

CONSEIL D'ÉTAT

Arrêté portant modification du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT)

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel,

vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ;

sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département de développement territorial et de l'environnement,

arrête :

Article premier Le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 16 octobre 1996, est modifié comme suit :

Art. 3, al. 2

²Il collabore avec les autres services concernés de l'administration cantonale, en particulier les services des ponts et chaussées, de l'énergie et de l'environnement, de l'agriculture, de la faune, des forêts et de nature, l'office du patrimoine et de l'archéologie ainsi qu'avec l'architecte cantonal.

Art. 7, al.1

¹Le délai d'opposition est de trente jours dès la première publication dans la Feuille officielle.

Titre précédant l'article 10a (nouveau)

CHAPITRE 2A)

Notions et méthodes de mesure

Section 1 : En général

Art. 10a (nouveau)

Principe

¹Les notions et méthodes de mesure définies dans le présent règlement sont applicables aux plans d'affectation cantonaux et communaux.

²Le canton et les communes ne peuvent pas les compléter par des notions et méthodes de mesure contraires à celles du présent règlement.

³Le canton et les communes peuvent adopter des dispositions différentes si le présent règlement le permet et aux conditions fixées par celui-ci.

Titre précédant l'article 10b

Section 2 : Constructions et éléments de bâtiment (nouvelle)

Art. 10b (nouveau)

Bâtiment, petite
construction,
annexe

Un bâtiment est une construction immobilière pourvue d'une toiture fixe et généralement fermée abritant des personnes, des animaux ou des choses.

(figures 2.1-2.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret portant adhésion à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), ci-après : annexe 2 du Décret).

Art. 10c (nouveau)

Petite construction

¹Une petite construction est une construction non accolée à un bâtiment, qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires et qui ne dépasse pas la surface déterminante de 40 mètres carrés et la hauteur totale de 4,50 mètres.

²Par rapport à la limite du bien-fonds voisin, elle observe une distance de 2 mètres au moins.

³Les communes peuvent définir des valeurs plus restrictives que celles du 1^{er} alinéa dans les sites bâtis faisant l'objet de protection ainsi que dans les plans spéciaux et de quartier.

(figures 2.1-2.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 10d (nouveau)

Annexe

¹Une annexe est une construction accolée à un bâtiment, qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires et qui ne dépasse pas la surface déterminante de 40 mètres carrés et la hauteur totale de 4,50 mètres.

²Par rapport à la limite du bien-fonds voisin, elle observe une distance de 2 mètres au moins.

³Les communes peuvent définir des valeurs plus restrictives que celles prévues à l'alinéa 1, dans les sites bâtis faisant l'objet de protection ainsi que dans les plans spéciaux et de quartier.

(figures 2.1-2.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 10e (nouveau)

Construction
souterraine

¹Une construction souterraine est une construction qui se trouve entièrement en-dessous du terrain de référence ou excavé, à l'exception de l'accès et des garde-corps.

²Par rapport à la limite du bien-fonds voisin, elle observe une distance de 1 mètre au moins.

(figures 2.4-2.5 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Construction
partiellement
souterraine

Art. 10f (nouveau)

¹Une construction partiellement souterraine est une construction qui ne dépasse pas le terrain de référence ou excavé d'une hauteur moyenne de plus de 1,50 mètres et sur aucun angle de plus de 3 mètres.

²La hauteur moyenne se mesure aux angles de la construction depuis le terrain de référence ou excavé jusqu'au plan supérieur du plancher fini.

³Par rapport à la limite du bien-fonds voisin, la construction partiellement souterraine observe une distance de 2 mètres au moins.
(figures 2.4-2.5 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Plan de façade,
pied de façade

Art. 10g (nouveau)

¹Les plans de façade correspondent à la surface enveloppant le bâtiment définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps de bâtiment. Ils sont situés au-dessus du terrain de référence. Les saillies et retraits négligeables ne sont pas pris en considération.

²Le pied de façade est l'intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence.

Projection du pied
de façade

³Le pied de façade est projeté sur le plan cadastral et reporté sur le plan de situation.
(figures 3.1-3.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Saillies

Art. 10h (nouveau)

¹Les saillies sont les parties saillantes du plan de façade dont les proportions par rapport à la façade considérée ne dépassent pas :

- a) une profondeur maximale de 2,50 mètres et
- b) une largeur maximale de 7 mètres et
- c) le tiers de la longueur de la façade considérée,

mais aussi respectent une distance par rapport à la limite du bien-fonds voisin d'au moins 2 mètres.

²L'avant-toit est une saillie dont les proportions par rapport à la façade considérée ne dépassent pas une profondeur maximale de 2.50 mètres et qui respecte une distance par rapport à la limite du bien-fonds voisin d'au moins 2 mètres.

³Les communes peuvent définir des valeurs plus restrictives que celles du premier alinéa dans les sites bâtis faisant l'objet de protection ainsi que dans les plans spéciaux et de quartier.

⁴À moins qu'un plan d'affectation ne le permette, les saillies, à l'exception des avant-toits, ne peuvent pas empiéter sur un alignement ou des distances de constructions par rapport à une forêt, une vigne, un cours d'eau ou aux routes.

(figure 3.4 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Retraits	<i>Art. 10i (nouveau)</i> ¹Les retraits sont les parties en retrait par rapport à la façade principale. ²Ils sont négligeables s'ils ont une profondeur de 2,50 mètres au plus par rapport à la façade principale et, pris dans leur ensemble, s'ils ne couvrent pas plus du tiers de la longueur de la façade. (figure 3.5 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret) <i>Titre précédant l'article 11</i>
Mesures d'utilisation du sol	<i>Section 1 : Mesures d'utilisation du sol (art. 59, al. 1, lettre b et al. 2, lettre a, LCAT)</i> <i>Art. 11</i> ¹La mesure d'utilisation du sol peut s'exprimer par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), l'indice de masse (IM), l'indice d'occupation du sol (IOS) ou l'indice de surfaces vertes (I_{Ver}). ²La mesure de l'utilisation du sol peut être remplacée par d'autres notions prévues au chapitre 3 du présent règlement dans les sites bâtis faisant l'objet de protection, dans les zones d'utilité publique, les zones de tourisme, sports, détente et loisirs ; et par les règles de l'ordre contigu là où il est prescrit.
Terrain de référence	<i>Art. 12</i> ¹Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. ²S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. ³Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire.
Surface de terrain déterminante (STd)	<i>Art. 13</i> ¹La surface de terrain déterminante (STd) correspond aux terrains ou parties de terrain compris dans la zone d'urbanisation correspondante. ²La surface des accès au bâtiment, correspondant à l'équipement privé au sens de l'article 111 LCAT, est prise en compte. ³Les surfaces relatives au réseau routier correspondant à l'équipement de base et de détail ne sont pas comptées si elles sont existantes ou définies par des projets pour lesquels la procédure de construction est engagée ou achevée. ⁴Les zones non constructibles prévues par un plan spécial ou un plan de quartier lors d'un regroupement des constructions au sens des articles 68 et 80 LCAT peuvent être prises en considération. (figure 8.1 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Indice d'occupation du sol (IOS)

Art. 14

¹L'indice d'occupation du sol (IOS) est le rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd).

