

CONSEIL D'ÉTAT

Arrêté modifiant l'arrêté portant modification du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 14 décembre 2016

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 du développement territorial et de l'environnement,

arrête :

Article premier L'arrêté portant modification du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 14 décembre 2016, est modifié comme suit :

Dispositions transitoires à la modification du 14 décembre 2016, al. 1 et 2

¹Les articles 10a à 10i, 51a, 52b à 52g s'appliquent dès 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.

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 37, 39 à 50, 51 et 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.

Surface
constructible

Art. 13

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

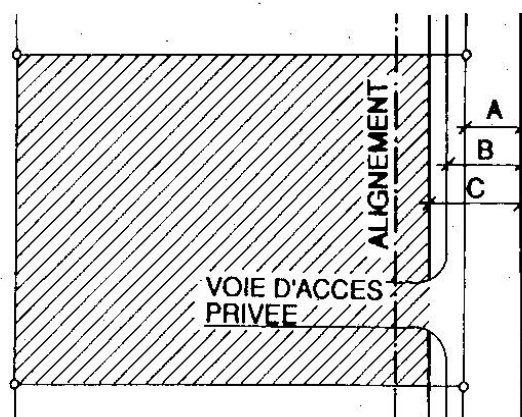
²N'entrent pas en considération :

- 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



Taux d'occupation
du sol

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.

Densité

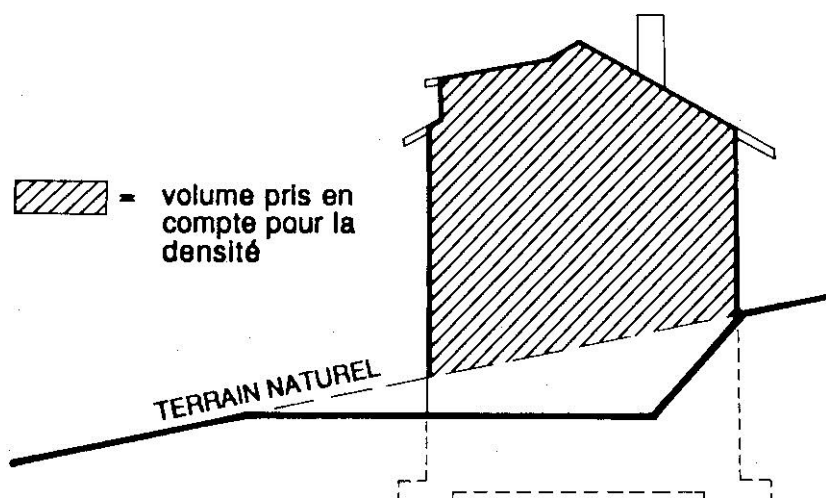
Art. 15

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 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 (gabarits légaux) en 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 m	45	75	75	75
–entre 9 et 20 m	60	60	75	75
–plus de 20 m	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 m de longueur.

Règles particulières applicables 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 m	45
- supérieure à 20 m	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 m 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 m 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.

