

Guide du PAL
2^{ème} partie : outils d'appui

RÈGLEMENT-TYPE

Commentaires et règlement

Edition

Département du développement territorial et de l'environnement du canton de Neuchâtel

Service de l'aménagement du territoire (SAT)

Tivoli 5, case postale, 2002 Neuchâtel – CH

Tél. +41 (0)32 889 67 40-41

Email : service.amenagementterritoire@ne.ch

Internet : www.ne.ch/sat

Auteurs

Régine Cattin, aménagiste, SAT

Anne-Christine Evard Mesot, avocate, SAT

Jean-Gabriel Tornay, aménagiste, responsable de la section de planification régionale et locale, SAT

Groupe de suivi

Dominique Bourquin, aménagiste cantonal, chef du service de l'aménagement du territoire "

Jacques Bujard, conservateur, chef de l'OPAN

Florence Hippenmeyer, architecte, OPAN

Philippe Jacot-Descombes, adjoint du chef de service et conservateur cantonal de la nature, SFFN

Gianni Turcato, architecte, SAT

Lucienne Wasser, avocate, SJEN

Avec la collaboration du bureau RWB à Neuchâtel

© Département du développement territorial et de l'environnement du canton de Neuchâtel

Version du 25 mai 2021

RÈGLEMENT-TYPE

Règlement-type	3
1^{ère} partie	5
1. Introduction	6
2. Contenu	6
3. Principes rédactionnels	8
4. densification et mixité : quelle mise en œuvre ?	9
4.1 Densification.....	9
4.2 Mixité	10
5. Commentaires	11
5.1 Dispositions générales (art. 1 à 6 et 7 à 12)	11
5.2 Zones communales d'affectation (art. 13 à 22 et art. 49 et ss.).....	13
5.3 Dimensions des constructions, mesures d'utilisation du sol et autres notions (art. 23 et art. 25 à 31)	18
5.4 Dispositions de protection des sites et des bâtiments (art. 37 à 45)	23
5.5 Dangers naturels	27
5.6 Dispositions de protection de la nature	28
5.7 Equipements	32
5.8 Dispositions spéciales et de police des constructions	33
6. Adaptation des plans spéciaux et des plans de quartier à l'aihc	36
2^{ème} partie	37
TITRE 1	38
Dispositions générales	38
CHAPITRE 1	38
Objet et champ d'application.....	38
CHAPITRE 2	39
Organisation	39
TITRE 2	40
Plan communal d'affectation des zones	40
CHAPITRE 1	40
Dispositions générales	40
CHAPITRE 2	42
Dispositions relatives aux affectations, mesures d'utilisation du sol et dimensions des constructions	42
CHAPITRE 3	51
Dispositions spécifiques de protection des sites et des bâtiments (périmètre(s) de protection ou zone mixte correspondante).....	51
CHAPITRE 4	54
Dispositions relatives aux dangers naturels.....	54

CHAPITRE 5	57
Mesures de protection de la nature et espace cours d'eau	57
TITRE 3	59
Équipement	59
TITRE 4	60
Dispositions spéciales et de police des constructions.....	60
TITRE 5	64
Dispositions finales.....	64
Annexes.....	65

1^{ÈRE} PARTIE

COMMENTAIRES À L'APPUI DU RÈGLEMENT-TYPE

1. INTRODUCTION

Afin de faciliter le travail des communes et de leurs mandataires, le Département du développement territorial et de l'environnement (ci-après le département) a souhaité mettre à leur disposition un règlement communal-type d'affectation des zones¹ qui vient compléter le guide du plan d'aménagement local.

Le présent règlement communal-type d'affectation des zones (ci-après règlement-type) aidera également les communes à passer des anciennes méthodes de mesure à celles découlant de **l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)**, auquel le canton a adhéré.

Les règlements d'aménagement communaux actuels contiennent généralement de nombreuses règles pour déterminer les dimensions des constructions. Au cours des modifications réglementaires qui se succèdent, de nouvelles dispositions sont souvent ajoutées à celles initialement prévues. L'addition d'articles dans un règlement risque de générer plus de dérogations lors de demandes de permis de construire. Lors de la prochaine révision de leur plan d'aménagement local (ci-après PAL²), les communes sont invitées à ne reprendre que les règles nécessaires et indispensables **en évitant le cumul de dispositions**. Les règlements, ainsi que le traitement des dossiers de permis de construire, s'en trouveront ainsi **simplifiés**.

Actuellement, la plupart des communes disposent d'un règlement des constructions distinct de celui d'aménagement. Le présent règlement-type intègre dans le règlement d'aménagement (aujourd'hui RCAZ) les dispositions de police des constructions comme le permet la loi sur les constructions (LConstr.). Cette **fusion** permettra d'assurer une meilleure coordination matérielle des règles et en facilitera également la compréhension par tous.

Lors de la prochaine révision, les communes veilleront en outre à assurer la **densification** de leur milieu bâti et à permettre une meilleure **mixité**³.

Finalement, le service de l'aménagement du territoire a réactualisé ses **directives pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones (PCAZ)**. Ces directives prennent en compte les modèles de géodonnées minimaux de la Confédération en application de la loi fédérale sur la géoinformation (LGeo). Elles définissent un modèle et une systématique d'échange des géodonnées tenant également compte des impératifs du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (CRDPPF). Enfin, elles révisent la terminologie des différentes zones communales et proposent une **nouvelle légende-type** pour le plan communal d'affectation des zones (abrégié PCAZ⁴).

2. CONTENU

L'article 59, alinéa 1 LCAT impose que soient précisées dans les différents types de zones à bâtir (**contenu obligatoire**) des dispositions concernant :

- l'affectation des différentes zones ;
- au moins une mesure d'utilisation du sol⁵ ;
- les distances à la limite et entre bâtiments ;
- les degrés de sensibilité au bruit, conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

¹Le règlement communal d'affectation des zones (RCAZ) correspond au règlement d'aménagement (ancienne terminologie)

² Le PAL comprend les documents généraux de l'aménagement communal soit les plans directeurs, le plan communal d'affectation des zones (PCAZ qui correspond au plan d'aménagement selon la terminologie actuelle), le règlement communal d'aménagement, le programme d'équipement et le rapport sur l'aménagement (adopté selon l'art. 47 OAT)

³ S'agissant de ces thématiques, il convient de se référer au guide de l'aménagement local et pour leur mise en œuvre au chapitre 2 ci-après

⁴ Le PCAZ correspond au plan d'aménagement (ancienne terminologie)

⁵ Les mesures d'utilisation du sol sont au nombre de quatre, cf. chapitre 4.3.1

La loi prévoit la possibilité pour le Conseil d'État, notamment dans les périmètres de protection des sites bâtis ainsi que dans les secteurs d'ordre contigu, de remplacer l'exigence d'une mesure d'utilisation du sol par d'autres prescriptions de construction. Le RELCAT prévoit ainsi que la mesure d'utilisation du sol peut être remplacée par d'autres notions prévues au chapitre 3 du présent règlement (distances, alignements, périmètre d'évolution etc.) dans les sites faisant l'objet de protection, dans les zones d'utilité publique et dans les zones de tourisme, sports et loisirs et par les règles de l'ordre contigu là où il est prescrit.

D'autres dispositions peuvent être prévues (**contenu facultatif**) portant sur :

- la mesure minimale d'utilisation du sol ;
- l'ordre et l'implantation des constructions ;
- les dimensions des constructions telles que hauteur et nombre d'étages, longueur et largeur ;
- le degré de mixité des fonctions dans les différentes zones ;
- la répartition déterminée entre les locaux commerciaux ou administratifs et les locaux d'habitation devant être respectée lors de la construction ou d'une transformation importante d'immeubles situés au centre de la localité ;
- l'importance des résidences secondaires ;
- la part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique ;
- le trafic individuel motorisé et les places de stationnement ;
- les prestations des services publics dues en dehors de la zone à bâtir ;
- la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites ;
- des périmètres regroupant des terrains affectés à des zones différentes et dans lesquels des dispositions particulières communes sont applicables ;
- les alignements et périmètres d'évolution ;
- la part des surfaces utiles secondaires par bâtiment ;
- l'obligation, en zones soumises à des règles de protection des sites bâtis, de rendre les constructions conformes aux règles spécifiques d'esthétique lorsque des travaux sont entrepris sur lesdites constructions ;
- les types d'habitation;
- la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées;
- les secteurs dans lesquels la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées est prévue;
- les secteurs dans lesquels la part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique est prévue.

