

27 sept. 1993

Règlement des constructions de la Commune de Corcelles-Cormondrèche

Le Conseil général de Corcelles - Cormondrèche,

vu

- la loi sur les constructions, du 12 février 1957 (désignée ci-après LConstr.), et son règlement d'application, du 12 novembre 1957 (désigné ci-après RALConstr.) ;
- la loi sur la police du feu, du 28 mai 1962, et son règlement d'application, du 20 juillet 1962 ;
- la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964, et son règlement d'application, du 5 janvier 1965 ;
- les législations fédérales et cantonales sur la protection des eaux ;
- la loi sur la viticulture, du 30 juin 1976 ;
- la loi forestière cantonale, du 31 mai 1917, et son règlement d'exécution, du 28 juin 1921 ;
- le décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966 ;
- l'ordonnance du département militaire fédéral sur les places de tirs hors service, du 6 mai 1969 ;
- la loi cantonale concernant l'élimination des véhicules automobiles, du 18 octobre 1971, et son règlement d'application du 8 mars 1974 ;
- l'arrêté concernant les accès aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile, du 2 août 1974 ;
- la loi concernant le traitement des déchets solides, du 11 octobre 1978 ;
- la loi sur l'énergie, du 22 octobre 1980, et ses arrêtés d'application, du 31 décembre 1980 et du 9 septembre 1981 ;

arrête:

1^{ère} partie **DISPOSITIONS GENERALES**

Chapitre 1 **PLANS COMMUNAUX**

Art. 1

Principe

Le présent règlement contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal.

Il définit les droits et les devoirs 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 adopte :

- un plan d'aménagement et son règlement
- les plans de réseaux
- les plans d'alignement
- les plans de quartier

Art. 4 **Plan d'aménagement** ¹

Art. 5 **Plan de réseaux** ²

Art. 6 **Plan d'alignement**

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 cadastre.

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

Art. 7 **Plans de quartier**

1. **Définition.**- Les plans de quartier ont pour but d'assurer l'urbanisation ordonnée de zones non construites ou relativement peu construites.
2. **Périmètre.**-Le plan d'aménagement détermine le périmètre des zones où un plan de quartier est obligatoire.

Des autorisations de bâtir ne sont accordées à l'intérieur de ces périmètres que sur présentation d'un plan et d'un règlement de quartier qui ont obtenu, au préalable, l'approbation de la commune.

Lorsqu'il l'estime nécessaire, le Conseil Communal peut prendre l'initiative d'étudier des plans de quartier.

3. **Plan de propriétaires.**- Sur les terrains de plus de 6'000 m² les particuliers ont également la faculté de soumettre des plans de quartier (plans de propriétaires) à l'agrément du Conseil communal, pour autant que le périmètre du quartier ait été agréé par le Conseil communal.
4. **Contenu.**- Les plans de quartier déterminent, dans la fraction de territoire qu'ils concernent, les volumes des constructions à prévoir ainsi que l'aménagement du quartier.

¹ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

² abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

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

- le périmètre du quartier ;
- l'implantation et le volume des constructions ;
- les constructions et les aménagements publics, espaces verts, terrains de jeux ;
- l'emprise des voies, places et chemins publics et privés nécessaire à la desserte des constructions, au stationnement des véhicules, aux transports publics ainsi qu'au cheminement des piétons ;
- les limites et la désignation cadastrale des parcelles de terrain.

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

5. **Tolérance dans la densité.**- Des dérogations aux prescriptions du règlement d'urbanisme peuvent être accordées, pour autant que les plans déposés présentent un avantage évident pour l'intérêt général et l'intérêt des voisins soient sauvegardés. Cependant, la densité ne pourra jamais être augmentée de plus de 10 % par rapport à celle prévue dans le règlement de la zone correspondante du plan d'aménagement. Lorsque les circonstances l'exigent, un remaniement parcellaire urbain peut être entrepris dans le cadre du plan de quartier.
6. **Procédure d'adoption.**- La procédure d'adoption des plans de quartier est la même que celle relative au plan d'aménagement.

