

RÈGLEMENT DES CONSTRUCTIONS



COMMUNE DE SAINT-AUBIN-SAUGES

**Version adoptée par le Conseil général du 23 septembre 2008
et sanctionnée par le Conseil d'Etat, le 1^{er} décembre 2008**

vu la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996,

vu le règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996.

vu un rapport du Conseil communal,

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article 1.1

Principe

Le présent règlement contient des dispositions de police des constructions, ainsi que des dispositions relatives à l'esthétique et à l'aspect des constructions.

Art. 1.2

Champ d'application

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

Art. 1.3

Autorités d'application

Conseil communal

¹Dans le cadre des dispositions légales, le Conseil communal traite de tous les problèmes touchant à la police des constructions. Il prend toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'aspect des constructions et installations.

²Il est secondé dans ce but par la commission d'urbanisme et, le cas échéant, par un architecte-conseil.

Art. 1.4

Commission d'urbanisme

Principe

¹Le Conseil général nomme la commission d'urbanisme.

²La commission d'urbanisme est consultée sur tout ce qui touche à l'application du présent règlement et aux plans d'affectation.

³Les demandes de sanctions définitives ou préalables lui sont soumises; la commission peut demander au Conseil communal d'exiger d'autres pièces, telles qu'une maquette ou un montage photographique ainsi que tout autre complément d'information nécessaire à la compréhension du dossier selon le règlement d'exécution de la loi sur les constructions.

⁴La commission d'urbanisme est consultative.

Art. 1.5.

Secret de fonction

Les membres de la commission d'urbanisme tiennent secrètes les affaires qu'ils sont appelés à traiter et s'abstiennent d'utiliser à des fins personnelles ou en faveur de tiers des renseignements obtenus dans l'exercice de leurs fonctions. L'autorité de nomination peut révoquer tout membre coupable de manquement grave.

CHAPITRE 2

Aspect des constructions et des installations

Art. 2.1

Clause d'esthétique

¹Selon la loi sur les constructions, les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité tant intérieure qu'extérieure; elles tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier, de la rue.

²Le Conseil communal peut s'opposer aux constructions et installations qui ne répondent pas aux critères de l'alinéa 1.

³Les murs de soutènement, les mouvements de terre et les talutages doivent être peu importants afin de ne pas entraîner des modifications trop substantielles du terrain naturel.

Art. 2.2

Façades, aménagements extérieurs, toitures, couverture, lucarnes

Art. 2.2.1

Façades

Le ton général des façades va du blanc coupé pour les petites surfaces aux couleurs terre; les blancs crus et les couleurs violentes sont interdits.

Les couleurs seront harmonisées, dans la mesure du possible, à celles des Immeubles voisins.

Les volets, stores, corniches, menuiseries extérieures et hors d'œuvres s'ils sont peints, s'accorderont à la couleur des façades; les tons criards sont exclus. Lors de toute construction et de toute réfection de façades, le Conseil communal exige la présentation d'un échantillon de couleurs.

Art. 2.2.2

Aménagements extérieurs

Toute parcelle bâtie et toute parcelle non bâtie sur laquelle des ouvrages ont été réalisés doivent être aménagés 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.

Art. 2.2.3

Couverture

Pour les bâtiments neufs ou recouverts à neuf; la couverture doit s'harmoniser avec le ton des constructions voisines.

La couverture avec des panneaux solaires est admise.

Art. 2.2.4

Lucarnes

En règle générale, les toits peuvent être pourvus de tabatières, éventuellement de lucarnes ne gênant pas l'esthétique du toit. Ces hors-d'œuvre seront soumis et étudiés cas par cas.

Les dispositions du règlement d'aménagement applicables à la zone d'ancienne localité sont réservées.

Art. 2.3**Distributeurs, enseignes, inscriptions et réclames**

¹Les distributeurs, les enseignes, les inscriptions et les réclames de tous genres et de toutes natures, exécutées en n'importe quels matériaux, doivent s'intégrer dans leur environnement urbain ou naturel.

