal sur la protection des sites naturels comprenant la zone de constructions basses

Règlementation

Zone de constructions basses

Art. 148

Ces zones sont soumises aux dispositions du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14.2.66. Les constructions à implanter dans la zone de constructions basses respecteront la réglementation prévue par le décret en ce qui concerne la hauteur et la grandeur des bâtiments. En outre, le style de ces constructions sera celui des fermes jurassiennes caractérisées par un toit à 2 pans perpendiculaires à la pente du terrain et dont l'inclinaison des pans est comprise entre 25° et 30°. La hauteur au faite sur façade pignon représente environ trois fois la hauteur à la corniche des façades latérales. Les immeubles ne comportent pas de balcons; par contre, les façades pignons peuvent, si elles sont partiellement (partie supérieure) ou complètement en bois, avoir un encorbellement (pignon de la façade en avant du rez-de-chaussée). Les toits sont francs de superstructures, à part les cheminées.

Chapitre 10 : Zone de protection d'ensemble naturel du Pâturage des Alliés-Petite Ronde

Destination

Art. 149

La zone constituant cet ensemble naturel doit être maintenue dans son état naturel. Les travaux agricoles et sylvicoles courants y sont admis. Il est interdit d'en modifier la destination de quelque manière que ce soit et d'y porter atteinte par des aménagements tels que bâtiments, chemins carrossables ou drainages.

Chapitre 11 : Zone de sport

Destination

Art. 150

Cette zone est réservée à toute installation sportive et fera l'objet d'études d'ensemble. Elle peut comprendre : des places de sport, pistes de jeu,

9.12.94

de saut, de course, voire l'aménagement de piscines ou bassins de natation. Seules les constructions (buvettes, gradins, vestiaires, dépôts, etc.) en relation directe avec l'exploitation sportive seront autorisées dans cette zone. Ces constructions s'érigeront dans le cadre de la législation cantonale qui sera, au besoin, assortie de règles et conditions spéciales fixées par le Conseil Communal en ce qui concerne les gabarits, taux d'occupation au sol, dimensions des constructions, places de parc, etc.

21.12.94

3ème partie :PRESTATIONS DES SERVICES PUBLICSChapitre 1 : GénéralitésArt. 201

A l'intérieur du
périmètre de
localité

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.

Art. 202 AnnuléArt. 203

A l'extérieur du
périmètre de
localité

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 de ramassage des ordures ménagères et l'ouverture des rues en hiver au-delà du périmètre de localité.

Art. 204

Mise en place des
services publics

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 et d'électricité et autres, moyennant réparation intégrale des dommages causés par les travaux.

Art. 204bis

Taxe de desserte et
de raccordement

Lors de toute construction nouvelle, d'agrandissement ou de transformation importante provoquant une augmentation de la capacité d'ébergement ou de la production, ou un changement de destination des locaux, il sera demandé au propriétaire de la construction raccordée aux services publics une taxe de desserte dont le montant est fixé par arrêté du Conseil Général.

Les frais de raccordement sont calculés en sus de la taxe de desserte.

Chapitre 2 : Voies publiques

Construction
par étapes

Art. 205

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. 206

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

La Commune est assimilée aux propriétaires susmentionnés pour ceux de ses immeubles qui sont bénéficiaires. ^(50%)

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. 207

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'eaux usées, s'il y a lieu seront traités selon LC, art. 58 (maximum légal 50%).

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.

Art. 208

Partage de la contribution entre les propriétaires

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 du paiement de la contribution.

Art. 209

Opposition des propriétaires

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 :

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

Art. 210

Remaniement parcellaire

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.

Art. 211

Exigibilité des contributions

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 à mesure de leur avancement, le Conseil communal peut demander des acomptes jusqu'à concurrence de 80% de leur contribution.

Art. 212

Exigibilité différée,
paiement par acomptes

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.

Art. 213

Hypothèque légale

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.

Art. 214 SuppriméArt. 215

Taxes de raccorde-
ment

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.

Chapitre 3 : Voies privéesArt. 216

Frais de construc-
tion et d'entretien

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. 217

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. 218

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'elle soient construites et équipées selon les règles de l'art, entretenues convenablement et qu'elles 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 pour 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, franches de toutes charges, hypothèques ou servitudes.

Chapitre 4 : Protection des eaux et canaux-égouts

Protection des eaux

Art. 219

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 qui définit le périmètre des zones des-servies.

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.

Art. 220

Evacuation des
eaux usées

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, lacs 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.

Art. 221

Degré d'épuration

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.

Art. 222

Canaux
collecteurs

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.

Art. 223

Contribution
des propriétaires

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

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.
La Commune rétrocède une part équitable des frais investis par le propriétaire lorsque l'utilisation de ces tronçons est nécessaire à la collectivité.

Egouts privés

Art. 224

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

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

Obligation de se raccorder

Art. 225

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. Cette disposition s'applique aux nouvelles constructions et aux transformations importantes d'immeubles.

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.

Constructions des canaux-égouts

Art. 226

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 des autorités, aux frais du maître de l'ouvrage.

Regard de contrôle

Art. 227

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.

Art. 228

servitude
de passage

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).

Art. 229

Traitement préalable
des eaux industrielles

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'élevage à caractère industriel.

Art. 230

Séparateurs

Les eaux usées de l'industrie, des garages industriels, des garages privés de plus de deux boxes, qui contiennent des corps gras et des hydrocarbures, ainsi que celles des abattoirs, boucheries et cuisines collective 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 fait inspecter ces installations et ordonne des vidanges le cas échéant.