²La surface déterminante de construction comprend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade.

$$\text{IOS} = \text{SdC} / \text{STd}$$

³Les annexes, les petites constructions, les parties émergeantes des constructions partiellement souterraines ainsi que les retraits négligeables sont pris en compte.

(figure 8.4 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Indice de masse (IM)

Art. 15

¹L'indice de masse bâti (IM) est le rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante (STd).

²Le volume bâti correspond au volume déterminé par les limites extérieures d'un corps de bâtiment au-dessus du terrain de référence.

³Les parties du bâtiment ouvertes sur plus de la moitié de leur volume ne sont pas prises en compte dans le volume bâti.

$$\text{IM} = \text{VBr} / \text{STd}$$

(figure 8.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Art. 16

¹L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est le rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd).

²La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants :

- a) surface utile principale (SUP) ;
- b) surface utile secondaire (SUS) ;
- c) surfaces de dégagement (SD) ;
- d) surfaces de construction (SC) ;
- e) surfaces d'installations (SI).

³Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1,50 mètres.

$$\text{IBUS} = (\sum \text{SP}) / \text{STd}$$

(figure 8.2 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Indice de surfaces vertes (IVer)	<i>Art. 17</i> ¹L'indice de surfaces vertes (IVer) est le rapport entre la surface verte déterminante (SVer) et la surface de terrain déterminante (STd). ²La surface verte déterminante comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni aux dépôts, ni au stationnement. $IVer = SVer/STd$
	<i>Titre précédant l'article 18</i>
	<i>Section 2 : Distances (art. 59, al. 1 lettre c LCAT)</i>
Objectifs/Principe	<i>Art. 18</i> ¹Les distances à la limite et entre bâtiments ont pour objectif d'assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires. ²Pour les ouvrages qui émergent du terrain de référence, il y a lieu d'observer les grandes et les petites distances.
Distances à la limite	<i>Art. 19</i> ¹La distance à la limite est la distance entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle. ²La grande distance se mesure perpendiculairement à la façade orientée au sud ; les communes peuvent déterminer dans le plan d'aménagement, pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, une orientation théorique du sud. ³La petite distance est mesurée perpendiculairement aux autres façades ainsi qu'aux angles du bâtiment. ⁴En présence d'un alignement ou d'une distance de construction par rapport aux routes, la distance à la limite est remplacée par l'alignement ou la distance précitée. (figures 7.1-7.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)
Distance entre les bâtiments	<i>Art. 20</i> ¹La distance entre bâtiments correspond à la distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments. ²La distance entre bâtiments doit correspondre au moins à la somme des distances à la limite prescrites pour chacun d'eux. ³Si les bâtiments sont implantés sur une même parcelle et si l'un d'eux est une petite construction, la distance prévue à l'alinéa 2 est libre. ⁴La distance entre un nouveau bâtiment et un bâtiment édifié conformément à d'anciennes dispositions légales qui n'observe pas la distance à la limite prescrite est réduite de la distance manquante. (figures 7.1-7.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Alignement et
périmètre
d'évolution

Art. 21

¹L'alignement est une limite d'implantation des constructions, dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées.

²Un périmètre d'évolution est une surface constructible délimitée dans le cadre d'un plan d'affectation et qui peut s'écarter des règles de distances.

³Les plans d'aménagement, les plans spéciaux, les plans de quartier et les plans d'alignement déterminent, le cas échéant, si les saillies, annexes, petites constructions, constructions souterraines ou partiellement souterraines peuvent empiéter sur les alignements et les périmètres d'évolution ; à défaut, aucun empiètement n'est possible.

(figure 7.4 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 22 à 37

Abrogés

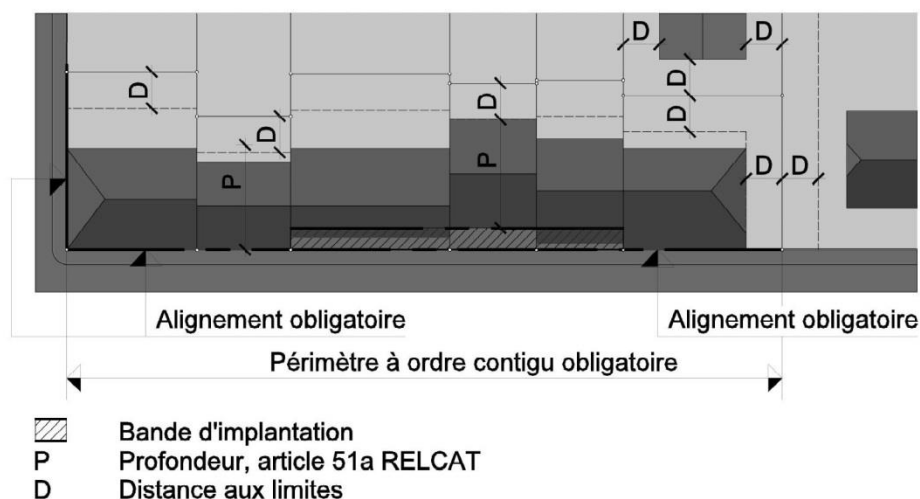
Art. 39, lettres d et e (nouvelle)

Ordre contigu

L'ordre contigu est illustré par le schéma en annexe (*suite inchangée*) :

- d) les distances à la limite ;
- e) les secteurs assujettis à l'obligation de construire en ordre contigu.

Schéma article 39



Art. 40, al. 2, 3

²Abrogé

³Pour autant que les prescriptions sur la longueur des bâtiments et les types d'habitation soient respectées, les constructions peuvent être accolées.

Schémas article 40

Abrogés

Art. 41, al. 2

²Il peut être prescrit dans les secteurs où il correspond à une tradition urbanistique.

Art. 42

Bâtiments
d'habitation

Les bâtiments d'habitation peuvent être de deux types :

- bâtiments jusqu'à trois logements ;
- bâtiments de plus de trois logements.

Art. 43, 44 et 45

Abrogés

Titre précédant l'article 46

Section 5 : Hauteur des bâtiments (art. 59, al. 2, lettre c LCAT)

Art. 46, al. 1 à 3

Principes

¹La hauteur des bâtiments est déterminée dans les plans d'affectation par la hauteur totale, la hauteur de façade ou le nombre d'étages.

²Les plans d'affectation peuvent remplacer la hauteur totale par une cote d'altitude maximum.

³Abrogé.

Art. 47

Abrogé

Art. 48

Hauteur de façade
a) bâtiments à toits
à pans et autres

¹La hauteur de façade est la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant.

²Il n'est pas tenu compte de superstructures techniques, telles que cheminées, bouches d'aération, etc. dépassant le plan supérieur de la charpente du toit de 1 mètre au plus.