Chapitre 2

DIMENSIONS ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Art. 8 Implantation

En règle générale, les constructions sont implantées parallèlement ou perpendiculairement aux alignement, aux courbes de niveau ou selon une orientation fixée par quartier ou par zone. Le Conseil communal peut imposer d'autres orientations s'il l'estime nécessaire.

Art. 9 Orientation générale

La direction générale du sud au nord se situe sur un axe orienté à 20° S-E et 20° N-O.

Art. 10 Volume des constructions ³

Art. 11 Densité ⁴

³ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

⁴ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

Art. 12 **Taux d'occupation 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 pour la construction de routes, trottoirs et autres ouvrages.

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.

Pour les bâtiments du type habitations en terrasses, les toitures recouvertes de gazon et de plantations, utilisées comme jardin d'agrément, ne sont comptées qu'à raison de 50 % dans le calcul de l'occupation du sol, pour autant que la hauteur moyenne des angles de la construction ne dépasse pas 6 mètres. L'obligation de maintenir ces plantations ou le gazon fait l'objet d'une inscription au Registre Foncier.

Art. 13 **Surface déjà prise en considération dans le calcul**⁵

Art. 14 **Hauteur à la corniche**

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.

Art. 15 **Distance à la voie publique**

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, de vigne et les constructions analogues peuvent être tolérés à bien plaisir, pas 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.

Art. 16 **Empiètement sur l'alignement**

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 mentionnée au Registre Foncier, comme valeur d'expropriation.

Dans les cas simples et clairs, on peut se contenter de mention de précarité.

⁵ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

Art. 17 **Bâtiments chevauchant plusieurs zones** ⁶

Chapitre 3 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Art. 18 **Compétence**

Dans le cadre des dispositions légales, le Conseil communal traite de tous les 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 est secondé dans ce but par la Commission communale d'urbanisme.

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.

Le Conseil communal peut également s'opposer à un projet mal adapté à la configuration naturelle du sol, nécessitant d'importants talutages ou murs de soutènement.

Art. 20 **Nuisances**

Le Conseil communal peut interdire la réalisation d'un projet de construction ou de transformation à but industriel, commercial 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 tons criards et les blancs purs sont exclus.

Les volets, stores, corniches, menuiseries extérieures et hors-d'œuvre, s'ils sont peints, doivent s'accorder à la couleur des façades.

Le Conseil communal exige la présentation d'un échantillon de couleurs.

Art. 22 **Aménagements extérieurs**

⁶ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

Toute parcelle bâtie et toute parcelle non bâtie sur lesquelles 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.

Art. 23 **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 pour la sécurité et la salubrité publique.

Le Conseil communal ordonne toutes mesures utiles selon LConstr. Articles 119 et suivants. Il en fait de même concernant l'élagage des arbres et des haies en bordure des voies de circulation et passage 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**

Les toits plats sont interdits, sauf dans les cas de plans de quartier ou de maisons terrasses, où ils peuvent être autorisés par le Conseil communal, conformément à l'article 161 du présent règlement.

Art.26 **Couverture**

Pour les bâtiments neufs ou recouverts à neuf, on utilise des tuiles brunies ou de type tuile-ciment, dans le ton des constructions voisines. D'autres couvertures sont autorisées, en particulier dans les nouveaux quartiers, lorsque l'architecture du bâtiment le commande.

Art. 27 **Isolation thermique**

Pour assurer une économie de l'énergie de chauffage, les nouvelles constructions et les transformations importantes seront pourvues d'une isolation thermique conforme à la législation cantonale en la matière.

Art. 28 **Energies renouvelables**

Les installations captatrices d'énergies non polluantes sont autorisées dans la mesure où elles sont conformes aux prescriptions cantonales en la matière et compatibles avec l'esthétique du quartier ou du bâtiment. Elles sont soumises à la sanction du Conseil communal.

Le Conseil communal peut accorder les dérogations nécessaires pour faciliter

l'implantation des dites installations, avec l'accord préalable du Département des travaux publics ⁷.