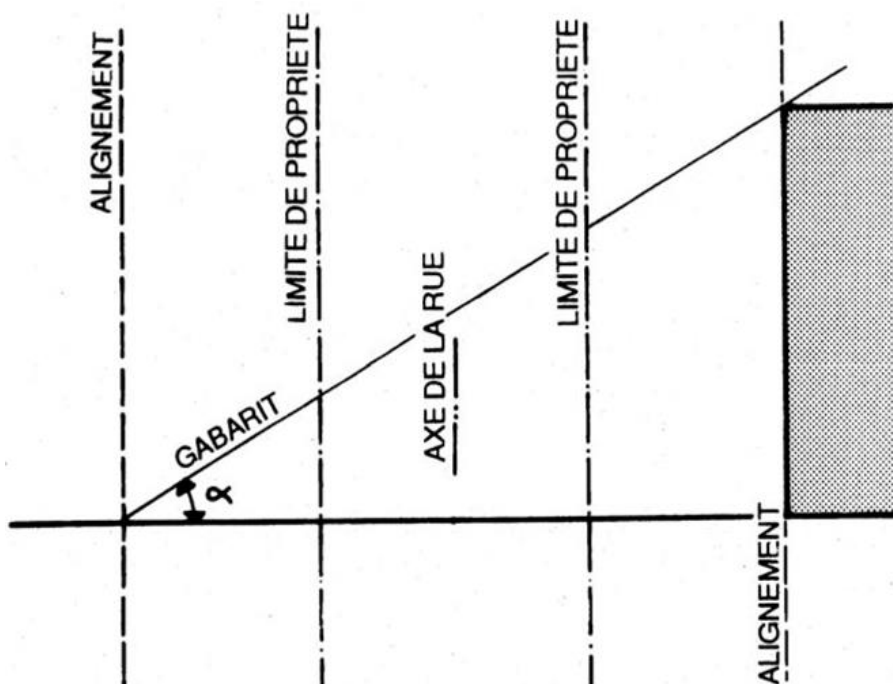
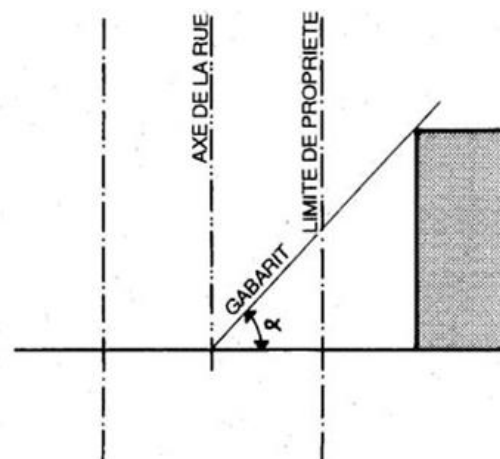
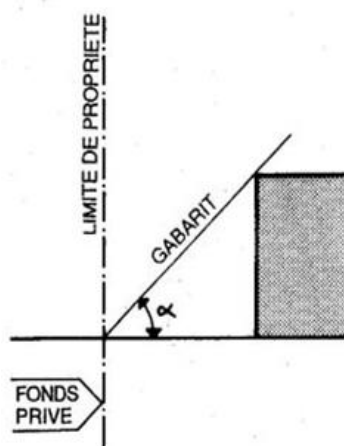
²Pour les bâtiments à pignons, les gabarits doivent envelopper cet élément.

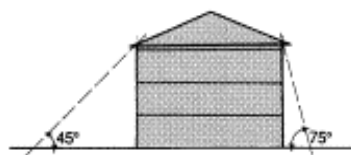
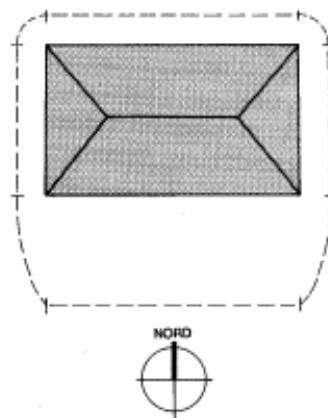
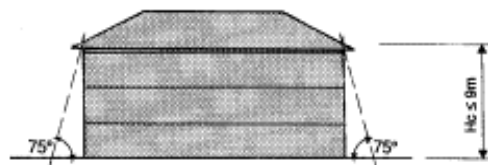
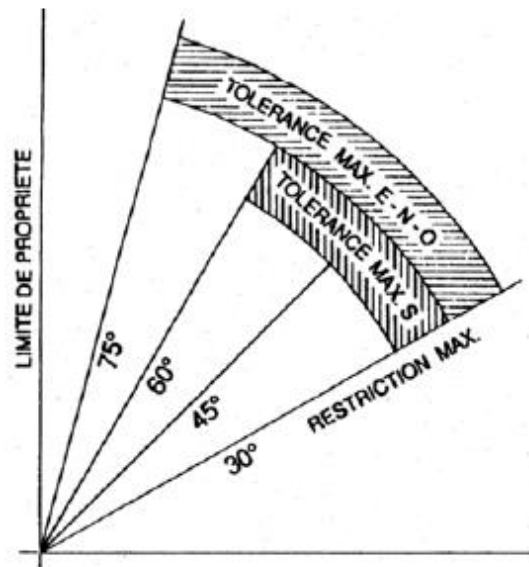
b) en coupe ou en élévation