Art. 231

Produits toxiques

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.

Art. 232

Broyeurs

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.

Art. 233

réservoirs

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 du Département fédéral de l'Intérieur.

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~~ ^{périodiquement} à la révision complète de leurs installations par une entreprise spécialisée, agréée par l'Etat.

Art. 234silos à fourrage et
sièges à fumier

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. Les 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. Il en est de même de tout autre mode de stockage de fourrage vert ou préfané.

Art. 235

Autorisation

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 (implantation, cotes, dimensions) et des calculs justifiant les dimensions des ouvrages (séparateur, etc.).

Art. 236

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

Art. 237Remblayage des
fouilles

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

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

Art. 238

Constructions défectueuses

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 transformations sont subventionnées par la Commune si les mesures prescrites occasionnent aux intéressés des charges excessives par rapport à l'économie qu'elles représentent.

Art. 239 Supprimé

Art. 240

Contribution pour l'épuration des eaux usées

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

Art. 241

Raccordement

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 facturer 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.

La Commune rétrocède une part équitable des frais investis par le propriétaire lorsque l'utilisation de ces tronçons est nécessaire à la collectivité.

Art. 242

Terrains privés

Moyennant dédommagement équitable, la Commune peut :

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

Art. 243 Supprimé

4ème partie :DISPOSITION D'EXECUTIONChapitre 1 : Commission d'urbanismeArt. 301

Constitution

Au début de chaque législature, le Conseil Général nomme la Commission d'urbanisme, commission consultative convoquée et présidée par le Conseiller Communal, directeur des Travaux Publics.

Elle est composée de personnes compétentes en matière de construction et d'urbanisme.

Art. 302

Compétences

La Commission d'urbanisme donne un préavis sur tout ce qui touche à l'application du présent règlement, aux plans d'aménagement, d'alignement, de quartiers et de masse.

Elle présente, au moins une fois tous les 4 ans, un rapport sur l'opportunité de revoir le présent règlement et les plans mentionnés ci-dessus.

Art. 303

Examen des projets

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 à la Commission qui est en droit d'exiger tous compléments 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 la Commission.

Art. 304

Experts

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

Art. 305

Secret de fonction

Les membres de la Commission 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.

Le Conseil Général peut révoquer tout membre coupable de manquement grave.

Art. 306

Travaux soumis
au permis

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 places de parc et les accès au domaine public pour piétons ou véhicules.

Il en est de même de l'établissement ou de la modification de clôtures 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 carrières, gravières, à la création de places de parc, etc., ainsi qu'à tous travaux modifiant définitivement la configuration du sol.

Art. 307

Requête de permis
et sanction des plans

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.

Art. 308

Sanction préalable;
procédure

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 m. 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.

Art. 309

Mise à l'enquête publique et communication des plans au dpt des Travaux Publics

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. 310.

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. 311

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. 312

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.

Art. 313

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. 314</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. 315</u> La sanction des plans est accordée sous réserve du droit des tiers.
Durée du permis	<u>Art. 316</u> La sanction perd ses effets si les travaux ne sont pas commencés dans les douze mois et poursuivis sans interruption jusqu'à achèvement.
Emolument	<u>Art. 317</u> Le Conseil communal perçoit pour toute sanction définitive, outre les frais de publication, un émolument selon tarif en vigueur.
<u>Chapitre 3: SURVEILLANCE DES TRAVAUX</u>	
Compétences	<u>Art. 318</u> Le Conseil communal est l'autorité de surveillance des travaux de construction et des bâtiments au terme de LC art. 19, lit d.
Exécution des travaux	<u>Art. 319</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. 320</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. 321

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'exécution cotés des raccordements de toutes les canalisations aux réseaux préexistants.

occupation prématurée

Art. 322

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

permis d'exploitation

Art. 323

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

Chapitre 5: DISPOSITIONS FINALES

entrée en vigueur

Art. 324

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

dérogations

Art. 325

le paragr. maintenu

Lorsque les circonstances l'exigent et avec l'accord préalable du Département des Travaux publics, le Conseil communal, d'entente avec la Commission d'urbanisme, peut autoriser des dérogations aux dispositions du présent règlement, si leur application ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un

programme particulier, et à conditions que ni l'intérêt général, ni l'intérêt des voisins ne soient lésés.

Ces dérogations ne portent jamais sur la densité, la hauteur et le taux d'occupation au sol qui ne peuvent être dépassés, en aucun cas, exception faite des plans de quartiers, dans les limites prévues à l'art. 8.

Art. 326

situations acquises,

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.

Art. 327

recours

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.

Art. 328

dispositions pénales

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

Art. 329

application

Le Conseil Communal est chargé d'assurer l'application du présent règlement ainsi que les plans qui en font partie intégrante.

LES VERRIERES, le 27 NOV 1974

Au nom du Conseil communal

Le Secrétaire:

J. Fumey

Le Président:

Falque

Approuvé par le Chef du Département des Travaux Publics:

Neuchâtel, le 6. OCT. 1976

C. Grosjean

Adopté par le Conseil général

Les Verrières, le 10. DEC 1976

Le Secrétaire :

A. Andrey

Le Président :

Humant

Sanctionné par le Conseil d'Etat

Neuchâtel, le 7 JAN 1977

Le Chancelier :

Im

Le Président :

Beys



Mis à l'enquête du 19. octobre au 22. novembre 1976

Publié dans la Feuille Officielle le