Art. 29 **Ouvertures dans le toit** ⁸

Les ouvertures dans le toit sont les lucarnes, les louvernes, les verrières, les tabatières, genre "Vélux", et les balcons-terrasses encastrés.

La somme des largeurs de l'ensemble des ouvertures dans un pan de toit ne doit pas excéder 60% de la longueur de la façade, lorsqu'il y a plusieurs rangées.

Toutefois, sur une seule rangée, elle ne doit pas excéder les 40% de la longueur de la façade.

Art. 29bis **Lucarnes** ⁹

Les joues des lucarnes sont à une distance minimale de 1.50 m des arêtiers.

La distance minimale entre les limites de propriété séparant des immeubles contigus et les joues les plus proches des lucarnes est de 0.75 m.

Jusqu'à 35° d'inclinaison, les pans de toits sont toujours francs de lucarnes, de louvernes et de balcons-terrasses encastrés dans le toit.

Entre le chéneau et le faîte, une seule rangée de lucarnes est autorisée.

Les balcons terrasses encastrés dans le toit ainsi que les tabatières genre Vélux sont assimilés aux lucarnes.

Art. 30 **Attiques**

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

Aucune collision extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

Art. 31 **Installation des services publics**

Les installations apparentes de 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. 32 **Réclames, enseignes et inscriptions**

La réclame par affiche, papier ou 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.

⁷ Département de la Gestion du Territoire

⁸ Modifié selon arrêté du 2 mai 2000

⁹ Modifié selon arrêté du 2 mai 2000

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. 33 **Plaques indicatives, etc.**

Les immeubles privés peuvent être utilisés pour la pose de plaques de rues ou de numérotage, de miroirs et de plaques indicatrices concernant la circulation et les canalisations d'eau, de gaz ou 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.

Art. 34 **Antennes**¹⁰

La pose d'antennes extérieures doit faire l'objet d'une autorisation du Conseil communal.

Les antennes extérieures sont interdites en zone d'ancienne localité et dans les quartiers et sites méritant une protection particulière, ceci pur autant que la réception des ondes de radio et de télévision par le réseau câblé communal soit possible.

Une installation d'antennes extérieures permettant de recevoir des programmes supplémentaires peut être autorisée à titre exceptionnel dans les zones précitées, pour autant que la réception desdits programmes présente un intérêt qui prime la nécessité de protéger leur aspect.

Art. 35 **Conteneurs**

Chaque nouvel immeuble locatif ou industriel prévoit un local pour conteneurs.

Art. 36 **Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise aux dispositions de la loi concernant l'introduction de 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 1.20 m. Leur type est approuvé par le Conseil communal.

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

Art. 37 **Clôtures obligatoires**

Les bâtiments et leurs dépendances contigus à des terrains viticoles, à l'exclusion des cabinets de vigneron, doivent être clôturés d'une manière convenable et solide, aux frais des propriétaires de ces bâtiments; la clôture a 1.20 m de hauteur

¹⁰ teneur selon arrêté du 14 décembre 1995

au minimum.

Le Conseil communal peut exiger la clôture de terrains vagues, chantiers, carrières, etc. en bordure d'une voie publique.

Les propriétaires ont l'obligation de maintenir ces clôtures en bon état.

Art. 38 **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. 39 **Plantation obligatoire**

Le Conseil communal veille à la sauvegarde de la verdure existante sur le territoire de la commune, il peut établir une liste des arbres ou des ensembles d'arbres intéressants de protéger. Aucun arbre de haute futaie 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 ainsi que les surfaces vertes soient indiqués au moment de la sanction définitive des plans. Il peut assortir son autorisation de bâtir au maintien de certains arbres.

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

Art. 40 **Places de jeux**

La commune exigera pour les enfants, la création de places de jeux ensoleillées, en dehors des pendages à lessive, de places de stationnement et à l'écart de toute circulation, situées à proximité de tout bâtiment d'habitat collectif (maisons locatives ou groupement de maisons familiales).