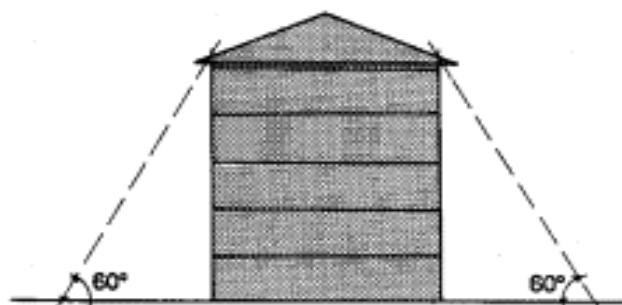
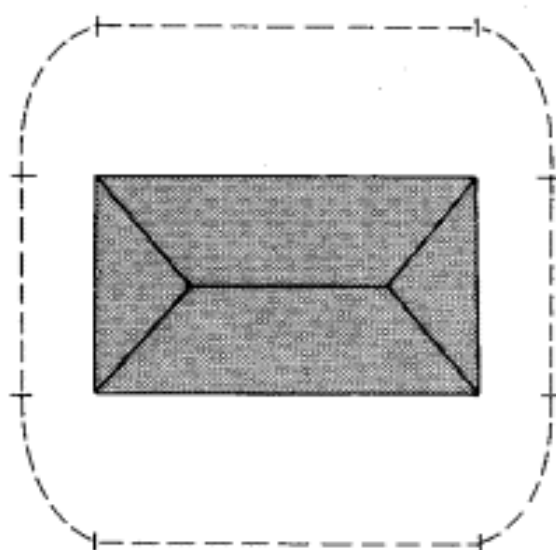
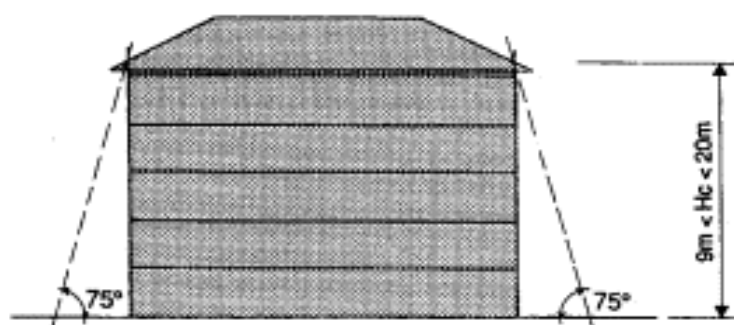
Art. 37

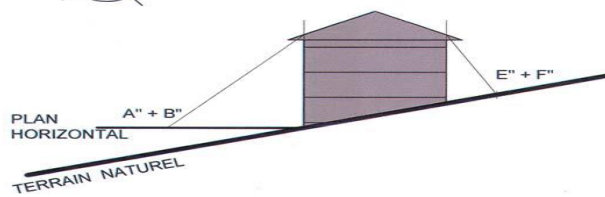
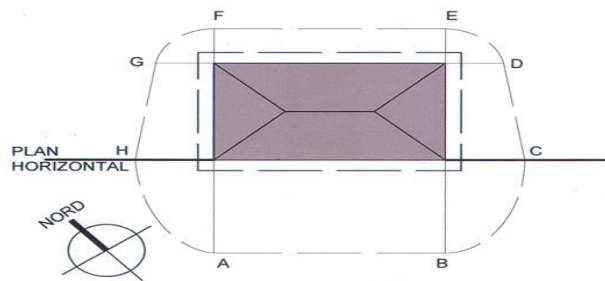
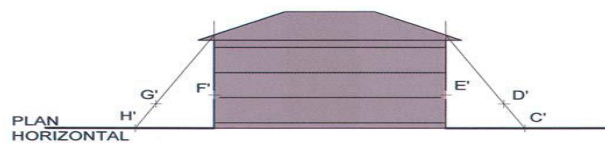
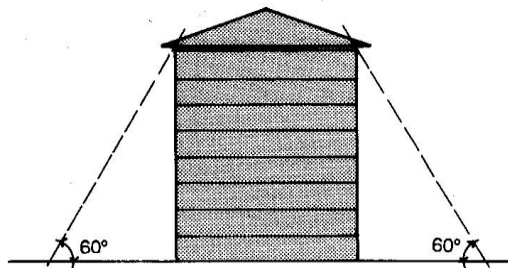
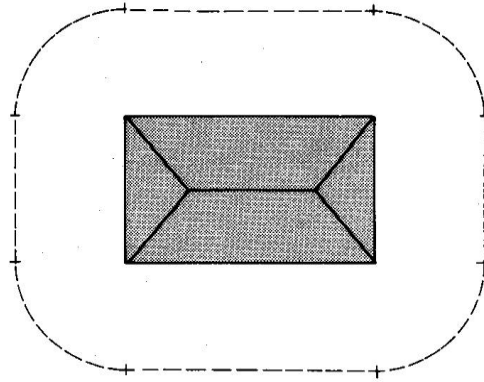
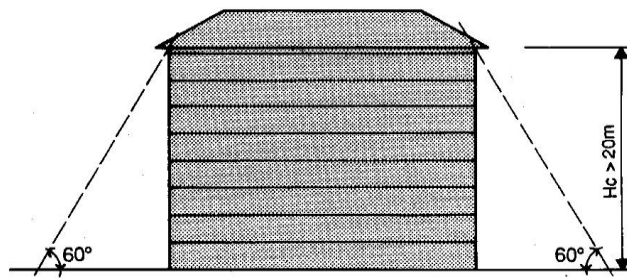
En coupe ou en élévation, le gabarit, représenté linéairement, est l'une des lignes de plus grande pente du gabarit total.