L'alinéa 3 prévoit encore des règles supplétives. Ainsi, à défaut de dispositions dans le plan d'aménagement (aujourd'hui PCAZ et RCAZ), l'ordre des constructions est non contigu, la hauteur est une hauteur de façade de 20 mètres au maximum (mesurée en cas de toit incliné sur la plus haute façade à la gouttière et en cas de toit plat sur la plus haute façade) et la longueur maximum est de 55 mètres (100 mètres dans les zones industrielles).

Dans la majorité des zones, fixer des règles minimales se limitant au contenu obligatoire (soit un indice ainsi que des distances aux limites et entre bâtiments) est suffisant. Ajouter une longueur ou une largeur n'est le plus souvent pas indispensable. Dans le présent commentaire, vous trouverez des propositions de combinaison de règles relatives aux mesures d'utilisation du sol et aux dimensions des constructions (cf. chapitre 5.3.2).

L'article 59, alinéa 2 LCAT prévoit également la possibilité pour les communes de fixer des règles sur le degré de mixité ou la part de logements à loyer modéré ou abordable. Cela permet de répondre à des problématiques particulières communales. Il ne faut donc pas introduire ce type de règles dans toutes les communes, mais bien là où cela est nécessaire. Dans le règlement-type figurent quelques propositions de règles qui pourraient être reprises par les communes selon les besoins des centres urbains ou dans des secteurs méritant une protection particulière (cf. chapitres 5.3.4 et 5.4.4). La commune devra alors expliquer dans le rapport 47 OAT quelle est la problématique qui se pose à elle et qui justifie l'adoption d'une telle règle.

S'agissant de la part des places de stationnement et des prestations des services publics en dehors de la zone à bâtir, vous pouvez vous référer au règlement-type et au chapitre 5.8.7 ci-après.

L'article 25 de la loi sur les constructions, du 25 mars 1996 (ci-après LConstr.), précise quel peut être le contenu d'un règlement des constructions (contenu facultatif) :

- aspect des constructions et des installations, notamment les inscriptions, les antennes, les vitrines, les affiches, de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ou à l'image du quartier, de la rue ou d'un bâtiment ;
- plantations sur le domaine public et les fonds privés ;
- dans les limites de l'article 23, alinéa 1, lettre d, mesures propres à régler le stationnement des véhicules sur les fonds privés, en cas de construction nouvelle ou de transformation importante et, à défaut de fonds privés disponibles, la perception d'une taxe de remplacement ;
- obligation pour les propriétaires de tolérer sur leurs immeubles, sans indemnité, l'apposition de plaques indicatrices et l'installation d'appareils de peu d'importance, de supports et de conduites ;
- aménagement de places de jeux collectives pour enfants sur terrain privé ;
- disposition et qualité de l'architecture intérieure des bâtiments ;
- utilisation rationnelle de l'énergie et recours aux énergies renouvelables ;
- émoluments ;
- autres dispositions d'intérêt communal.

Le règlement-type suggère quelques articles qui se retrouvent couramment dans les règlements de constructions : plantations, places de jeux, enseignes, obligation de tolérer des plaques indicatrices, et émoluments. Les communes n'ont cependant pas l'obligation de toutes les reprendre. Ainsi la plantation d'arbres sur fonds privés peut être abordée différemment dans les villes ou les petites communes. Dans ces dernières, il faut même se demander s'il est nécessaire de légiférer sur cette question.

Le règlement-type ne comprend pas de propositions relatives à la qualité de l'architecture intérieure des bâtiments, ainsi qu'à l'utilisation rationnelle de l'énergie et au recours aux énergies renouvelables. Il appartiendra aux communes de décider de cas en cas si de telles dispositions se justifient sans pour autant reprendre les dispositions de lois fédérales ou cantonales.

De plus, la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC) prévoit des règles concernant les distances à observer dans les constructions et les murs mitoyens (art. 63 à 65 LI-CC) ainsi que la distance des plantations (art. 67 LI-CC). À titre d'exemple, l'article 64 LI-CC maintient en vigueur l'article 528 du code civil neuchâtelois qui fixe des règles concernant l'ouverture de fenêtres à proximité du fonds voisin. Ces règles relèvent du droit privé et n'ont pas à être reprises dans les règlements communaux.

Si les communes entendent ajouter d'autres dispositions que celles proposées sous le chapitre 5.8, elles devront également compléter le rapport sur l'aménagement afin de justifier leur choix. Il faut éviter l'adjonction de règles dont l'application pourrait être difficile ou qui engendrerait un travail administratif conséquent.

3. PRINCIPES RÉDACTIONNELS

Le service des communes met à la disposition des communes des "Instructions concernant la rédaction des arrêtés et règlements communaux, leur sanction, leur transmission à l'État et les modalités référendaires"⁶ qui contiennent quelques informations concernant la structure d'un règlement communal.

En sus des principes repris dans le guide de l'aménagement local, quelques éléments sont précisés ci-après :

⁶ http://www.ne.ch/autorites/DFS/SCOM/Documents/InstructionsRedactionARR_RGT.pdf

- Le règlement communal d'affectation des zones doit contenir des éléments normatifs et non des explications qui doivent trouver place dans le rapport 47 OAT ;
- Les règlements actuels contiennent souvent un ou plusieurs articles définissant la nature juridique des instruments d'aménagement. Ceux-ci ne sont pas nécessaires dans la mesure où la LCAT le fait déjà. Il en va de même des dérogations ou des voies de recours ;
- De manière plus générale, le règlement communal d'affectation des zones ne doit pas reprendre les règles de droit supérieur (fédérales ou cantonales). Celles-ci peuvent figurer dans la 2^{ème} colonne du règlement-type pour mémoire seulement. Cela permettra d'éviter des renvois inadéquats dans la législation communale en cas de modification ou de suppression du droit supérieur.

Pour disposer d'un règlement communal d'affectation des zones conforme aux instructions précitées, il convient de se référer à quelques principes rédactionnels relatifs à la numérotation des articles et des alinéas et à la façon de faire des énumérations. Contrairement à ce qui figure dans plusieurs règlements d'aménagement actuels, les articles devront être numérotés ainsi :

Article premier

Art. 2

Art. 3 Etc.

En outre, les paragraphes des articles doivent être numérotés en alinéas.

Les alinéas seront, dans la mesure du possible, brefs et ne viseront qu'un seul objet. En règle générale, un article ne comportera pas plus de sept alinéas. Pour le surplus, il convient de renvoyer aux instructions précitées et au guide du plan d'aménagement local qui rappelle dans les outils les principaux généraux de rédaction d'un règlement tels que précision et concision⁷.

4. DENSIFICATION ET MIXITÉ : QUELLE MISE EN ŒUVRE ?

4.1 DENSIFICATION

Pour mettre en œuvre un développement de l'urbanisation vers l'intérieur, plusieurs pistes de travail sont à développer en fonction des objectifs définis par la commune. Au préalable, le développement de l'urbanisation est à planifier en **coordination avec les transports et l'environnement**, à l'échelle de la région puis du territoire communal. En parallèle, les communes doivent anticiper les éventuelles extensions de la zone à bâtir pour chercher à se donner les moyens de pouvoir **les mobiliser, voire de les maîtriser**, par exemple par une politique foncière communale active ou par des instruments de droit privé (par ex. obligation de construire contractuelle).

A l'intérieur des zones à bâtir, il s'agit de **lutter contre la thésaurisation** des parcelles bien localisées et d'utiliser les brèches du tissu bâti, les "dents creuses". La **rénovation / réhabilitation** des centres anciens des localités est également à encourager, de même que la réhabilitation des constructions dont l'usage n'est plus avéré (**friches** telles qu'ancienne usine, grange, aire ferroviaire...).

Et, pour rappel, le plan d'aménagement local n'a pas (seulement) pour but d'entériner l'existant et de caler les règles en fonction de ce qui s'est construit, mais il est surtout un outil de planification qui vise à anticiper et à permettre le développement des futurs projets, qu'il s'agisse de la construction de nouveaux quartiers ou de la densification d'un quartier existant. De même, la réalisation de projets qui allient densité et qualité de manière innovante est à encourager. Dans cette optique, l'analyse de l'aménagiste / de l'urbaniste devrait permettre de **prévoir uniquement les règles minimales** indispensables dans les règlements, **d'augmenter les potentiels de constructibilité et/ou prévoir une mesure d'utilisation du sol minimale**

⁷ Guide du plan d'aménagement local

et de permettre **l'occupation de volumes inutilisés à l'intérieur d'un bâtiment existant** (par ex. les combles).