Art. 49

b) bâtiments à toits
plats

¹La hauteur de façade est la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de façade et le plan supérieur de la toiture ou du garde-corps, ajouré ou non, mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant.

²Il n'est pas tenu compte des superstructures techniques, telles que cheminées, bouches d'aération ainsi que les armoires techniques d'ascenseurs dépassant le plan supérieur de la toiture de 2,50 mètres au plus et de 1,20 mètre au plus pour les panneaux solaires.

(figure 5.2 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 50

Hauteur totale

¹La hauteur totale est la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence.

²Il n'est pas tenu compte des superstructures techniques, telles que cheminées, bouches d'aération ainsi que les armoires techniques d'ascenseurs dépassant le point le plus haut de la charpente du toit de 2,50 mètres au plus et de 1,20 mètre au plus pour les panneaux solaires.

(figure 5.1 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 50a (nouveau)

Vide d'étage

¹Le vide d'étage est la différence de hauteur

a) entre le plancher et le plafond finis, ou

b) entre le plancher fini et la face inférieure des solives, espacées de moins de 0,40 mètre, lorsqu'elles déterminent la hauteur utile.

²Le vide d'étage pour les pièces habitables et la hauteur minimale prise en compte pour le calcul de la surface habitable sont définis par le règlement d'exécution de la loi cantonale sur les constructions.

(figure 5.4 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Titre précédant l'article 51

Section 6: Longueur, largeur et profondeur du bâtiment (art. 59, al. 2, lettre c LCAT)

Art. 51

Longueur et
largeur du
bâtiment

¹La longueur est le côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.

²La largeur est le côté le plus court du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.

³Les annexes sont prises en compte dans le calcul de la longueur et de la largeur.

(figures 4.1-4.2 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 51a

Profondeur du
bâtiment

¹La profondeur du bâtiment est déterminée selon le schéma prévu pour l'ordre contigu.

²Elle se mesure à partir d'un alignement obligatoire ou du pied de façade en présence d'un front d'implantation.

Titre précédant l'article 52

Section 7 : Étages (art. 59, al. 2, lettre c LCAT)

Art. 52

Étages

¹Les étages correspondent aux niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique.

²Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

(figure 6.1 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 52a (nouveau)

Sous-sol

¹Le sous-sol est un niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas la hauteur moyenne de 1,20 mètre par rapport au pied de façade.

²La hauteur moyenne se mesure aux angles du bâtiment à partir du pied de façade et jusqu'au plancher fini de l'étage supérieur.

(figure 6.2 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 52b (nouveau)

Combles

Les combles sont un niveau dont la hauteur du mur des combles admise n'est pas dépassée.

(figure 6.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 52c (nouveau)

Hauteur du mur
des combles

¹La hauteur du mur des combles est la mesure entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.

²Elle est de 1,50 mètre en moyenne.

³Les communes peuvent définir des valeurs différentes dans les sites bâtis faisant l'objet de protection ainsi que dans les plans spéciaux et les plans de quartier.

(figure 6.3 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 52d (nouveau)

Attique

¹L'attique est un niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau inférieur.

²Les communes peuvent adopter des prescriptions différentes dans le plan d'aménagement communal, les plans spéciaux et les plans de quartier et en particulier prescrire un retrait par rapport à toutes les façades du niveau inférieur ou à une façade déterminée.

(figure 6.4 de l'AIHC, selon annexe 2 du Décret)

Art. 52e (nouveau)

Hauteur d'étage

¹La hauteur d'étage est la différence entre un plancher fini et celui de l'étage supérieur.

²La commune peut fixer une hauteur d'étage si elle reprend la notion d'étages pour le calcul de la hauteur des bâtiments.

³Pour les locaux destinés aux activités économiques au rez-de-chaussée, la commune peut fixer une hauteur d'étage majorée. Si cette majoration est dépassée, le rez-de-chaussée compte pour deux étages.

Section 7A (nouvelle)

Aménagements de terrain

Art. 52f (nouveau)

Principe

Les bâtiments doivent être adaptés à la topographie du terrain et seules des modifications mineures du terrain naturel sont admises.

Art. 52g (nouveau)

Talus, murs de
soutènement et
remblais

¹Les talus ne peuvent pas avoir une pente supérieure à 34°.

²Les murs de soutènement jusqu'à une hauteur 1,20 mètre par rapport au terrain naturel peuvent être réalisés à la limite du bien-fonds.

³Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à celle fixée à l'alinéa 2 doivent être reculés d'autant de la limite du bien-fonds.

⁴Les propriétaires peuvent convenir par écrit de régler différemment la pente du talus et la hauteur du mur de soutènement moyennant la mise en œuvre de mesures constructives assurant la stabilité du talus et du mur de soutènement.

⁵Dans tous les cas, l'ensemble des remblais sur le même bien-fonds ne peut pas dépasser une hauteur maximale par rapport au terrain naturel ; cette hauteur est fixée par les communes dans le plan d'aménagement.

⁶Les dispositions de la loi sur les routes et voies publiques (LRVP), du 21 août 1849 sont réservées.

Art. 67a (nouveau)

Concours de projet

¹Pour que le Conseil communal puisse renoncer au plan de quartier, le concours de projets doit répondre aux règlements 142 et 143 relatifs aux concours de projet de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA).

²Le programme de concours mentionne l'intention de renoncer à l'élaboration d'un plan de quartier et indique les règles contraignantes à respecter en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

³Avant la publication du concours, il sera soumis à l'approbation du Conseil communal et au préavis du département ; en cas d'approbation, le Conseil communal déclare renoncer provisoirement à l'élaboration d'un plan de quartier sous réserve de l'alinéa 5 du présent article.

⁴Lors de la mise à l'enquête publique de la demande de permis de construire, il est indiqué l'intention de renoncer à l'élaboration d'un plan de quartier.

⁵A l'issue de la procédure de permis de construire, le Conseil communal se prononce sur la renonciation définitive à l'élaboration du plan de quartier et notifie sa décision en même temps que celle relative au permis de construire.

Dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016

¹Les articles 50a, 52a et 67a s'appliquent immédiatement.

²Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux, découlant de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 6 novembre 2012, les articles 11 à 52 RELCAT reproduits ci-dessous dans leur teneur au 31 décembre 2016 restent applicables.

Section 1 : Degré d'utilisation des terrains (art. 59, al. 1, lettre b et al. 2, lettre a LCAT)

Degré d'utilisation
des terrains

Art. 11

¹Le degré d'utilisation des terrains s'exprime en principe par le taux d'occupation du sol, ainsi que par la densité ou l'indice d'utilisation.

²Il peut s'exprimer exceptionnellement au moyen d'autres notions reconnues.

Calcul des
dimensions des
constructions

Art. 12

¹Les dimensions des constructions sont calculées à partir du terrain naturel, en fonction de la surface constructible de la parcelle.