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

Lorsqu'elle en a préalablement approuvé les plans et 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, lorsque la surface de ces places est supérieure à 400 m².

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

Art. 41 **Places de stationnement**

Tout bâtiment nouveau ou faisant l'objet d'importantes transformations doit disposer, sur fonds privés, à proximité immédiate de l'immeuble, des garages ou

places de parc mesurant 13 m² au minimum par voiture; en plus, il est tenu compte du dégagement nécessaire aux manœuvres 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 (1 place par studio)
- b) maisons locatives :
1 ½ places par logement (1 place par studio)
- 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 lettre 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 ¹¹.

Pour les immeubles de plus de 10 appartements, 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 qu'une entrées et qu'une sortie sur la voix publique.

¹¹ Département de la gestion du territoire

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

Art. 42 **Contribution compensatoire**

Si les places exigées par l'article 41 ne peuvent pas être créées, le Conseil communal peut exiger en contrepartie et pour chaque place manquante, le versement d'une contribution compensatoire.

Le montant de cette contribution est fixé par arrêté du Conseil général.

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

Art. 43 **Ouverture des garages sur la voie publique**

Les garages, pour un ou deux véhicules, peuvent s'ouvrir perpendiculairement à la voie publique. Le stationnement provisoire et la manœuvre des véhicules en dehors de toute circulation, piétons compris, sera assurée sur domaine privé. A cet effet, la distance minimale entre les portes d'entrées des garages et la limite de propriété bordant la chaussée est de 5 mètres.

Pour plus de deux véhicules, 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 garages dont les accès sur les voies publiques ou privées présentent un danger pour la circulation.

Art. 44 **Accès privés**

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 frais de modifications du trottoir sont à la charge du propriétaire et l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré. Les tremplins sur la chaussée sont interdits. Est réservée la réglementation cantonale concernant les accès aux voies publiques ouvertes à la circulation automobiles.

Art. 45 **Accès au domaine public**

Toute construction et exploitation génératrice de trafic doivent 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 (automobiles et piédestre).

Le nombre et la dimension des accès doivent être déterminés en fonction du volume de trafic prévisible et répondre aux règles de l'art.

La réglementation cantonale concernant les accès aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile est réservée.

Les autorités de sanction 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.

Art. 46 **Garages et stations services**

Les garages industriels et les stations services ne sont pas autorisées 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.).

Art. 47 **Habitation temporaire**

Il est interdit d'entreposer des caravanes ou autres remorques de camping sur le domaine public en dehors des lieux réservés éventuellement à cet usage par le Conseil communal.

L'habitation des caravanes ou autres remorques de camping sur le terrain privé est interdite, sauf autorisation préalable du Conseil communal. Toute demande doit être présentée à l'avance et par écrit.

Art. 48 **Changement de destination**

Les surfaces, installations et constructions diverses, ainsi que leur aménagement, imposés par le présent règlement, ne peuvent changer de destination ou être supprimés sans compensation préalable à proximité et autorisation du Conseil communal.

Art. 49 **Boîtes aux lettres**

L'installation de boîtes aux lettres sera conforme aux dispositions de l'Ordonnance fédérale relative à l'emplacement et au conditionnement des boîtes aux lettres.

Deuxième partie RÈGLEMENT DE ZONES

Art. 50
à 99¹²

¹² abrogés par arrêté du 20 septembre 1995 et remplacés par la 3^{ème} partie du règlement d'aménagement communal du 6 juillet 1988

Troisième partie

PRESTATION DES SERVICES PUBLICS

Art. 100 à
113¹³

Chapitre 3

VOIES PRIVÉES

Art. 114 **Frais de construction 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.

Art. 115 **Incorporation au domaine public**

Les propriétaires de voies d'accès privées peuvent en demander l'incorporation au domaine public. S'il l'estime opportun, le Conseil général 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 15m pour les voies carrossables et de 8m 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 servitude.

Chapitre 4

PROTECTION DES EAUX ET CANAUX-ÉGOUTS

Art. 116 **Protection des eaux**

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.