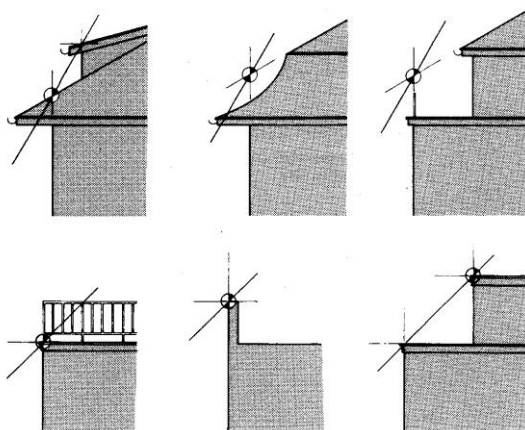
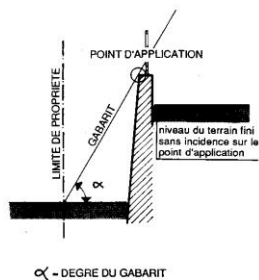
Schémas articles 18 à 37











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

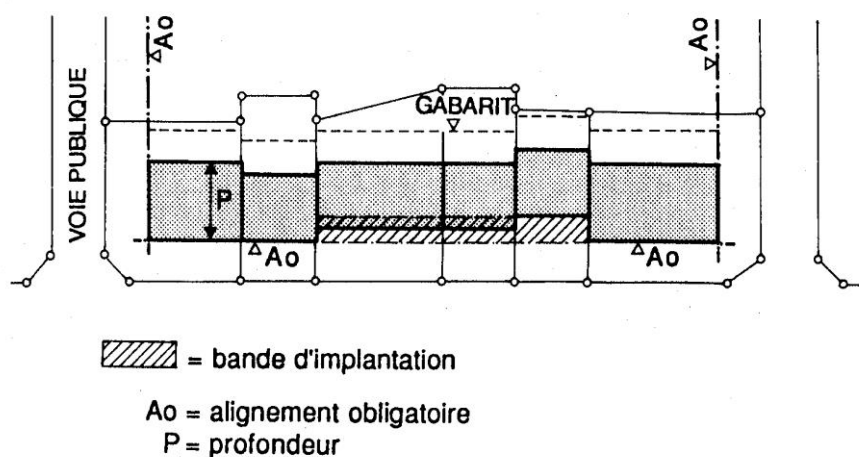
Ordre contigu

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 :

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

Schéma article 39



Ordre non contigu

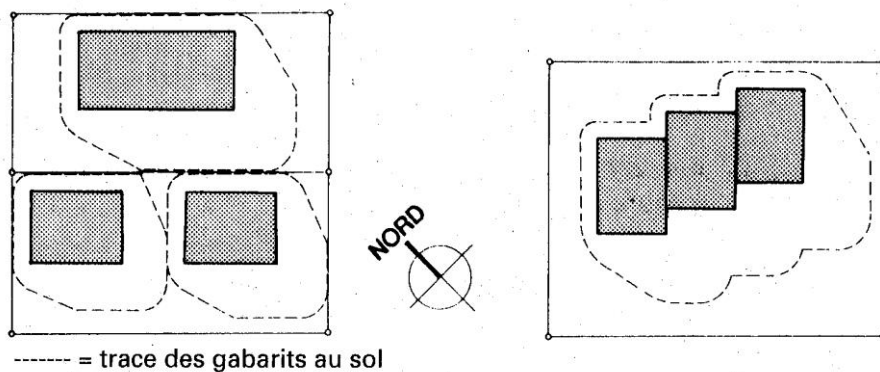
Art. 40

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.