Terrain naturel

²Le terrain aménagé (remblayé ou excavé) est considéré comme terrain naturel lorsque la modification a touché une zone étendue et qu'elle a été dictée par des motifs d'intérêt public, notamment d'aménagement du territoire ou lorsque l'aménagement remonte à de nombreuses années.

Art.13

¹La surface constructible d'un bien-fonds correspond à sa surface sise en zone d'urbanisation.

²N'entrent pas en considération :

- a) les surfaces des rues, des accès et des trottoirs destinés au trafic public, existantes ou définies par des projets pour lesquels la procédure de construction est engagée ou achevée ;
- b) les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan d'aménagement, ainsi que les forêts et les cours d'eau ;
- c) une surface déjà prise en considération pour le calcul d'une densité, d'un indice d'utilisation du sol ou d'un taux d'occupation du sol.

³Les zones non constructibles prévues par un plan spécial ou un plan de quartier lors d'un regroupement des constructions au sens des articles 68 et 80 LCAT peuvent être prises en considération.

Schéma article 13, alinéa 2

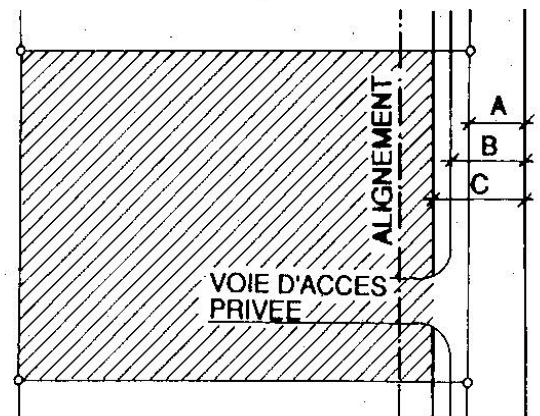
A = largeur chaussée existante

B = largeur chaussée prévue par le plan de construction de la route

C = largeur chaussée prévue par le plan de construction de la route avec trottoir



= surface constructible



Art. 14

¹Le taux d'occupation du sol est le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds.

²Le taux d'occupation du sol est exprimé en pour-cent.

³Les garages et locaux enterrés (trois faces et toiture sous terre) n'entrent pas dans le calcul du taux d'occupation du sol.

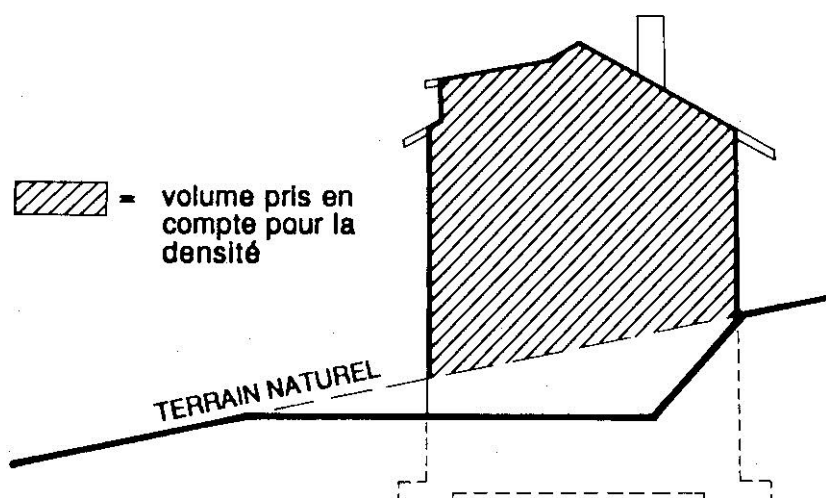
Art. 15

¹La densité est le rapport entre le volume apparent des bâtiments et la surface constructible d'un bien-fonds.

²Elle s'exprime en m^3/m^2 .

³Le volume apparent se mesure par rapport au terrain naturel.

Schéma article 15, alinéa 3



Indice d'utilisation
du sol

Art.16

¹L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible d'un bien-fonds.

²Il est calculé selon la directive de l'institut ORL.

Indice d'espaces
verts

Art. 17

¹Les plans d'affectation peuvent prévoir un indice d'espaces verts.

²Ce dernier est le rapport entre les surfaces vertes et la surface constructible d'un bien-fonds.

³Il est exprimé en pour-cent.

Section 2 : Gabarits (art. 59, al. 1, lettre c LCAT)

Objectif

Art. 18

¹Les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires.

Définition

Art.19

¹Le gabarit est un plan dont la trace est au sol.

²Son degré est déterminé par son inclinaison par rapport à l'horizontale, à partir d'une limite de propriété, d'un alignement ou de l'axe d'une rue.

³La trace du gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel, sous réserve des articles 26 et 27 du règlement.

⁴Sur les angles des bâtiments, les gabarits sont raccordés par une section de cône.

Champ d'application	<i>Art. 20</i> Les gabarits sont applicables aux bâtiments, qu'ils soient ou non habitables, ainsi qu'aux murs de soutènement.
Principes	<i>Art.21</i> Les gabarits doivent être appliqués de façon à éviter des inégalités entre les terrains inclinés et les terrains horizontaux.
a) terrains inclinés et horizontaux	
b) bâtiments en ordre contigu	<i>Art. 22</i> Pour l'application des gabarits, les bâtiments en ordre contigu sont considérés comme formant une seule construction.
c) implantation obligatoire	<i>Art. 23</i> Lorsqu'un plan d'affectation impose une implantation ou une bande d'implantation, les gabarits ne s'appliquent pas dans la direction concernée.
d) croisement de gabarits	<i>Art. 24</i> Les traces des gabarits de deux bâtiments ne doivent pas se croiser, même si ceux-ci sont situés sur une même parcelle.
Application des gabarits	<i>Art. 25</i> ¹En l'absence de dispositions communales, les gabarits s'appliquent pour chaque façade en fonction des points cardinaux. ²Les gabarits s'appliquent perpendiculairement aux façades.
a) direction générale d'application	
b) terrains inclinés vers le sud	<i>Art. 26</i> ¹En terrain incliné vers le sud et sur les rues en pente, les gabarits s'appliquent sur les façades ouest, nord et est, jusqu'au droit de la façade sud. ²Pour tracer le gabarit sud, on projette le terrain sur un plan horizontal dont le niveau est situé à la cote moyenne du pied de la façade sud sur terrain naturel.
c) terrains inclinés différemment	<i>Art. 27</i> Les principes définis à l'article 26 s'appliquent par analogie, selon la direction de la façade principale.
d) attache du plan	<i>Art. 28</i> ¹Le gabarit est déterminé à partir : – d'une limite de propriété, si le terrain est bordé par un fonds privé ; – d'un alignement, s'il est en vigueur ;

- de l'axe d'une rue, si le terrain est bordé par le domaine public.

²Est assimilée à une limite de propriété la limite fictive fixée par une convention que concluent les propriétaires voisins (art. 11a LCAT).

³Si l'alignement n'existe que du côté où doit être construit le bâtiment, le gabarit est attaché à un alignement fictif.