De manière générale, toute opération de densification devrait, pour favoriser son succès, **associer la population au processus de décision**, en organisant des procédures d'information et participation d'importance et de qualité. Le citoyen a un rôle important à jouer en tant qu'utilisateur présent ou futur du quartier. Il est donc judicieux de permettre sa participation lors de l'élaboration du projet. Ces procédures offrent également la possibilité d'expliquer les choix d'urbanisation à la population et d'engager un dialogue souvent constructif. Lorsqu'elles ont lieu dès les premières étapes de planification, elles peuvent donner l'occasion d'adapter le projet ou de convaincre. Certes, ce type de démarche peut être lent et demander un suivi sur la durée. Toutefois, il est essentiel de prévoir du temps pour toute action d'aménagement du territoire. C'est un facteur qu'il ne faut pas sous-estimer. Un processus d'information et participation de la population négligé représente un risque accru d'opposition et/ou de référendum.

De manière plus concrète, le chapitre 5.3 contient des propositions traduisant ce principe de densification à l'aide des mesures d'utilisation du sol et des notions de dimension des constructions.

4.2 MIXITÉ

Comme pour la densification, il ne s'agit pas de chercher à mettre en œuvre la mixité fonctionnelle de manière uniforme sur le territoire. À chaque commune d'apprécier le degré optimal de mixité fonctionnelle souhaité localement, par secteur. Certaines activités, comme les commerces spécialisés, les installations sportives ou culturelles d'importance ou autres grandes infrastructures, doivent idéalement être situées à proximité des centres de l'agglomération pour garantir leur accessibilité à l'ensemble des habitants. Dans les campagnes, la densité de population ne permet pas autant d'offres. Néanmoins, la possibilité d'avoir, à proximité de son logement, une vie associative, une crèche, un fleuriste et/ou une épicerie de proximité par exemple peut s'avérer très attractive pour les habitants.

La mixité fonctionnelle a besoin d'une **échelle commune à tous les usagers** (motorisés et non motorisés), celle du piéton correspond à un rayon de 500 mètres maximum, qui puisse être parcouru en environ 6 à 7 minutes par un piéton moyen. Cela correspond à un périmètre d'environ 70 à 80 hectares (M. Ruzicka-Rossier et D. von der Mühl, 2001). Une bonne desserte du périmètre en transport public serait évidemment un facteur de succès. Dans les lieux centraux, on peut viser une échelle encore plus fine, celle de l'îlot, voire du bâtiment. Le cas échéant, le but à rechercher est une cité vivante grâce à la présence de piétons qui passent et s'arrêtent, au passage de voitures, au débordement des activités sur l'espace public, etc.

Afin d'attirer une mixité des usagers, le mot-clé est la **diversité** comme le prônait déjà Jane Jacobs (2012) :

- diversité de fonctions (logements, bureaux, commerces, loisirs et tourisme, équipements divers) qui, combinées, impliquent une présence de public à différentes heures ;
- diversité de constructions (taille, forme, standing, type de loyer, année de construction, etc.) qui favorisent l'implantation d'activités variées.

Pour favoriser une densité de population et une intensité de fréquentation dans le périmètre, il faudra également veiller à une **configuration attractive de l'espace-rue** (M. Ruzicka-Rossier et D. von der Mühl, 2001). La morphologie urbaine à l'intérieur du périmètre devrait offrir une certaine continuité de l'espace-rue avec le tissu urbain existant en termes de liaisons piétonnes (trottoirs, passages piétons, etc.). Une attention toute particulière est à accorder aux relations entre les pleins et les vides qui constituent les espaces urbains, l'articulation entre les éléments bâtis étant déterminante pour favoriser des espaces de convivialité et d'urbanité (C. Sitte, 1889). La structure des rues et les espaces aux alentours des bâtiments, privés ou publics, devraient être aménagés avec qualité et offrir de la visibilité aux fonctions, par exemple avec des commerces / activités aux rez-de-chaussée. Il s'agit vraiment de soigner la relation des bâtiments avec la rue.

À cette fin, le **PAL** devra favoriser autant que possible la mixité fonctionnelle, à l'exception des zones strictement non compatibles. Il s'agit cependant davantage de définir des règles souples et qualitatives, sur la manière dont les fonctions sont réparties ou intégrées au milieu bâti que de chercher à garantir un taux de logements et/ou d'activités minimal ou maximal par secteur ; ce dernier cas de figure n'étant pas à exclure, là où des mesures particulières se justifient.

Finalement, il a été démontré que densité et mixité fonctionnelle contribuent à la réduction des distances de déplacements mais ne sont pas suffisantes pour réaliser des quartiers attractifs, vivants et durables. Densité et mixité fonctionnelle sont obligatoirement à associer avec une **qualité** des espaces extérieurs (publics et privés), des logements et de l'environnement.

5. COMMENTAIRES

Les explications se trouvant dans ce chapitre visent à apporter des précisions à propos de l'un ou l'autre article du règlement-type. Les aides thématiques se trouvant dans le guide du plan d'aménagement local donnent des explications plus générales et définissent les documents à produire et le rendu attendu dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local.

5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES (ART. 1 À 6 ET 7 À 12)

Le règlement communal d'affectation des zones contient notamment des dispositions de droit communal d'aménagement. D'autres prescriptions en matière d'aménagement et de construction figurent dans les plans spéciaux, plans de quartier, plans de lotissement et plans d'alignement ainsi que dans le PGEE et le règlement de police locale.

Le plan d'aménagement local comprend également des plans directeurs, un rapport 47 OAT, voire un projet de territoire qui peuvent être utiles s'il faut interpréter l'une ou l'autre disposition du règlement communal d'affectation des zones (cf. guide du plan d'aménagement local).

Article 1, alinéa 3 Principe

Les fiches de mesures ont une valeur contraignante. Elles doivent être localisées sur le PCAZ. Elles seront surtout utiles lors de l'adaptation des plans de quartier à l'AIHC en permettant de reprendre certaines des règles de celui-ci.

Les communes peuvent aussi prévoir des annexes au rapport qui expliquent l'une ou l'autre disposition mais qui ne sont alors pas contraignantes et qui ne devraient pas être qualifiées de fiches de mesures.

Article 5, alinéa 2 Commission d'urbanisme

S'agissant des attributions de la commission d'urbanisme, le règlement général type de commune renvoie soit à la réglementation communale spécifique, soit au règlement d'aménagement et de construction. La commune peut prévoir, par exemple, de consulter ladite commission lors du contrôle de conformité.

Les membres de la commission sont tenus au secret de fonction. Ceci est déjà prévu dans le règlement général de commune de sorte qu'il n'est pas utile de le reprendre dans le règlement communal d'affectation des zones.

Article 6 Architecte-conseil

Les communes décident des tâches qu'elles souhaitent confier à l'architecte-conseil.

Les communes peuvent faire appel à d'autres professionnels par exemple un aménagiste ou un ingénieur et le cas échéant compléter l'article 6 par un alinéa 2.

Article 7 Plans

Le plan communal d'affectation des zones peut comprendre un seul plan du territoire communal ou distinguer le territoire en zone à bâtir du territoire hors zone à bâtir, selon la taille du territoire.⁸

L'attribution des degrés de sensibilité au bruit (DS) est intégrée dans le règlement communal d'affectation des zones et ne fait plus l'objet d'un plan séparé. En cas de déclassement, il convient de prévoir un périmètre de déclassement des DS sur le plan.

Article 8 Contenu

Le contenu contraignant est celui défini par le PCAZ et qui est opposable aux tiers. Quant au contenu informatif, il a été rendu contraignant par une autre procédure de planification lors de laquelle il a été opposable aux tiers. Le contenu indicatif n'a aucune force obligatoire et n'est donc pas opposable aux tiers⁹.

Article 10 Périmètres

Les communes peuvent délimiter plusieurs types de périmètres qui imposent un instrument d'aménagement complémentaire (plan spécial, plan de quartier, plan directeur) ou qui définissent des règles complémentaires (périmètres à prescriptions particulières, périmètre soumis à fiche de mesures, périmètre de protection des sites bâtis etc.).

Les secteurs stratégiques prévus au PDC sont délimités par un périmètre de secteur stratégique sur le PCAZ. S'ils font l'objet d'une planification directrice et/ou de détail (PDS, PDQ, PQ ou PS), ils sont également saisis sur la couche relative à l'instrument concerné¹⁰.

Des périmètres à prescriptions particulières (PPP) ou soumis à fiche de mesures peuvent être définis tout en veillant à ne pas les multiplier. Si une règle telle que la part de logements et d'activités ne concerne qu'une zone de la commune et dans son entier, elle peut être prévue dans la réglementation applicable à la zone et ne pas faire l'objet d'un PPP. Dans les cas où plusieurs règles distinctes transcrites dans des périmètres à prescriptions particulières sont localisées dans un même secteur et avec une délimitation identique, ces règles ne sont pas reportées dans plusieurs périmètres, mais dans un seul PPP.¹¹ Ceci n'est pas valable pour les quartiers durables, les appartements avec encadrement pour personnes âgées et logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique (art. 59, lettres g,p,q et r LCAT) qui doivent dans tous les cas être délimités par des PPP¹².