²Ils sont soumises à l'autorisation du Conseil communal. Les autorisations nécessaires en vertu d'autres législations demeurent réservées.

³La réclame, notamment par affiche, papier, panneau peint, ne peut se faire sur tout le territoire communal, sur le domaine public ou privé, qu'aux emplacements autorisés par le Conseil communal.

Art. 2.4**Apposition de plaques de nom de rue, de numéro etc**

L'autorité communale a le droit d'utiliser les immeubles privés pour y apposer les plaques indicatrices de nom de rue, de numéro, ainsi que celles concernant les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, des signaux de circulation et autres plaques indicatrices utiles au public.

Art. 2.5**Appareils, installations et supports de peu d'importance**

Ce droit est également valable pour la pose d'appareils, d'installations et de supports de peu d'importance dont l'utilité publique est reconnue tels qu'appareils d'éclairage public, conteneurs de tout type pour la récolte des déchets, supports de fils électriques etc.

Art. 2.6**Exécution et entretien**

Les propriétaires doivent tolérer, sans indemnité, l'apposition des objets cités aux deux articles précédents. 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. 2.7**Clôtures**

¹Les clôtures tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier, de la rue.

²Celles dont la hauteur dépasse un mètre sont soumises à permis de construire.

³Les murs bordant une route cantonale ou communale ne peuvent pas être érigés à plus de 1 m 20 du sol de la route conformément à la loi sur les routes et voies publiques.

⁴Les clôtures qui présentent un danger: épines, barbelés, etc. sont interdites.

⁵Le Conseil communal peut exiger la clôture de terrains vagues, cours, terrasses, chantiers, carrières ou passages, obligatoires etc

CHAPITRE 3

Arbres

Art. 3.1

Plantation sur le domaine public

Les propriétaires et 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. 3.2

Plantation obligatoire

¹L'autorisation de bâtir peut être assortie de l'obligation de maintenir, de remplacer ou de planter des arbres.

²Les emplacements des arbres maintenus ou à planter seront indiqués sur le plan de situation déposé dans le cadre de la demande de sanction préalable ou définitive.

³En règle générale, les plantations doivent être faites au plus tard dans l'année qui suit la fin de la construction.

CHAPITRE 4

Places de jeux pour enfants

Art. 4.1

Principe

Pour toute construction nouvelle, une partie des espaces libres existant sur terrain privé à proximité des bâtiments d'habitat collectif ou d'habitat groupé doivent être aménagés en une ou plusieurs places de jeux pour enfants.

Art. 4.2

Emplacement et surface

Ces places seront sécurisées et, si possible, ensoleillées et abritées du vent, en dehors d'installations telles qu'étendages à lessives. Elles doivent avoir une surface utilisable de 5 m² par logement et d'au moins 60 m².

Art. 4.3

Maintien

Le(s) propriétaire(s) a (ont) l'obligation de maintenir ces places, de les entretenir et de les mettre à disposition des enfants.

CHAPITRE 5

Places de stationnement

Art. 5.1

Principe

¹Toute construction ou installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privé et à proximité immédiate, de places de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les deux roues, ainsi que de places de stationnement destinées à couvrir des besoins particuliers, conformément au règlement d'exécution de la loi sur les constructions.

²Le nombre de ces places et les exigences techniques sont fixés par le règlement d'exécution de la loi sur les constructions.

Art. 5.2

Taxe de remplacement

¹Si les places de stationnement correspondant au nombre de places à réaliser ne peuvent pas être aménagées, le Conseil communal exige le paiement d'une taxe de remplacement. Le montant de la taxe par place manquante est fixée par arrêté du Conseil général. La taxe est exigible lors de l'octroi du permis de construire.

Art. 5.3

Accès à la voie publique et revêtement

Tout propriétaire dont l'immeuble dispose d'un accès privé pour véhicules est tenu d'établir à ses frais un revêtement ou un passage de raccord avec la chaussée, selon les instructions du Conseil communal. Les frais de modification du trottoir sont à la charge du propriétaire et l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré. Les seuils sur la chaussée sont interdits.