¹³ abrogés par arrêté du 6 juillet 1988 et remplacés par la 2^{ème} partie du RAC du 6 juillet 1988

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 définit le périmètre des zones desservies.

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, provenant des toits, places et voies de circulation, aux eaux usées. Par contre, les eaux de drainage et d'infiltration ne doivent pas, en principe, être déversées dans les collecteurs d'égouts.

Dans le système séparatif, les eaux pluviales ainsi que les eaux de drainage et d'infiltration, les eaux de sources et les eaux de même nature non polluées doivent être séparées des eaux usées et être conduites séparément aux collecteurs publics respectifs.

Art. 117 **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, 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. 118 **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 autres et fixe les délais pour l'exécution de toute mesure de protection.

Art. 119 **Canaux**

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 techniques ultérieures (calibres, pentes) restent réservées.

Art. 120 **Contribution des propriétaires**¹⁴

¹⁴ remplacé et abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

Art. 121 **Egouts privés**

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.

Art. 122 **Obligation de se raccorder**

Les propriétaires ont l'obligation de conduire aux collecteurs communaux les eaux usées en provenance de leurs immeubles. En prévision de l'application du système séparatif, sur le territoire communal, lors de la construction de nouveaux immeubles ou lors de transformations importantes touchant les canalisations, les propriétaires concernés sont tenus de conduire séparément, d'une part, les eaux usées et, d'autre part, les eaux pluviales, de drainage et d'infiltration aux collecteurs communaux respectifs ou, à défaut, dans une chambre de visite située à l'extérieur du bâtiment et raccordée au collecteur communal.

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

Le cas de constructions agricoles demeure réservé.

Art. 123 **Construction des canaux-égouts**

Dans la règle, les égouts sont construits avec des tuyaux en ciment ordinaire ou spéciaux, suivant l'importance de la canalisation et la nature des terrains qu'ils traversent. 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'œuvre.

Art. 124 **Regard de contrôle**

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. 125 **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 la passage de l'égout contre réparation intégrale et préalable du dommage. Le passage de cet égout doit être inscrit en servitude au Registre Foncier (art. 691 et suivants CCS).

Art. 126 **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 une station d'épuration. Il en est de même des eaux usées provenant d'élevages à caractère industriel.

Art. 127 **Séparateurs**

Les eaux usées de l'industrie et des garages industriels 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. Il en est de même des places de lavage de voitures.

Les garages industriels doivent notamment réaliser leurs installations de traitement des eaux usées huileuses en fonction de leur système d'exploitation, entre autres le nettoyage des châssis et des moteurs, en respectant les prescriptions légales fédérales en vigueur concernant la protection des eaux contre la pollution et le déversement des eaux usées.

Ces ouvrages doivent être entretenus et vidangés régulièrement. Le Conseil communal fait inspecter ces installations et ordonne des vidanges, le cas échéant.

Art. 128 **Produits toxiques**

Il est interdit de déverser dans les égouts :

- a) des hydrocarbures, des acides ou de 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. 129 **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. 130 **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 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

autres liquides toxiques, sont tenus de faire procéder à la révision complète de leur installation par une entreprise spécialisée, agréée par l'Etat, selon la réglementation cantonale et fédérale.

Art. 131 **Silos 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. Leurs eaux résiduaires sont conduites dans une fosse à purin ou dans une fosse étanche intermédiaire par des tuyaux de grès ou de chlorure de polyvinyle (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 du fourrage vert préfané ou non.

Art. 132 **Autorisation**

Toute construction, transformation ou réparation d'égout privé ou d'ouvrage privé d'épuration est subordonnée à une autorisation 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 (séparateurs, etc.).

Art. 133 **Interdiction**

Il est interdit de percer, traverser, modifier ou détruire un canal collecteur public sans l'autorisation du Conseil communal. Il est interdit de percer une fosse étanche. Toute fuite ou tout défaut d'étanchéité doit être réparé dans les plus courts délais. Un contrôle de l'étanchéité de ces ouvrages doit être assuré.

Art. 134 **Remblayage 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 bienfaisance du travail.