Articles 11 et 12 Périmètre d'évolution et alignement

Ces deux articles sont facultatifs dans la mesure où les notions de périmètres d'évolution et d'alignements sont définies dans le RELCAT qui reprend l'AIHC. Ils ne sont nécessaires que si les communes veulent permettre l'empiètement des saillies, annexes, petites constructions, constructions souterraines ou partiellement souterraines sur les alignements.

L'article 17, alinéa 3 LCAT permet aux communes de fixer, dans les PCAZ notamment, des distances différentes à celles définies par rapport à une forêt, une route ou une vigne, par des alignements et des périmètres d'évolution. Si les communes souhaitent permettre l'empiètement de constructions souterraines etc.¹³, il leur appartient de le justifier dans le rapport 47 OAT.

⁸ Cf. chap. 8.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ

⁹ Cf. chap. 4.2 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ

¹⁰ Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ

¹¹ Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ

¹² Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ

¹³ Art. 21, al. 3 RELCAT

5.2 ZONES COMMUNALES D'AFFECTATION (ART. 13 À 22 ET ART. 49 ET SS.)¹⁴

5.2.1 INTRODUCTION

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire prévoit que la commune délimite sur son PCAZ, la zone à bâtir, la zone agricole et viticole, la zone à protéger et toutes autres zones spécifiques selon les besoins. Plusieurs articles décrivent ensuite ce qu'est la zone à bâtir (art. 47 LCAT) ou la zone d'utilité publique (art. 49 LCAT).

Disposant d'une certaine autonomie quant à la terminologie, les communes en ont utilisé différentes pour la même zone, par exemple zone de faible densité ou zone d'habitation à faible densité ou encore zone résidentielle. Lorsque les plans d'aménagement des communes ont été transcrits sous forme de géodonnées et diffusés sur le géoportail du système d'information du territoire neuchâtelois (SITN), ces différentes zones ont été regroupées sous des appellations génériques. À défaut, il n'aurait pas été possible de déterminer une symbolique commune à l'ensemble de ces zones. Ainsi, dans l'exemple précité, les zones ont été regroupées sous la catégorie "Zone d'habitation faible densité".

Lors de la prochaine adaptation du PCAZ et afin de répondre aux directives pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones du service de l'aménagement du territoire, il appartiendra aux communes de reprendre les nouvelles désignations inscrites dans lesdites directives.

Les règlements d'aménagement actuels contiennent des articles comprenant des objectifs ou le caractère de la zone. Ces éléments sont descriptifs de sorte qu'ils doivent prendre place le cas échéant dans le rapport 47 OAT.

Quant aux zones à protéger, elles font l'objet d'une aide thématique et sont traitées aux articles 54 et ss. du règlement-type.

Finalement, le règlement-type ne prévoit pas d'articles pour les zones de maintien de l'habitat rural ou pour l'habitat traditionnellement dispersé. Les fiches du plan directeur cantonal S_26 et S_27 traitent de ces questions de sorte qu'il convient de s'y référer.

5.2.2 ZONE D'HABITATION ET ZONES MIXTES (ART. 13 À 15)

Type de zone d'habitation et de zones mixtes

Comme indiqué dans le chapitre 2, un accent sera mis dans le cadre des futures révisions de PAL sur les questions de mixité et de densification. Ces changements de paradigme devront se traduire de manière concrète dans les outils de planification.

Dans la plupart des PAL en vigueur actuellement, les zones d'habitation sont réparties en zones de faible, moyenne (habitat groupé, maison-terrasse et/ou collectif) ou haute densité (maison-terrasse et/ou habitat collectif). Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, les communes sont vivement encouragées à affecter, dans les futurs PAL, les zones d'habitation à moyenne et haute densité à des zones mixtes. Ceci permettra d'offrir une plus large palette d'affectations dans ce type de zones, sans devoir passer par des dérogations au règlement communal pour accepter des activités compatibles avec l'habitat. Elles viendront s'ajouter aux zones mixtes existantes. Les zones d'ancienne localité, zones de centre ou similaires prévues par les plans d'aménagement actuels sont déjà des zones mixtes et elles pourront être affectées à l'une d'entre elles.

Pour le reste, la zone de faible densité (villas) devient une zone d'habitation dédiée aux bâtiments jusqu'à trois logements (à moins qu'une volonté de densification soit prévue) dans laquelle des activités ayant un lien fonctionnel avec l'habitat seront admises.

Affectation de la zone d'habitation et des zones mixtes

Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE) et de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodantes – notamment contre le bruit – est réglée par le droit fédéral. Cette législation

¹⁴ Idem note 6 pour les différents types de zones

l'emporte sur les règles de droit cantonal ou communal limitant quantitativement les nuisances, telles que les dispositions des plan et règlement d'affectation (art. 65 LPE)¹⁵. Ce principe doit cependant être nuancé.

Ainsi, les dispositions de droit cantonal gardent une portée propre :

- lorsqu'elles complètent le droit fédéral en visant notamment des objectifs particuliers d'urbanisme; répondent à cette définition les règles d'affectation du sol destinées à définir ou à préciser les caractéristiques d'un quartier – en y excluant par exemple certains types d'activités gênantes, pour autant que l'examen de conformité ne repose pas uniquement sur les nuisances concrètes engendrées par l'installation¹⁶ ;
- lorsqu'elles ont pour but de limiter des nuisances secondaires ne faisant pas l'objet de la réglementation fédérale, comme les difficultés de parcage ou le danger accru pour les piétons, la crainte d'une augmentation des délits autour d'un centre pour les drogués, les bruits de conversations nocturnes des clients d'un dancing sur la voie publique et celui des manœuvres de leurs véhicules à l'extérieur de l'établissement¹⁷.

La jurisprudence a considéré qu'une entreprise en zone d'habitation doit avoir un rapport fonctionnel avec la zone et servir les besoins courants des habitants¹⁸. Les entreprises comme une boulangerie, une cordonnerie, un salon de coiffure, un cabinet médical ou un atelier de tailleur entrent dans cette définition. En revanche, un dépôt et un couvert pour une entreprise de construction et de peinture n'ont pas été reconnus comme conformes à la zone d'ancienne localité, à défaut de lien fonctionnel. Au vu de cette jurisprudence restrictive, il convient de ne plus faire référence au lien fonctionnel dans toutes les zones mais seulement dans celle d'habitation.

Afin de déterminer quels types d'activités peuvent être autorisées dans chacune des zones, le tableau se trouvant en annexe 3 apportera une aide. Il faudra notamment tenir compte du degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone en question.

Commentaires par article

Article 13 Zone d'habitation

S'agissant des activités qui peuvent y être autorisées, il est proposé de se référer au lien fonctionnel. Répondent à cette notion les cabinets de médecins et d'avocats, les bureaux d'architectes, les salons de coiffure, les boulangeries, etc.

Dans cette zone, les communes peuvent aussi :

- faire référence au caractère de la zone. Ainsi une activité qui présenterait un lien fonctionnel pourrait être refusée si elle ne respecte pas le caractère de la zone, soit ses qualités urbanistiques, sa typologie et sa volumétrie ;
- être plus restrictives et n'autoriser que les activités tertiaires ;
- limiter les activités à celles pouvant prendre place à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Article 14 et 15 Zones mixtes 1 et 2

Une seule zone mixte ne pourra pas forcément couvrir tous les espaces où la mixité est souhaitée. D'un point de vue méthodologique, les zones mixtes devraient différer par les affectations possibles et donc le degré de sensibilité (DS) et/ou par la mesure d'utilisation du sol et les dimensions des constructions.

Dans la zone mixte 1, l'habitat sera prépondérant. Des activités secondaires, bien que n'ayant pas de lien fonctionnel, y seront autorisées. Il s'agit toutefois de limiter les activités non gênantes pour l'habitat et dont l'exploitation reste compatible avec celui-là. Elle peut se décliner en zone 1a, 1b, etc. en fonction de la densité bâtie souhaitée. À cette zone, un DS II est attribué.