CHAPITRE 6

Evacuation des eaux

Art. 6.1

¹L'évacuation et le traitement des eaux des bâtiments, des drainages et des surfaces étanches, telles que places de parc et chemins d'accès, sont régis par le plan général d'évacuation des eaux (PGEE); à défaut, le plan directeur des égouts s'applique.

²Sauf indication contraire du PGEE, pour toute nouvelle construction ou transformation, l'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration après avoir mesuré la perméabilité du sol par un test d'infiltration selon la "Recommandation concernant l'infiltration des eaux pluviales et de drainage" jointe au préavis du permis de construire de service de la protection de l'environnement.¹

³La conception et l'établissement d'installations d'évacuation et de traitement des eaux doivent être conformes aux dispositions légales et normes en vigueur, en particulier la norme SN 592.000 (VSA et ASMFA).

CHAPITRE 7

Procédure d'octroi de la sanction préalable et du permis de construire

Art. 7.1

Principe

La procédure d'octroi du permis de construire est fixée par le règlement d'exécution de la loi sur les constructions.

CHAPITRE 8

Surveillance des travaux

Art. 8.1

Surveillance

¹Le Conseil communal est l'autorité de surveillance des travaux de constructions et d'installations. Il agit avec le concours des commissions d'urbanisme, de salubrité publique et du feu.

²Il peut inspecter ou faire visiter en tout temps les chantiers.

³Il peut également prendre d'autres mesures prévues par la loi sur les constructions, lorsqu'une construction ou installation n'est pas conforme aux prescriptions de la loi sur les constructions ou au permis de construire délivré.

Art. 8.2

Avis obligatoire

¹Le maître de l'ouvrage doit annoncer par écrit l'ouverture du chantier à la commune et la terminaison des travaux, à la commune et au service de l'aménagement du territoire, en vertu de la législation cantonale.

²Avant de procéder au remblayage des fouilles d'une canalisation privée, l'entrepreneur informera la commune pour que celle-ci puisse contrôler la bienfaisance du travail et relever l'implantation et les caractéristiques de la canalisation posée ou transférée.

CHAPITRE 9

Voies de droit, dispositions pénales et émoluments

Art. 9.1

Recours

¹Les décisions du Conseil communal prises en application de la législation cantonale sur les constructions et du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat.

²La loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, est applicable.

Art. 9.2

Dispositions pénales

Les infractions à la loi sur les constructions, à ses dispositions d'exécution ainsi qu'au présent règlement sont punies des arrêts ou d'une amende d'un montant maximum de 20'000 francs.

Art. 9.3

Emoluments

Le Conseil communal perçoit pour toute décision prise, en application de la législation cantonale et du présent règlement un émolument fixé par arrêté du Conseil général.

CHAPITRE 10

Dispositions finales

Art. 10.1

Abrogations

Le règlement de construction du 21 mars 1978 est abrogé.

L'arrêté du Conseil général du 22 mai 1990 fixant la contribution par place de parc manquante est abrogé.

Art. 10.2

¹Le présent règlement est soumis au référendum facultatif.

²Il entre en vigueur après la publication de la sanction du Conseil d'Etat dans la Feuille officielle cantonale.

Saint-Aubin, le 23 septembre 2008

**Au nom du Conseil généra,
Le président Le secrétaire**

C. Kempf

A. Woodtli

Sanctionné par le Conseil d'Etat, le 1^{er} décembre 2008

Annexe 1**TAXES ADMINISTRATIVES ET DE SANCTION****ARRETE**

Vu le rapport écrit du Conseil communal,

le Conseil général de St-Aubin-Sauges

arrête :