Art. 135 **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 frais de cette transformation incombent au propriétaire de l'immeuble.

Art. 136 **Taxes de raccordement** ¹⁵

Art. 136 bis **Contribution pour l'épuration des eaux usées** ¹⁶

Chapitre 5 EAU ET GAZ

Art. 137 **Prestations**

Les prestations du Service des Eaux et du Gaz sont régies par des règlements ad hoc.

Art. 138 **Taxe d'équipement** ¹⁷

Quatrième partie DISPOSITIONS D'EXÉCUTION

Chapitre 1 COMMISSION D'URBANISME

Art. 139 **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. 140 **Examen des projets**

Les plans d'aménagement, d'alignement, de quartier 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'informations, par exemple croquis, perspectives, photographies, relevés des façades, maquettes, échantillons, visions locales, etc.

¹⁵ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

¹⁶ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

¹⁷ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

Art. 141 **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.

Chapitre 2
PERMIS DE CONSTRUIRE ET PROCÉDURE D'APPLICATION

Art. 142 **Travaux soumis au permis**

L'octroi d'un permis de construction délivré par le Conseil communal est exigé pour :

- a) la construction, la transformation et la réparation d'un bâtiment, à l'exception des travaux d'entretien courant;
- b) les places de parc;
- c) les accès à véhicules ou piétons au domaine public;
- d) Les clôtures et toutes leurs modifications en bordure de la voie publique;
- e) l'ouverture de carrières et de gravières;
- f) tous travaux modifiant la configuration du sol.

Une procédure analogue est applicable pour tous travaux de démolition d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil.

Art. 143 **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. Dans ce cas, l'auteur de projet doit présenter au Conseil communal les plans exigés pour une sanction préalable d'une part, pour une sanction définitive d'autre part.

Art. 144 **Demande de sanction**

La demande de sanction préalable ou définitive est adressée par écrit 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 les indications figurant sur la formule de demande de permis de construire (art. 43 et ss RALConstr.).

Le Conseil communal peut en outre requérir :

- 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 à la corniche.

Art. 145 **Plans**

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 RALConstr. Lors de transformations, ils doivent porter les couleurs conventionnelles selon l'art. 49 RALConstr.

Les plans portent la mention de la sanction préalable donnée par le Conseil communal.

Art. 146 **Refus sans enquête préliminaire**

Les demandes incomplètes, erronées ou violant les dispositions communale ou cantonale, applicables, seront refusées. La décision motivée sera notifiée par écrit au requérant.

Art. 147 **Mise à l'enquête publique et procédure d'opposition**

Toutes les demandes de sanction préalable ou définitive sont mises à l'enquête publique sous forme d'affichage.

Les oppositions doivent être adressées par écrit au Conseil communal dans un délai de 15 jours à compter du premier jour d'affichage.

S'il le juge utile, le Conseil communal peut procéder à l'audition des parties; il communique sa décision par écrit aux intéressés en les rendant attentifs à leur droit de recours.

Art. 148 **Communication au Département des travaux publics**¹⁸

Après la clôture des procédures d'opposition, les demandes de sanction préalable ou définitive sont soumises à l'approbation du Département des travaux publics accompagnées du préavis du Conseil communal.

Art. 149 **Décision du Conseil communal**

Toute demande approuvée par le Département des travaux publics¹⁹ fait l'objet d'une décision écrite du Conseil communal, le droit de recours du requérant étant réservé.

¹⁸ Département de la gestion du territoire

¹⁹ Département de la gestion du territoire

- Art. 150 **Effet de la sanction préalable**
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 ultérieur.

Elle est périmée si une demande de sanction définitive n'est pas présentée dans les 12 mois.

Les droits des tiers demeurent réservés.
- Art. 151 **Effet de la sanction définitive**
Les travaux doivent être commencés dans un délai de 12 mois dès l'octroi de la sanction et poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement; à défaut, la sanction perd sa validité.