¹⁵ ATF 118 Ib 590 ss consid. 3a, 116 Ib 175 ss consid. 1b/bb, 115 Ib 456 ss consid. 1c, 114 Ib 214 ss consid. 5

¹⁶ ATF 118 Ia 112 ss consid. 1a, 117 Ib 147 ss, consid. 5a

¹⁷ ATF 114 Ib 214 ss consid. 5, ATF 118 Ia 112 ss consid. 1a, ATF 116 Ia 491 consid. 1a

¹⁸ RJN 1997 précité et ATF 117 Ib 154 consid. 5

Dans la zone mixte 2, les activités secondaires et tertiaires moyennement gênantes seront autorisées. Cette zone peut aussi se décliner en zone 2a, 2b, 2c en fonction de la densité bâtie souhaitée. À cette zone, un DS III est attribué.

Dans certaines zones mixtes, il peut aussi être opportun de lister, de manière non-exhaustive, les installations ou activités interdites. Il peut être utile de donner des exemples des activités autorisées. Pour ce faire, il est possible de se référer à la nomenclature des activités économiques définies par l'OFS (NOGA) dont un résumé se trouve en annexe.

Le rapport pourra aussi préciser quelles sont les activités souhaitées dans certaines zones. Les autorités délivrant le permis de construire pourront s'y référer si la disposition nécessite une interprétation.

Quant aux commerces qui y seraient implantés, ils pourraient nécessiter l'aménagement d'un nombre important de places de stationnement. Le RELConstr. permet au Conseil communal d'imposer une diminution de celles-ci à certaines conditions. Dans les zones mixtes, il y a la possibilité de restreindre l'implantation de commerces en fonction de leur taille, nuisances, etc. (INFORUM VLP ASPAN, mars 2/2014).

Le plan directeur cantonal limite les possibilités de développer des surfaces de **centres d'achat pour les besoins quotidiens de la population** (alimentation, etc.) en dehors des trois villes centres et des pôles et quartiers de gare bien desservis, à un maximum de surfaces de vente par implantation : espace urbain 1000 m² - espace périurbain et rural 600 m² (fiche E_13 du plan directeur cantonal). Une disposition générale applicable à plusieurs zones mixtes peut être envisagée.

Dans les villages, la question des activités agricoles fera l'objet d'un examen. Si les exploitations agricoles existantes sont appelées à perdurer durant les 15 ans à venir, l'exploitation agricole conventionnelle peut être autorisée en zone mixte ainsi que les bâtiments qui y sont liés. L'engraissement et l'élevage intensifs ne pourront en revanche pas trouver place dans la zone à bâtir en raison des nuisances qu'elles engendrent au niveau de l'air, du bruit, etc.

5.2.3 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ART. 16)

Dans les zones industrielles actuelles, les règlements faisaient souvent référence aux notions d'industrie et petite industrie, d'artisanat, etc. Celles-ci peuvent susciter des problèmes d'interprétation de sorte qu'il convient d'y renoncer et de retenir les termes d'activités secondaires, voire tertiaires (cf. propositions du règlement-type).

Cette zone couvre les secteurs économiques secondaires et tertiaires. Elle peut également être composée d'une mixité d'activités (secteurs secondaire et tertiaire). Elle peut se décliner en plusieurs zones (qui peuvent être numérotées 1, 2, etc.) en fonction des activités autorisées ou de la densité projetée.

La légende-type ne distinguera donc plus les différentes zones d'activités économiques comme aujourd'hui (zones artisanales, industrielles, commerciales, etc.).

Pour différencier les activités secondaires ou tertiaires, il est possible de se référer à la nomenclature des activités économiques définies par l'OFS (NOGA) dont un résumé se trouve en annexe.

En complément à l'affectation principale, il sera toujours possible de réglementer la question du logement de fonction. Au surplus, des activités de service en lien direct avec l'activité principale pourraient être autorisées (crèches, salle de sport, restaurant d'entreprise, etc.) : il serait opportun que le règlement le précise.

Cet article contient des propositions de rédaction. Il appartiendra aux communes d'en reprendre l'une ou l'autre suivant le contexte.

S'agissant des commerces, se référer aux remarques relatives à l'article 15.

5.2.4 ZONE D'UTILITÉ PUBLIQUE (ART. 17)

Les zones d'utilité publique doivent correspondre aux besoins de la commune selon ce que stipule l'article 49 LCAT (installations d'intérêt général ainsi qu'espaces verts réservés au public). Cette dernière doit justifier du dimensionnement de ces zones sur la base d'un besoin futur suffisamment concrétisé. Si les terrains en zone d'utilité publique sont trop nombreux ou si leur affectation n'est plus appropriée, la commune doit examiner si une autre affectation est plus opportune pour ceux-ci.

Par "constructions et installations d'intérêt général", il faut entendre les activités ou les bâtiments suivants :

- bâtiments publics (administration publique, enseignement - formation (jardin d'enfants, école, collège, centre pédagogique, conservatoire, école professionnelle, université, ...), hôtel de Ville, bibliothèque, salle polyvalente, salle de musique, théâtre, etc.) ;
- santé (hôpital, clinique, EMS, etc., à l'exception des appartements avec encadrement pour personnes âgées ou des logements à loyer modéré ou abordable qui doivent prendre place en zone mixte) ;
- construction en lien avec une activité culturelle (église, temple, cure, cimetière, local de paroisse, etc.) ;
- locaux de transports publics ;
- approvisionnement en énergie (réservoir d'eau, etc.) ;
- gestion des déchets (STEP, déchetterie communale ou régionale¹⁹, etc.) ;
- sports - loisirs (musée, piscine, piste d'athlétisme, centre sportif, patinoire, salle de gymnastique, terrain de football, stand de tir à 300 m, port, place de jeux, etc.).

En zone d'utilité publique sont admises les constructions publiques, soit celles que les collectivités publiques érigent dans l'accomplissement des tâches que lui attribue la Constitution et qui lui servent directement pour atteindre ses buts ou qui sont affectés à l'usage direct des administrés²⁰. Des bâtiments construits par des entreprises concessionnées, pour autant qu'ils servent le but de la concession, pourraient aussi y être autorisés.

Des constructions considérées comme d'utilité publique mais érigées par des privés qui exercent des activités dont bénéficient ensuite l'ensemble de la population, peuvent également prendre place en zone d'utilité publique²¹. Le droit d'exproprier peut en effet être conféré par le Conseil d'État à une commune ou à une autre personne de droit public ou privé (art. 3 LEXUP).

Les communes devront distinguer les zones d'utilité publique dans lesquelles des constructions sont possibles (zone d'utilité publique 1) de celles dans lesquelles seules des constructions nécessaires à l'entretien sont autorisées (zone d'utilité publique 2, cf. légende-type et explications y relatives). Les communes peuvent aussi, là où c'est nécessaire, décliner la zone d'utilité publique 1 en a, b ou c selon le degré de constructibilité prévu pour ces zones.

5.2.5 ZONE DE TOURISME, SPORTS, DÉTENTE ET LOISIRS (ART. 18)

Les communes pourront disposer de plusieurs zones de tourisme, sports, détente et loisirs en fonction des besoins. Il est aussi envisageable d'avoir une zone avec des n° pour chaque secteur sur le modèle de ce qui a été fait dans les règlements actuels pour les zones d'utilité publique.

Les types d'usage conformes à une telle zone peuvent être :

- hébergement (hôtel²², camping, village de vacances, auberge de jeunesse, etc.) ;
- restauration (restaurant, etc.) ;

¹⁹ Les points de collecte de quartier sont conformes à la ZUP et peuvent y être installés. Les communes n'ont toutefois pas l'obligation de créer des ZUP pour chaque point de collecte ; ceux-ci pouvant prendre place sur le domaine public, à l'intérieur d'un périmètre de PQ, etc.

²⁰ Dans ce sens, Etude relative à la LAT, ad art. 3 no 56

²¹ Op. cit., ad art. 3 no 57

²² De nouvelles formes d'hébergement telles que les appart'hôtels sont apparues ces dernières années dans le canton ; il appartient aux communes d'examiner si les règlements doivent être complétés ou non par ces nouvelles notions.

- sport (golf (swin-, mini-), tennis, stand de tir sportif, piste de ski, etc.) ;
- détente – loisirs (centre équestre, manège, secteur de délasserment, luge d'été, wellness, spa, musée, discothèque, centre de pilotage, casino, plage publique, etc.).

En fonction de la situation, il conviendra de définir :

- dans le rapport 47 OAT, quelles activités sont admises, parfois sportives, parfois plutôt de loisirs ;
- dans le règlement, quelles constructions et installations y sont autorisées ainsi que l'importance et le lien entre ces dernières et l'activité prévue dans la zone en question.

En fonction des dispositions réglementaires précitées, les zones seront considérées comme une zone à bâtir, une zone à constructibilité restreinte, une autre zone au sens de 18 LAT (qui pourra être soit superposée à une zone agricole, soit constituer une zone primaire)²³.