⁴Si le bâtiment est prévu sur une place, l'autorité communale donnera un alignement fictif correspondant à l'axe des rues conduisant à cette place.

e) degrés

Art. 29

¹Le degré des gabarits est de 30°, 45°, 60° ou 75°.

²L'inclinaison ne peut excéder 60° dans la direction donnée par la façade principale.

f) application au haut des bâtiments

Art. 30

Les gabarits s'attachent :

- pour les immeubles à toitures en pente, à la corniche et pour les toitures à la mansarde ou les retraits, à l'intersection des combles supérieurs avec la façade ;
- pour les bâtiments à toits plats, au dernier élément plein de la construction, y compris les parapets pleins.

Règles applicables en fonction de la hauteur de corniche l'absence de plan d'alignement

Art. 31

¹Les gabarits, déterminés depuis la limite de la propriété ou l'axe d'une rue sont, pour les bâtiments orientés au sud, les suivants :

Hauteur de corniche	Degré			
	sud-nord	nord-sud	est-ouest	ouest-est
–jusqu'à 9 mètres	45	75	75	75
–entre 9 et 20 mètres	60	60	75	75
–plus de 20 mètres	60	60	60	60

²Le gabarit de 60° s'applique de tous côtés aux bâtiments dont la façade la plus longue s'oriente dans la direction générale nord-sud et dépasse 15 mètres de longueur.

Règles particulières aux bâtiments d'exploitation en zone agricole

Art. 32

¹En zone agricole, pour les bâtiments d'exploitation agricole, le gabarit est de 75° de tous côtés.

²Le gabarit de la zone adjacente s'applique en bordure de la zone d'urbanisation.

Règles applicables en fonction de la hauteur de corniche (gabarits légaux) en présence d'un plan d'alignement

Art. 33

¹En présence d'un plan d'alignement, les gabarits suivants s'appliquent :

<i>Hauteur de corniche</i>	<i>Degré du gabarit</i>
- égale ou inférieure à 20 mètres	45
- supérieure à 20 mètres	60

²Le gabarit est attaché à l'alignement opposé.

Réserve en faveur des plans d'affectation communaux
a) direction générale applicable

Art. 34

¹Pour les bâtiments de moins de 20 mètres de hauteur de corniche, les communes peuvent fixer, dans leurs plans d'affectation, pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, une direction générale d'application des gabarits.

²Ces directions, reportées sur le plan d'aménagement communal, sur le plan spécial ou sur le plan de quartier, sont cotées en degré par rapport aux points cardinaux.

b) degrés

Art. 35

Pour les bâtiments de moins de 20 mètres de hauteur de corniche, les communes peuvent fixer, pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, le degré des gabarits dans les limites de l'article 29 (degrés des gabarits) et en dérogation aux articles 31 et 33 (règles applicables en fonction de la hauteur de corniche).

Représentation sur les plans
a) en plan

Art. 36

¹Le report en plan des gabarits d'une construction se calcule trigonométriquement en divisant la hauteur de corniche par la tangente de l'angle égal au degré des gabarits :

- à 30°, la hauteur divisée par 0.58
- à 45°, la hauteur divisée par 1.00
- à 60°, la hauteur divisée par 1.73
- à 75°, la hauteur divisée par 3.73

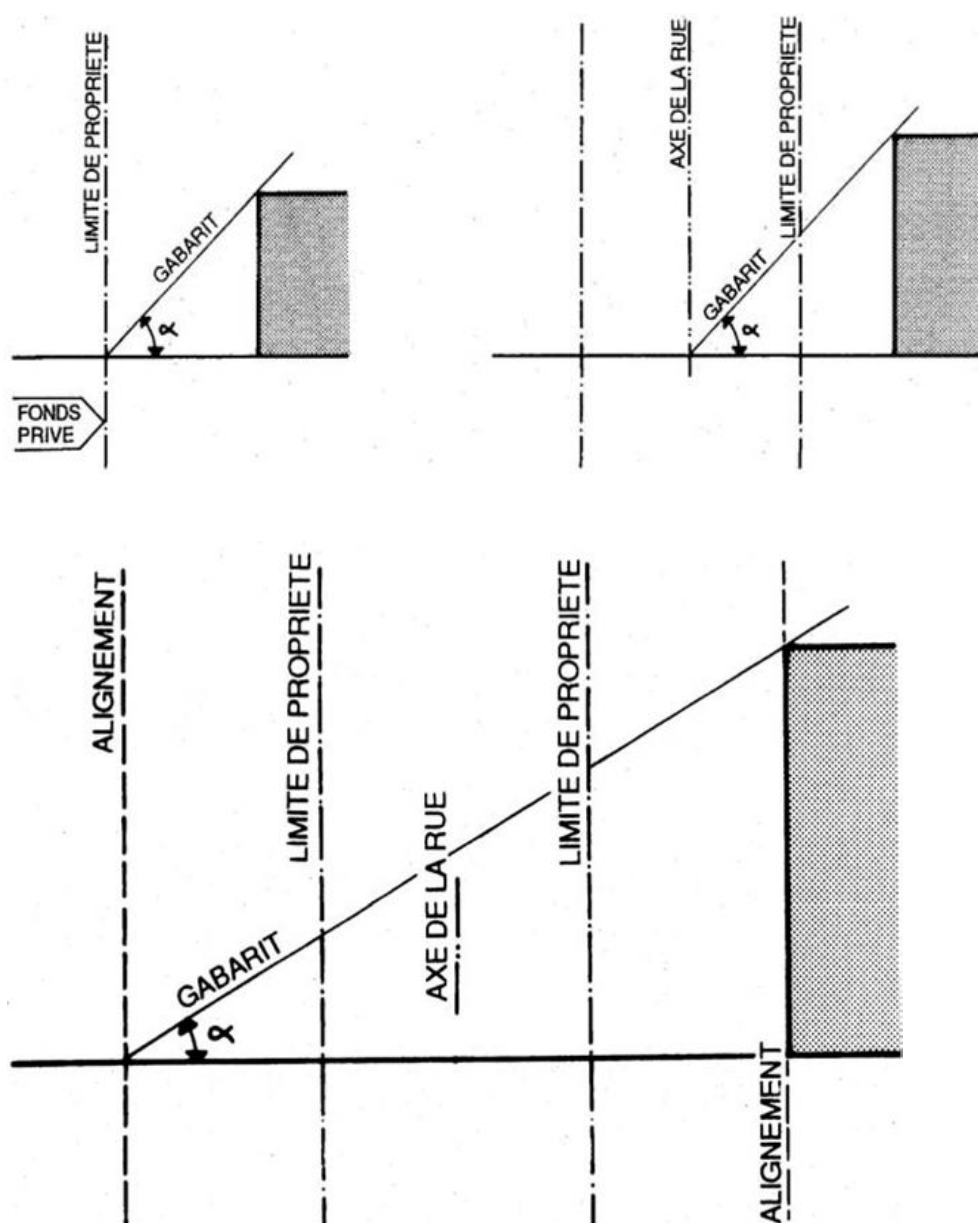
donne la distance minimum des façades au point d'attache.