- Article 1 :** Pour toute construction, agrandissement ou transformation d'immeuble, la taxe de sanction communale est fixée à 1 o/oo de la valeur estimative du coût du projet, mais au minimum à fr. 200.— par dossier.
Cette taxe s'ajoute à la taxe administrative du Service cantonal de l'Aménagement du Territoire (SAT).
- Article 2 :** Pour toute construction, agrandissement ou transformation d'immeuble ne nécessitant pas une consultation du Service cantonal de l'Aménagement du Territoire (SAT), la taxe de sanction communale est également de 1o/oo de la valeur estimative du coût du projet, minimum fr. 200.--.
- Article 3 :** Pour une construction de minime importance (cabanon de jardin, pose d'une tabatière type vélux), la taxe de sanction communale est de fr. 50.--.
- Article 4 :** Si un dossier requiert l'intervention d'un spécialiste, ses prestations seront facturées au prix coûtant.
- Article 5 :** Le Conseil communal perçoit auprès du maître de l'ouvrage, pour toute décision prise en application des articles 46 et ss Lconstr un émolument de fr. 100.— à fr. 500.--.
- Article 6:** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent Arrêté, après expiration du délai référendaire et la sanction du Conseil d'Etat.

Saint-Aubin, le 23 septembre 2008

Au nom du Conseil général
Le président Le secrétaire
C. Kempf A. Woodtli

Annexe 2**CONTRIBUTIONS COMPENSATOIRES POUR
LES PLACES DE PARC MANQUANTES****ARRETE**

Vu le rapport du Conseil communal,
vu la loi sur les communes,
vu la loi sur les constructions (LConstr.),
vu l'article 19 du Règlement sur les constructions (RCConstr.),

le Conseil général de St-Aubin-Sauges

arrête :

- Art. 1 :** Si les places de stationnement exigées pour une construction (art. 26 à 37 LConstr. et art. 18 à 22 RConstr.) ne peuvent être créées, le propriétaire versera au «fonds communal pour l'aménagement de places de parc» une contribution compensatoire de 7'500 francs pour chaque place manquante.
- Art 2:** Si des places de stationnement pour véhicules à deux roues sont exigées pour une construction (art. 26 à 37 LConstr. et art. 18 à 22 RConstr.) et qu'elles ne peuvent être créées, le propriétaire versera au «fonds communal pour l'aménagement de places de parc» une contribution compensatoire qui prendra en compte le prix du terrain et le prix de construction d'une place de parc de remplacement, mais d'au minimum Fr. 3'000.-.
- Art. 3:** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, après expiration du délai référendaire et la sanction du Conseil d'Etat.

Saint-Aubin, le 23 septembre 2008

Au nom du Conseil général
Le président Le secrétaire :
C. Kempf A. Woodtli

ARRETE DE SANCTION DU CONSEIL D'ETAT PUBLIE DANS LA FEUILLE OFFICIELLE DU CANTON DE NEUCHATEL, LE 12 DECEMBRE 2008

vu la requête du 19 novembre 2008 par laquelle le Conseil communal de Saint-Aubin-Sauges sollicite du Conseil d'Etat, la sanction du règlement des constructions, de l'arrêté concernant les taxes administratives et de sanction et de l'arrêté concernant les contributions compensatoires pour les places de parc manquantes, adoptés par le Conseil général dudit lieu, le 23 septembre 2008;

vu les articles 24 et 26 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996;

sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du Département de la gestion du territoire;

arrête:

Article premier Le règlement des constructions, l'arrêté concernant les taxes administratives et de sanction et l'arrêté concernant les contributions compensatoires pour les places de parc manquantes, adoptés par le Conseil général de Saint-Aubin-Sauges, le 23 septembre 2008, sont sanctionnés.

Art. 2 Un émolument de sanction de Fr. 250.-- est prélevé.

Art. 3 Le Conseil communal de Saint-Aubin-Sauges est chargé de la publication du présent arrêté dans la Feuille officielle conformément à l'article 26 de la loi cantonale sur les constructions.

Neuchâtel, le 1^{er} décembre 2008

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,
R. DEBÉLY

Le chancelier,
J.-M. REBER