5.2.6 ZONE DE VERDURE

Actuellement, les zones de verdure définissent des zones délibérément inconstructibles (à de rares exceptions près), publiques ou privées, protégeant les abords des monuments et réservées aux espaces verts (parcs aménagés, jardins d'agrément ou potagers, vergers, places de jeux, prés, allées d'arbres, etc.). L'article 49 LCAT stipulant que les espaces verts réservés au public sont affectés à la zone d'utilité publique, il convient que la zone de verdure ne soit utilisée que pour les terrains privés. La zone de verdure peut être opportune afin d'apporter une protection paysagère ou patrimoniale à des objets naturels qui ne sont pas protégés par les lois fédérales ou cantonales sur la protection de la nature (LPN, LCPN) ou sur les forêts (LFo, LCFo), par exemple en présence d'un parc boisé (cf. chapitre 5.6).

Avant de créer une telle zone, il appartient à la commune de procéder à une pesée des intérêts entre celui de protéger tel parc et celui de permettre la construction (par exemple, dans un secteur bien desservi par les transports publics). Il est également possible de protéger de tels objets privés par d'autres moyens qu'une zone de verdure (cf. annexe 8).

La zone de verdure peut également permettre de protéger les abords de sites construits et remplacer dans ce cas les zones de protection, celles d'ancienne localité ou de protection des abords adoptées par certaines communes.

5.2.7 ZONE DE TRANSPORTS (ART. 19)²⁴

La zone de transports s'applique aux surfaces situées dans la zone à bâtir.

Les routes publiques se trouvent en principe dans un DP communal ou cantonal. Aux zones ferroviaires s'applique la législation fédérale, notamment la loi fédérale sur les chemins de fer.

L'aire d'aviation est définie en fonction du Plan sectoriel de l'infrastructure aéronautique de la Confédération (PSIA). La piste en elle-même sera comprise dans l'espace de transports (soit à l'extérieur de la zone à bâtir) alors que le club-house ou les bâtiments liés à cette activité tels que hangar prendront place dans la zone de transports.

Pour toutes ces aires, il n'est pas forcément utile de fixer des dimensions des constructions.

5.2.8 ZONE D'EXTRACTION DE MATÉRIAUX (ART. 21)

La zone d'extraction signifie qu'un plan d'extraction doit être effectué conformément à la LEM. Un périmètre d'extraction signifie que le plan lui-même est en vigueur.

Selon la loi sur l'extraction de matériaux (LEM), l'article 5 prévoit que l'ouverture et l'exploitation de matériaux doivent faire l'objet d'un plan spécial. L'article 6, al. 2 LEM prévoit toutefois que l'établissement d'un plan spécial n'est pas nécessaire si le PCAZ délimite déjà des zones d'extraction et contient tous les éléments du plan d'extraction. Même si la LEM le permet, il est préférable en règle générale de ne pas faire

²³ Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ

²⁴ Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ

usage de cette possibilité. Le plan d'extraction et le PCAZ ont en effet un calendrier distinct. Le plan d'extraction est établi par l'exploitant lorsqu'il a un projet concret d'exploitation et non pas lorsque le PCAZ est adopté.

5.3 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS, MESURES D'UTILISATION DU SOL ET AUTRES NOTIONS (ART. 23 ET ART. 25 À 31)

5.3.1 AIHC

L'AIHC prévoit trente notions et méthodes de mesures. La législation neuchâteloise les reprend toutes. Cela ne signifie toutefois pas qu'elles doivent ensuite toutes figurer dans les règlements communaux d'affectation des zones. Les communes devront choisir parmi ces notions et méthodes de mesure celles qui sont le plus appropriées.

Selon l'AIHC, les dimensions des constructions peuvent être déterminées par :

- une longueur ;
- une largeur ;
- des hauteurs (nombre d'étages, hauteur totale, hauteur de façade) ;
- ainsi que des distances à la limite et entre bâtiments.

Quant aux mesures d'utilisation du sol, elles sont au nombre de quatre :

- l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) qui est le rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface de terrain déterminante ;
- l'indice de masse (IM) qui correspond au rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence et la surface de terrain déterminante ;
- l'indice d'occupation du sol (IOS) qui est défini comme le rapport entre la surface déterminante de la construction et la surface de terrain déterminante ;
- l'indice de surfaces vertes (IVer) qui est le rapport entre la surface verte déterminante et la surface de terrain déterminante.

Ces notions remplacent celles de l'ancien RELCAT, soit l'indice d'utilisation du sol, la densité, le taux d'occupation du sol, l'indice d'espaces verts et les gabarits (cf. tableau annexé "comparaison des notions").

Finalement, l'AIHC définit également ce que sont un bâtiment, une petite construction, une annexe, une construction souterraine ou partiellement souterraine, de sorte que les règlements communaux n'aient plus à le faire.

5.3.2 COMBINAISON DE RÈGLES

Introduction

Lors de la prochaine révision de leur PAL, les communes devront, d'une part, transcrire les notions actuelles en notions compatibles avec l'AIHC et, d'autre part, répondre aux exigences de l'article 59 LCAT. Le présent chapitre vise à les aider dans cette tâche.

Au surplus, les combinaisons de règles viseront à assurer une densification des secteurs qui peuvent ou doivent l'être. Pour atteindre cet objectif, les communes disposent de l'IBUS minimum. Quant à l'IOS, il peut être augmenté dans plusieurs zones. Certaines communes disposent parfois encore de TOS de 20% ce qui est vraiment très bas, même pour des zones de faible densité (cf. paragraphes sur les mesures d'utilisation du sol). Déterminer des distances plus faibles entre bâtiments, tout en veillant au bon ensoleillement, donnera aussi la possibilité aux propriétaires de construire des bâtiments plus importants. Dans les zones où seuls les bâtiments de plus de trois logements sont possibles, des maisons d'un à trois logements ne pourront pas être réalisées, ce qui est de nature à assurer une densification. Les communes pourront encore fixer si nécessaire des valeurs minimales pour la hauteur totale.

Mesure d'utilisation du sol

Selon la LCAT, la commune doit reprendre au moins une des mesures d'utilisation du sol.

L'IM permet de limiter le volume de la construction et l'IBUS les surfaces de plancher des bâtiments et, d'une certaine manière, exprime donc la densité. Quant à l'IOS, il détermine la surface au sol d'un bâtiment. Cet indice ne peut donc pas à lui seul déterminer le volume d'une construction. Par conséquent, il est généralement complété par un autre indice, IM ou IBUS, ou encore par une disposition sur la hauteur.

Les règlements adoptés ces dernières années ont eu recours à plusieurs notions permettant de réglementer le volume (densité ou indice d'utilisation du sol) mais aussi la hauteur des constructions (le plus souvent une hauteur moyenne à la corniche ainsi qu'une hauteur au faite ou un nombre d'étages).

Dans la plupart des zones, pour déterminer le volume des constructions, les règles suivantes paraissent suffisantes :

- des distances aux limites et entre bâtiments ;
- une hauteur totale ;
- un IOS.

L'adjonction d'un 2^{ème} indice tel que l'IM ou l'IBUS pourrait avoir pour conséquence une réduction du volume déterminé uniquement par la hauteur, l'IOS et la distance aux limites (cf. annexe 2 ci-après). Elle n'est en général pas nécessaire. Elle pourrait servir, dans certains cas particuliers, à se rapprocher des règles déjà existantes dans un règlement d'aménagement actuel si l'objectif de la commune est de maintenir le bâti existant. L'introduction d'un 2^{ème} indice ne sera donc pas généralisée, mais fera l'objet d'une appréciation de cas en cas par la commune et l'aménagiste.

Quant à l'IBUS minimal, il peut être approprié pour assurer une densité minimale. Il faut rappeler que pour calculer l'IBUS, toutes les surfaces de plancher (y compris les surfaces utiles secondaires, soit garages souterrains, caves, buanderies) sont prises en compte alors que pour l'IUS, seules les surfaces de plancher utiles (à l'exception des surfaces non utilisables pour l'habitation, soit celles de caves, greniers, buanderies, etc.) le sont. Afin de permettre la réalisation de suffisamment de surfaces utiles principales (plutôt que de surfaces utiles secondaires, soit notamment de garages), un IBUS minimal avec une part minimale de X% de surfaces utiles principales peut être opportune dans certaines situations.

Si les communes entendent utiliser l'IBUS, elles devront augmenter la valeur de l'indice actuel (IUS)²⁵ pour tenir compte du fait que l'IBUS englobe aussi les surfaces utiles secondaires.