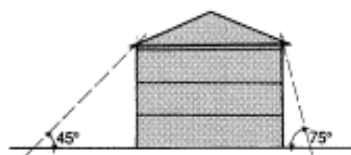
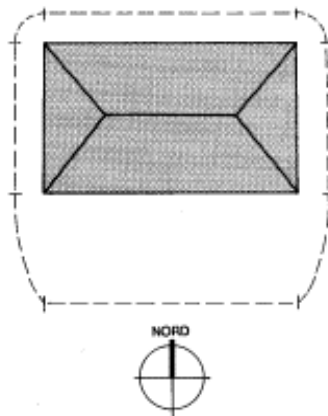
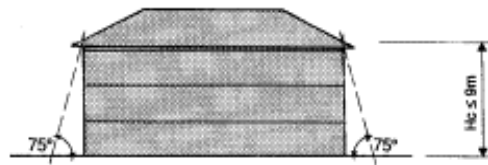
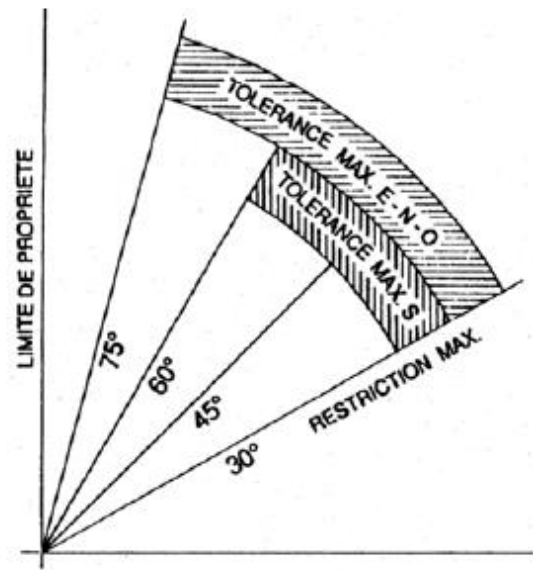
²Pour les bâtiments à pignons, les gabarits doivent envelopper cet élément.

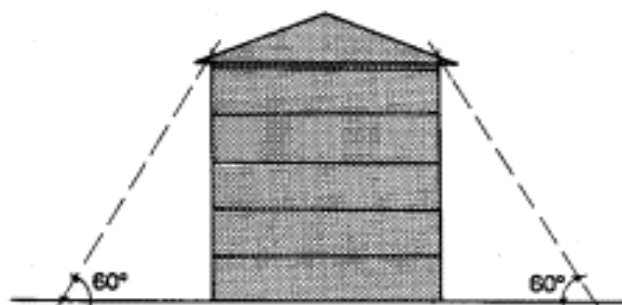
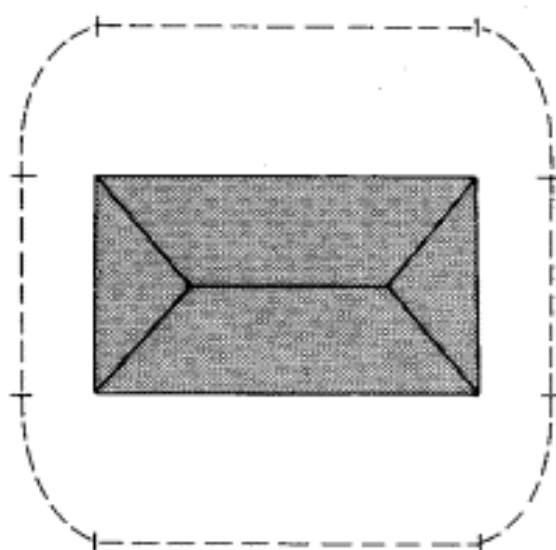
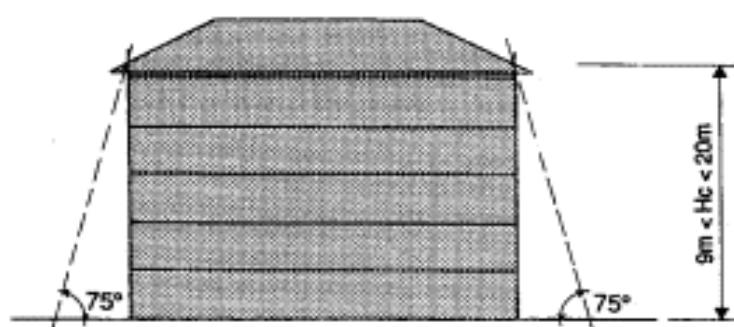
b) en coupe ou en élévation

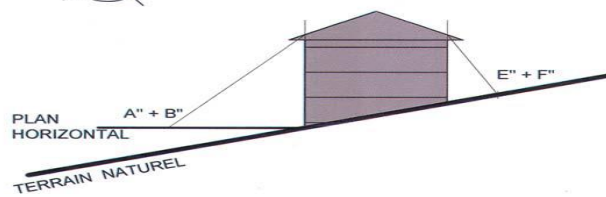
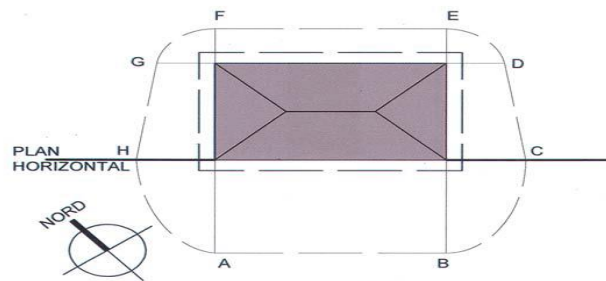
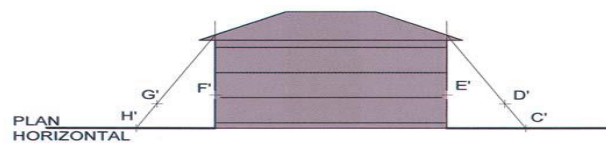
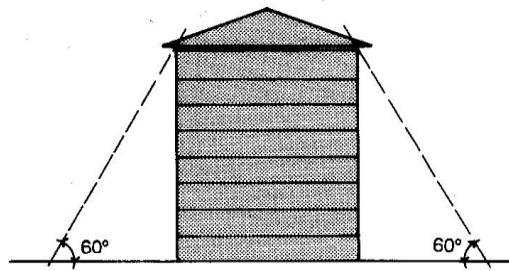
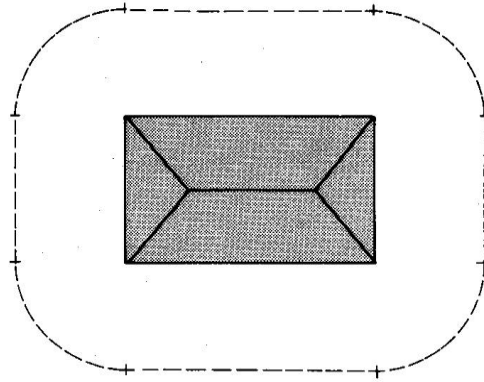
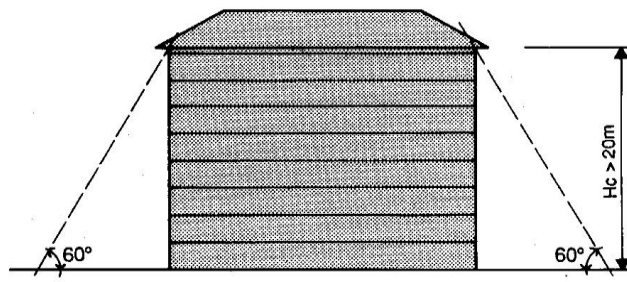
Art. 37