Les droits des tiers demeurent réservés.
- Art. 152 **Emolument et débours**
Même si le permis de construction est refusé ou si le projet n'est pas exécuté, le requérant est tenu de s'acquitter des débours effectifs et d'un émolument de ½ ‰ (un demi pour mille) de la valeur des travaux projetés ou exécutés pour chaque demande examinée en conformité du présent règlement.

L'émolument ne peut toutefois être inférieur à Fr. 20.--.

Chapitre 3

SURVEILLANCE DES TRAVAUX

- Art. 153 **Compétences**
Le Conseil communal est l'autorité de surveillance des travaux de construction et des bâtiments au terme de LConstr., art. 19, lit d.
- Art. 154 **Exécution des travaux**
Il est interdit de commencer tout travail avant d'avoir reçu le permis définitif de construction.

Le Conseil communal peut ordonner au propriétaire de démolir ou de modifier à ses frais, dans un délai convenable, toute construction ou partie de construction élevée contrairement aux plans présentés et aux dispositions du présent règlement. Cette sommation est formulée par écrit.

Le Conseil communal peut faire exécuter aux frais du propriétaire récalcitrant la mesure ordonnée.
- Art. 155 **Inspection des chantiers**
Le Conseil communal est avisé par le propriétaire ou son représentant du com-

mencement 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, en tout temps, le droit d'inspecter, faire arrêter les travaux dans le cas où les ouvrages ne sont pas conformes aux plans sanctionnés ou aux dispositions en vigueur.

Chapitre 4

PERMIS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION

Art. 156 **Permis d'occupation**

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.

Art. 157 **Occupation prématurée**

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

Art. 158 **Permis d'exploitation**

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

Art. 159 **Emolument**

Le Conseil communal perçoit pour tout permis d'occupation un émolument selon tarif en vigueur fixé par arrêté du Conseil général.

Chapitre 5

DISPOSITIONS FINALES

Art. 160 **Entrée en vigueur**

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

Art. 161 **Dérogations**²⁰

²⁰ abrogé par arrêté du 6 juillet 1988

Art. 162 **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. 163 **Recours**

Les décisions du Conseil communal peuvent faire l'objet d'un recours au Département des travaux publics ²¹ puis au Tribunal administratif, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administrative.

Art. 164 **Dispositions pénales**

Toute contravention aux dispositions du présent règlement est passible de l'amende jusqu'à fr. 5000.--, sans préjudice de l'application des peines plus élevées prévues par le droit fédéral ou cantonal.

Art. 165 **Abrogation**

Le présent règlement entre en vigueur après publication dans la Feuille officielle de sa sanction par le Conseil d'Etat.

Il abroge toutes dispositions antérieures en la matière.

Art. 166 **Application**

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

Art. 167 **Renoncement à une mesure expropriatoire**

Si les autorités compétentes en la matière estiment qu'une des mesures prévues par le présent règlement, par le plan d'aménagement qui en fait partie intégrante ou par une autre mesure d'aménagement du territoire, notamment par un plan de quartier, est constitutive d'une expropriation matérielle et si la commune est condamnée de ce fait à payer une indemnité à titre de compensation, le Conseil communal reçoit tout pouvoir pour renoncer, avec l'accord préalable du Conseil d'Etat, à ladite mesure en application de l'art. 50 de la loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 21 avril 1913, et dans le délai de 40 jours prévu par cette disposition.

²¹ Département de la gestion du territoire

Plans et règlements approuvés par le Conseiller d'Etat, chef du Département de la gestion du territoire, Neuchâtel le 8 juillet 1993

Adopté le 27 septembre 1993 par le Conseil général

Au nom du Conseil général

Le Secrétaire

Le Président

R. Tharin

Fr.O. Jeanneret

Mis à l'enquête publique du 29 octobre 1993 au 18 novembre 1993

Sanctionné par arrêté de ce jour,
Neuchâtel, le 20 septembre 1995

Au nom du Conseil d'Etat

Le Chancelier

Le Président

J.M. Reber

P. Dubois

La sanction ci-dessus a été publiée dans la Feuille officielle cantonale du 25 octobre 1995, No 81, page 1070.