Les valeurs chiffrées devront être fixées en fonction des densités bâties souhaitées pour les différentes zones. Le plan directeur cantonal fixe également une densité humaine minimale (HE/ha) dans les secteurs stratégiques tels que pôles de gare, mixtes et de logements²⁶. Afin d'atteindre cette densité, des valeurs chiffrées adéquates devront être fixées dans le PCAZ. Le rapport 47 OAT expliquera également comment la densité humaine pourra être atteinte avec les valeurs fixées dans le PCAZ.

La mesure d'utilisation du sol peut être remplacée par d'autres dispositions (art.11, al. 2 RELCAT). En d'autres termes, les communes peuvent renoncer à fixer un IM, un IBUS, un IOS ou un IVer dans les sites faisant l'objet de protection ainsi que dans les zones d'utilité publique, les zones de tourisme, sports, détente et loisirs. Il en va de même là où l'ordre contigu est prescrit.

Distances aux limites et entre bâtiments

Les communes peuvent prévoir une grande et une petite distance. Le RELCAT précise que la grande distance se mesure perpendiculairement à la façade orientée au sud ; les communes pouvant déterminer dans leur plan d'affectation, pour l'ensemble de leur territoire, par zone ou par quartier, une orientation théorique du sud. Cette façon de faire existait déjà dans l'ancien RELCAT et permettait aux communes de déterminer une direction générale d'application des gabarits différente des points cardinaux. Ainsi, il sera

²⁵ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible d'un bien-fonds

²⁶ Fiche U_13 du plan directeur cantonal

possible d'appliquer une grande distance sur une autre façade que la façade sud, qui bénéficie du meilleur dégagement.

En 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.

La distance aux limites est généralement fixée en mètres. Cette façon de faire permet à l'architecte de déterminer rapidement et simplement l'implantation du bâtiment qu'il projette de réaliser.

Si une commune souhaite prescrire des distances aux limites en fonction de la hauteur totale réglementaire ou de la hauteur totale réelle du bâtiment, elle expliquera les raisons de ce choix dans le rapport 47 OAT. Étant donné que la distance calculée de cette manière sera plus difficile à vérifier lors de demandes de permis de construire, le RELConstr. demande que le plan de situation indique le niveau du terrain naturel aux angles du bâtiment, ce qui impliquera un relevé du terrain par un ingénieur géomètre.

Quant à la distance entre bâtiments, elle correspond au moins à la somme des distances à la limite prescrites pour chacun d'eux.

Les propriétaires de parcelles voisines pouvaient convenir d'une limite fictive de gabarits. Ils pourront à l'avenir se mettre d'accord sur une distance à la limite différente de celle prévue par le PCAZ ou les dispositions prévues par le RELCAT, pour autant que la distance entre bâtiments soit respectée. La distance entre bâtiments n'aura toutefois pas à être respectée si l'accord concerne seulement des petites constructions, annexes, constructions souterraines ou partiellement souterraines (art.11a LCAT). Moyennant entente entre propriétaires, la construction de bâtiments en limite de parcelles est possible pour autant que la longueur maximum des bâtiments et le type d'habitation prévus par le règlement communal d'affectation des zones soient respectés. Dans l'hypothèse où le règlement prévoit que la distance est fixée en fonction de la hauteur effective du bâtiment, les conventions entre propriétaires devront préciser quelle est la hauteur maximale des bâtiments qui pourront être construits sur chacune des parcelles.

Les prescriptions de police du feu relatives aux distances de sécurité s'appliquent en sus.

Hauteur des bâtiments

Une seule façon de calculer la hauteur doit être prévue dans le règlement d'aménagement. Le cumul de plusieurs règles n'est pas recommandé.

Parmi les différentes façons de calculer la hauteur, proposées par l'AIHC, la hauteur totale est la plus simple à mettre en œuvre, raison pour laquelle les communes sont invitées à s'y référer dans la plupart des zones.

Il faut rappeler que le point supérieur de mesure correspond à la charpente du toit, soit à la structure porteuse de la toiture sans l'éventuelle isolation et la couverture. De plus, la hauteur totale n'est pas une hauteur moyenne comme l'était la hauteur au faite ou à la corniche.

Règles complémentaires :

- Hauteur de façade : dans le règlement-type, il est suggéré de faire usage de la notion de hauteur de façade sur rue afin de gérer l'espace-rue (zones mixtes, par exemple secteurs compris dans l'ISOS ou ceux faisant l'objet de mesures de protection des sites).
- Si la commune utilise cette notion, il est opportun de préciser sur quelle façade elle se mesure, par exemple la façade sur rue.
- Cote d'altitude : cette solution était une alternative intéressante dans les plans de quartier et les plans spéciaux dans la mesure où tant la hauteur à la corniche que la hauteur au faite étaient des hauteurs moyennes. Cela n'est pas le cas de la hauteur totale prévue par l'AIHC.
- Nombre d'étages : l'AIHC prévoit la possibilité de fixer un nombre d'étages. A l'exception de zones d'activités, cette disposition est peu adaptée dans les zones mixtes ou zone d'habitation pour fixer la hauteur des bâtiments en ce sens qu'elle ne prend pas en compte les sous-sols et pas non plus les combles qui peuvent venir en sus du nombre d'étages fixé par la réglementation.

Terrains en pente

Lors des discussions avec les architectes et les aménagistes, certains d'entre eux ont souhaité que soit examinée plus spécifiquement la problématique des terrains en pente. La hauteur à la corniche et celle au faite actuelles tiennent compte de la pente des terrains en ce sens qu'elles correspondent à des hauteurs moyennes. Il en va différemment des notions de l'AIHC, hauteur totale ou hauteur de façade. L'AIHC offre toutefois la possibilité de fixer des hauteurs de façades différentes pour les différentes faces mais aussi d'augmenter la hauteur de la façade aval. Plusieurs variantes ont été étudiées, notamment celle fixant des bonus pour la façade aval. Au final, il est apparu que dans les terrains en pente, la fixation d'une hauteur totale et d'une règle fixant la pente de la toiture étaient suffisantes pour permettre une bonne intégration des bâtiments.

Dans les situations de terrains en pente, les communes devront adopter une réglementation appropriée. En effet, pour les bâtiments présentant des décrochements en coupe comme cela peut être le cas si les constructions sont étagées dans la pente, la hauteur totale se mesure séparément pour chaque corps de bâtiment²⁷. Il faudra donc prévoir une hauteur totale plus basse dans ce cas, mais aussi fixer un IOS minimum.

Ordre contigu

L'ordre contigu est décrit et illustré à l'article 39 RELCAT. Selon cette disposition, les prescriptions qui doivent être fixées dans le PCAZ, dans un plan spécial ou dans un plan de quartier, sont l'alignement obligatoire ou/et la bande d'implantation, la profondeur, la hauteur, les distances à la limite, les secteurs assujettis à l'obligation de construire en ordre contigu. L'ordre contigu est défini de manière complète et conforme au RELCAT si l'ensemble de ces règles sont fixées dans le règlement et/ou le PCAZ. Afin d'éviter toute contradiction entre les plans d'alignement (selon 71 et ss. LCAT) et un alignement obligatoire déterminé pour l'ordre contigu, il est important de réviser voire abroger ces plans d'alignement en même temps que le PAL.

5.3.3 MESURES D'INCITATION ÉNERGÉTIQUE

Selon l'article 31 de la loi cantonale sur l'énergie (LCEn), du 1^{er} septembre 2020, les bâtiments à construire ou rénovés répondant à des performances énergétiques définies par le Conseil d'État et supérieures à l'obligation légale peuvent bénéficier d'un bonus allant jusqu'à 10% de l'indice brut d'utilisation du sol maximal (cas échéant de l'indice d'utilisation du sol) ou de l'indice de masse maximal (cas échéant de densité) fixés par le règlement d'aménagement communal (al. 1). De plus, si, en raison de l'isolation thermique, l'épaisseur du mur extérieur et celle du toit dépassent 35 centimètres, l'adéquation des projets aux autres critères d'implantation et de dimensionnement des bâtiments fixés par le règlement d'aménagement communal pourra être calculée sur la base d'une épaisseur maximale de 35 centimètres (al. 2). Par ailleurs, les mesures d'incitation mentionnées aux alinéas 1 et 2 peuvent être fixées dans le règlement d'aménagement communal (à futur RCAZ), ainsi que dans un plan spécial ou un plan de quartier (al. 4). L'article 45, alinéa 4 de la loi fédérale sur l'énergie invite les cantons à prévoir que *dans les bâtiments chauffés satisfaisant au moins aux normes Minergie ou au modèle de prescriptions énergétiques des cantons ou à une norme analogue, un dépassement de 20 cm au plus, causé par l'isolation thermique (...) n'est pas pris en compte lors du calcul notamment de la hauteur du bâtiment, de la distance entre les bâtiments, de la distance à la limite, de la distance aux eaux publiques, de la distance à la route ou de la distance à la place de parc, ni dans le cadre de l'alignement des constructions*. Selon le commentaire de l'AIHC, il n'est pas envisageable d'appliquer des méthodes de mesures différentes aux bâtiments au bénéfice d'un label de qualité énergétique. Il conviendrait au contraire de procéder par dérogation. L'article 31, alinéa 3 de la loi cantonale sur l'énergie le prévoit d'ailleurs.