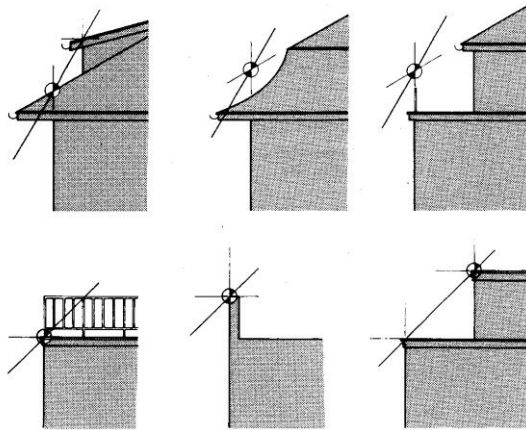
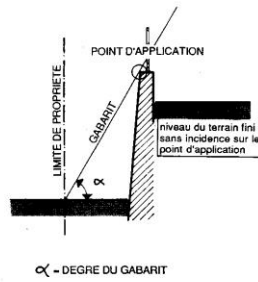
En coupe ou en élévation, le gabarit, représenté linéairement, est l'une des lignes de plus grande pente du gabarit total.











Section 3 : Ordre des constructions (art. 59, al. 2, lettre b LCAT)

Généralités

Art. 38

L'ordre des constructions peut être contigu, presque contigu ou non contigu.

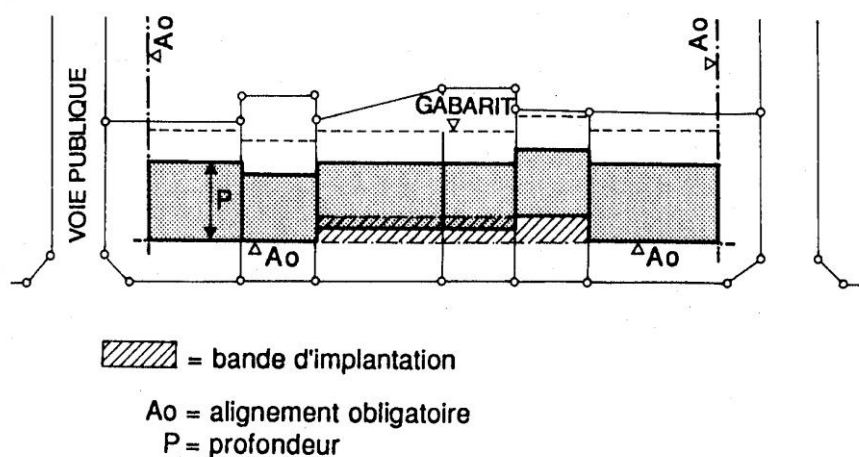
Ordre contigu

Art. 39

L'ordre contigu est illustré par le schéma suivant, sur lequel figurent les prescriptions qui doivent être fixées dans le plan d'aménagement, dans un plan spécial ou dans un plan de quartier, à savoir :

- a) l'alignement obligatoire ou/et la bande d'implantation ;
- b) la profondeur ;
- c) la hauteur ;
- d) les gabarits.

Schéma article 39



Ordre non contigu

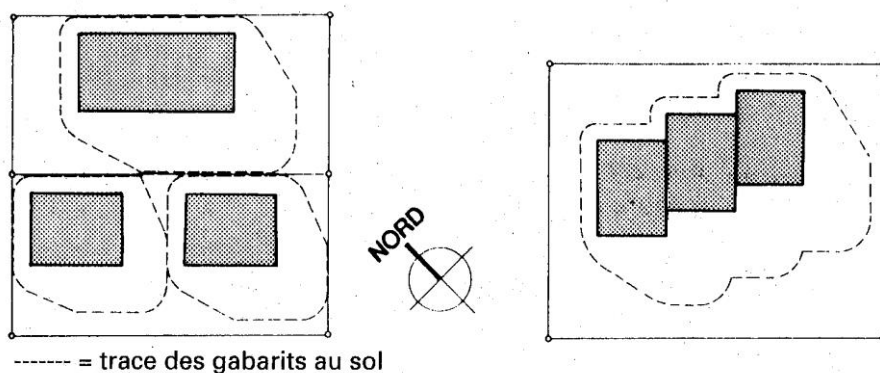
Art. 40

¹L'ordre non contigu est caractérisé par le dégagement complet des bâtiments et par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété, ou entre bâtiments situés sur une même parcelle.

²Les distances entre bâtiments sont déterminées par les gabarits.

³Dans les zones d'ordre non contigu, les habitations jumelées et les habitations individuelles groupées ainsi que les maisons-terrasses sont admises.

Schémas article 40



Ordre presque contigu

Art. 41

¹L'ordre presque contigu est une variante de l'ordre non contigu.

²Il peut être prescrit dans les secteurs où il correspond à une tradition urbanistique ; dans des secteurs non encore bâtis, sa réalisation est subordonnée à l'élaboration d'un plan de quartier.

Section 4: Types d'habitation

Habitations
individuelles
(habitat individuel)

Art. 42

¹Sont considérées comme habitations individuelles des constructions comportant au maximum trois logements.

²Les logements peuvent être superposés ou juxtaposés à deux unités (habitations jumelées) ou à trois unités. Les locaux de service peuvent être communs.

Habitations
individuelles
groupées (habitat
groupé)

Art. 43

Sont considérées comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées telles que maisons en rangée, en chaîne ou en bande continue, comprenant au minimum quatre unités.

Maisons-terrasses

Art. 44

Sont considérées comme maisons en terrasses des habitations superposées mais décalées les unes par rapport aux autres selon un angle parallèle (ou proche) de celui de la pente du terrain naturel, ce décalage permettant de doter chaque niveau d'une terrasse ouverte aménagée sur la dalle qui couvre le niveau immédiatement inférieur.

Habitations
collectives
(habitat collectif)

Art. 45

Sont considérées comme habitations collectives les autres constructions comportant plus de trois logements.

Section 5: Hauteur des bâtiments (art. 59, al. 2, lettre b LCAT)

Principes

Art. 46

¹La hauteur des bâtiments est déterminée dans les plans d'affectation par la hauteur de corniche, le nombre de niveaux ou la hauteur au faîte.