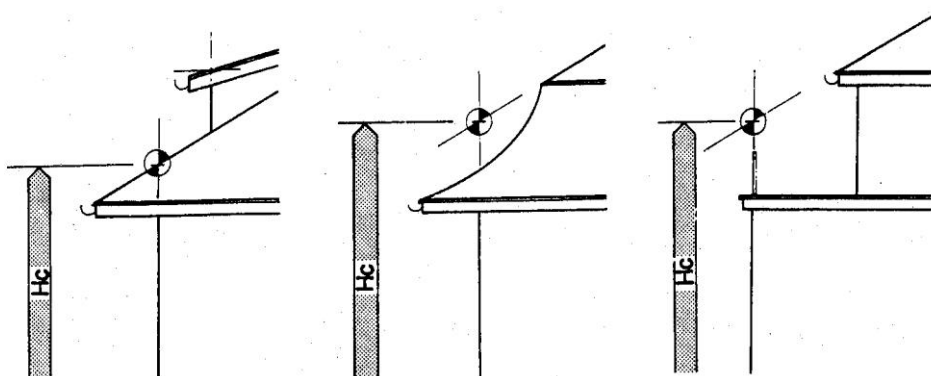
Hauteur de corniche
a) toiture en pente

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

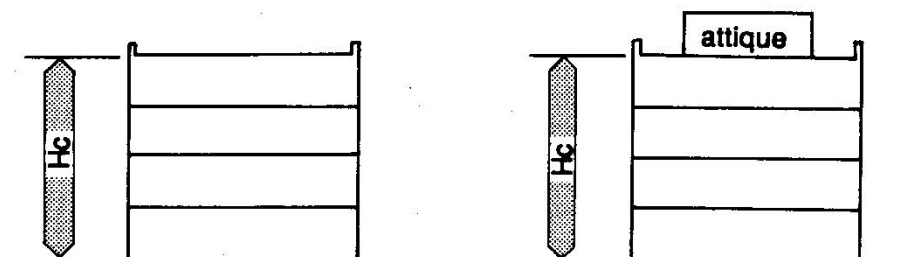
b) toitures plates

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



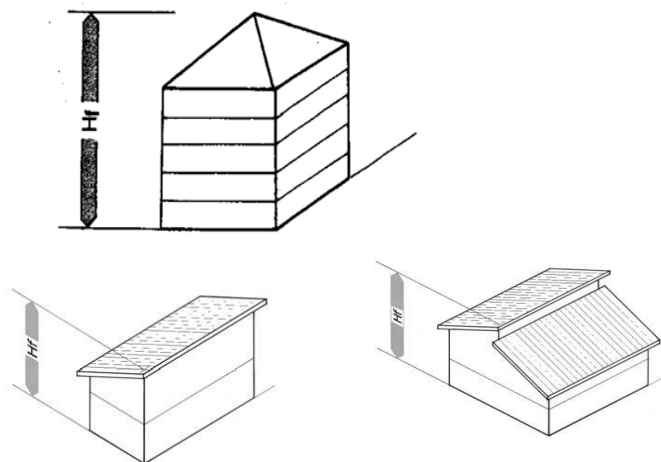
Hc = hauteur de corniche

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)

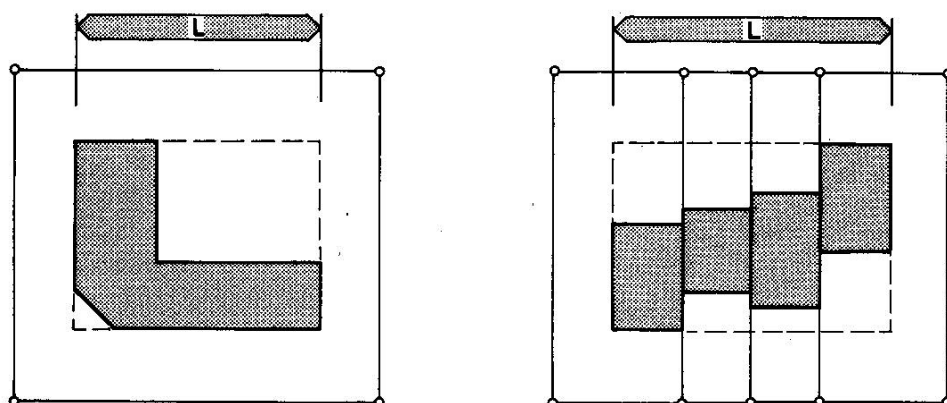
Longueur

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 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.

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

Neuchâtel, le 20 février 2017

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
J-N. KARAKASH

La chancelière,
S. DESPLAND