²De plus, les plans de quartier et les plans spéciaux peuvent prévoir une cote d'altitude maximum.

³Les hauteurs de corniche et au faîte se mesurent par rapport au terrain naturel. Le terrain aménagé est considéré comme naturel aux conditions fixées à l'article 12.

Hauteur moyenne

Art. 47

¹La hauteur de corniche est une hauteur moyenne qui se mesure aux angles du bâtiment.

²La hauteur au faîte correspond à la moyenne des hauteurs

mesurées selon la définition de l'article 50.

³Si la construction comporte deux ou plusieurs corps contigus nettement distincts, la hauteur moyenne sera calculée pour chaque élément.

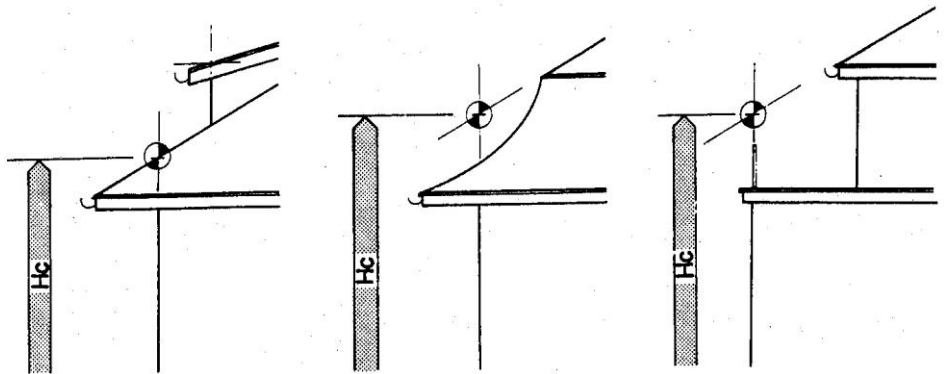
Hauteur de corniche
a) toiture en pente

Art. 48

¹La hauteur de corniche se mesure à l'intersection du plan du rampant de la toiture avec le plan de la façade considérée.

²Dans les cas de toits à la mansarde et de retrait, on prendra l'intersection des combles supérieurs avec la façade.

Schémas article 48



Hc = hauteur de corniche

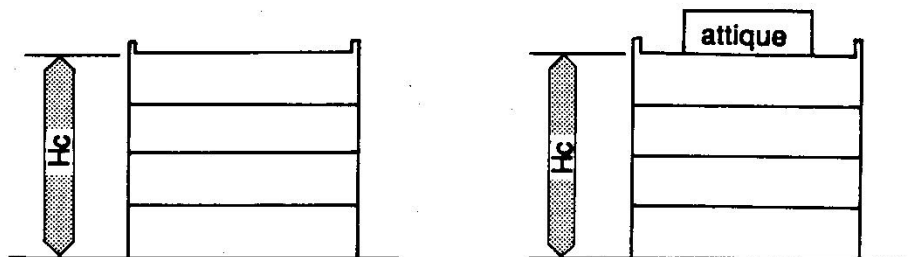
b) toitures plates

Art. 49

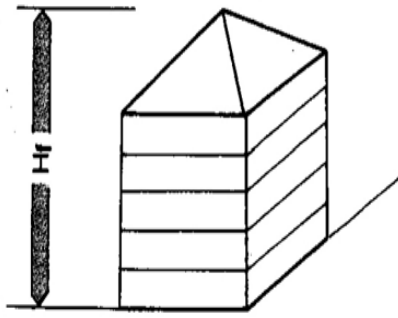
¹Pour les bâtiments à toiture plate, la hauteur est celle de la dalle de couverture même si les gabarits s'attachent aux parapets.

²Il en est de même si les attiques sont admis par la réglementation communale.

Schémas article 49



Hc = hauteur de corniche

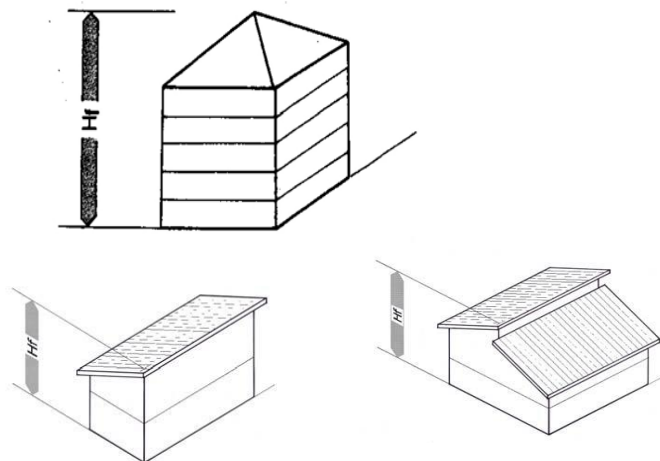


Hauteur au faîte

Art. 50

Sauf cas particuliers, la hauteur au faîte se mesure à l'intersection de la ligne du faîte avec le plan de la façade considérée.

Exemples de cas particuliers



Section 6 : Longueur des bâtiments (art. 59, al. 2, lettre b LCAT)

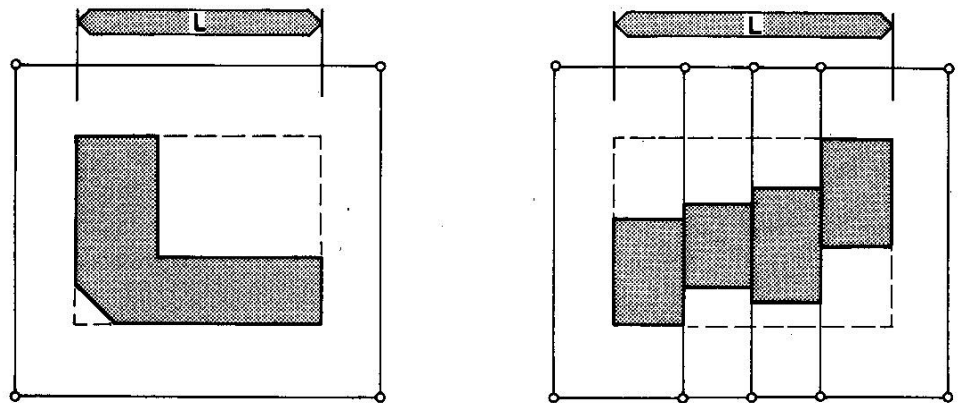
Longueur

Art. 51

¹La longueur est la dimension la plus grande du quadrilatère dans lequel s'inscrit la construction.

²La longueur maximale est L.

Schémas article 51



Section 7 : Niveaux (art. 59, al. 2, lettre c LCAT)

Niveaux

Art. 52

¹Les niveaux prescrits par les plans d'affectation sont les niveaux apparents.

²Par niveaux apparents, il faut entendre un niveau visible de l'extérieur, les niveaux étant comptés sur chaque façade.

Art. 2

¹Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

²Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

Neuchâtel, le 14 décembre 2016

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
J.-N. KARAKASH

La chancelière,
S. DESPLAND