Il résulte du commentaire de l'AIHC que l'isolation en toiture ne sera en tous les cas pas prise en compte dans le calcul de la hauteur totale ou de façade. Par conséquent, pour ces deux notions, l'article 31 de la loi cantonale sur l'énergie et l'article 45, al. 4 de la loi fédérale sur l'énergie n'ont pas de portée.

²⁷ AIHTC, Commentaire de l'AIHC, état au 3.09.2013, page 9, http://www.dtap.ch/fr/dtap/concordats/aihc/index.php?eID=tx_nawsecured1&u=0&g=0&t=1463560544&hash=3498d87e5b7f35d766d2a9ae7a4e8ff504d5dab6&file=/fileadmin/Dokumente/bpuk/public/fr/konkordate/ivhb/AIHC_Commentaire_du_03.09.2013.pdf

En revanche, l'isolation est prise en compte pour calculer la distance aux limites, l'IOS, l'indice de masse et l'IBUS.

L'article 31, alinéa 4 de la loi sur l'énergie prévoit notamment la possibilité de fixer les mesures d'incitation dans le règlement d'aménagement (aujourd'hui RCAZ). Aussi est-il proposé aux communes d'augmenter les indices de manière telle que les bâtiments existants puissent être isolés en respectant les indices précités et que les bâtiments nouveaux bénéficient de possibilité de construire plus importantes par rapport à l'ancien règlement. Il conviendra d'indiquer dans le RCAZ que les indices et autres dimensions des constructions comprennent déjà les mesures prévues à l'article 31 LCEn.

5.3.4 RÈGLES COMPLÉMENTAIRES (ART. 26 À 31)

Au surplus, il sera possible, comme le permet la LCAT, de créer des périmètres, superposés aux zones²⁸, regroupant des terrains affectés à des zones différentes et dans lesquels des dispositions particulières communes sont applicables (art. 59, al. 2, litt. k). Plusieurs zones mixtes pourraient être concernées, totalement ou partiellement par l'introduction de règle(s) complémentaire(s) concernant par exemple :

- un taux minimal ou maximal d'activités ou de logement et l'utilisation des rez-de-chaussée (art. 59, al. 2, litt. d, e) ;
- la part de logements à loyer modéré ou abordable (art. 59, al. 2, litt. g) ;
- le trafic individuel et les places de stationnement (art. 59, al. 2, litt. h) ;
- des règles constructives particulières en lien avec le patrimoine (art. 59, al. 2, litt. j) ;
- la part des surfaces utiles secondaires par bâtiment (art. 59, al. 2, litt. m)²⁹ ;
- la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées (art. 59, la.2 litt p).

S'il apparaît que le ou les périmètres dans lesquels une ou plusieurs des mesures ci-dessus doivent être prises se superposent exactement à l'une des zones mixtes, il est préférable d'intégrer ces mesures directement dans les règles de la zone en question, afin de simplifier la lecture du plan et du règlement. Ainsi, si une règle telle que la part de logements et d'activités ne concerne qu'une zone de la commune, elle peut être prévue dans la réglementation applicable à la zone et ne pas faire l'objet d'un PPP.

Avant de définir ces règles complémentaires là où elle le juge nécessaire, la commune définira les objectifs qu'elle poursuit dans chacune des zones. Elle les expliquera dans le rapport 47 OAT. C'est en fonction de ceux-ci qu'elle pourra déterminer quelles sont les règles complémentaires nécessaires. À titre d'exemple, une part minimale de logements ou d'activités pourra être stipulée si cela répond à un intérêt public, soit notamment maintenir des quartiers d'habitation attractifs ou empêcher que les centres des villes ne se vident de leur population.

Commentaires par article

Article 27 Part minimale de logement

Si cela répond à un intérêt public, il est aussi possible d'imposer une part minimale de logements. Cette exigence est souvent limitée, dans les règlements actuels, aux constructions nouvelles ou aux cas de transformations importantes. Les constructions existantes, contrairement à cette nouvelle disposition, bénéficieraient de la situation acquise au sens de l'article 12a LCAT.

L'article 59, al. 2 lettre g, permet également aux communes de fixer une part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique.

Article 29 IBUS minimal

Le pourcentage destiné à des surfaces utiles principales doit être déterminé en fonction de l'affectation prévue. Il convient donc de le vérifier de cas en cas en faisant une appréciation des besoins en places de stationnement et d'éventuelles dispositions imposant la réalisation de celles-ci dans des garages souterrains.

²⁸ Cf. Modèles de géodonnées minimaux, Domaine des plans d'affectation, ARE, 12.12.11, p. 23, n°61 à 69

²⁹ Si les communes souhaitent limiter ces surfaces, elles peuvent le faire sur le modèle des articles 26 et ss. du règlement-type

Article 30 Hauteur de façade sur rue

Il faut déterminer sur quelle façade s'applique la règle. Une marge est proposée, mais elle peut être supprimée dans les cas où elle n'apparaît pas nécessaire. La valeur de la marge peut aussi être adaptée de cas en cas.

Le RELCAT fixe le retrait à 2.50 m mais offre la possibilité aux communes de fixer une autre valeur (52d RELCAT).

5.3.5 COMPÉTENCES DÉLÉGUÉES AUX COMMUNES

Le législateur cantonal neuchâtelois a donné la compétence au Conseil d'État de fixer des valeurs chiffrées dans le RELCAT qui s'appliqueront à l'ensemble du canton pour les petites constructions, annexes, saillies, hauteur du mur de combles, retrait d'attique, etc.

Certaines dispositions du RELCAT offrent toutefois la possibilité aux communes de fixer dans certaines zones ou dans les plans spéciaux et plans de quartier, voire dans le PCAZ :

- des valeurs plus restrictives ou
- des valeurs différentes.

Ainsi, les communes pourront adapter les dispositions générales aux spécificités constructives d'un secteur. Elles devront là aussi justifier ces dispositions dans le rapport 47 OAT (cf. tableau en annexe).

5.4 DISPOSITIONS DE PROTECTION DES SITES ET DES BÂTIMENTS (ART. 37 À 45)

5.4.1 INTRODUCTION

Dans le présent règlement-type, il est proposé aux communes de fixer un cadre d'intervention qui tienne mieux compte des qualités du site construit. Il s'agit de fixer des règles qui permettront d'analyser les projets au regard des caractéristiques du site et en particulier de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). En outre, les communes compléteront le règlement par quelques dispositions différenciées relatives aux bâtiments, selon les catégories de bâtiments (art. 57a LCAT). Les règles ne seront plus seulement établies en fonction des types de travaux projetés (nouvelle construction ou transformation, par ex.), comme c'est le cas aujourd'hui.

Les règles devront être appropriées et limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre les objectifs de protection. Seules les règles qui correspondent à la réelle volonté communale et qui seront appliquées doivent être prévues. La dérogation doit rester l'exception. Le Département du développement territorial et de l'environnement ou la commune disposant des moyens de contrôle suffisants au sens de l'article 40, alinéa 3 LConstr. ne peut pas déroger systématiquement à une règle communale.

Là où cela est justifié et après pesée des intérêts vis-à-vis de l'ISOS (cf. fiche R_35 du PDC), les communes pourront prévoir des règles visant à la densification du centre de la localité, en permettant par exemple la réalisation de constructions nouvelles, l'adjonction d'un niveau supplémentaire, l'aménagement des combles, etc.

Il convient en outre de se référer à l'aide thématique se trouvant dans le guide du plan d'aménagement local.

5.4.2 DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE

Comme indiqué dans l'aide thématique, les documents principaux auxquels les communes devront se référer sont :

- l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)
- le recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN)

5.4.3 PLAN COMMUNAL D'AFFECTATION DES ZONES

Conformément à la méthodologie de l'aide thématique, il est donc attendu des autorités qu'elles prennent en compte l'ISOS et déterminent les secteurs devant faire l'objet de règles spécifiques en matière de protection des sites bâtis. L'inscription d'un site d'importance nationale dans un inventaire fédéral tel que l'ISOS indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible et que des mesures doivent être prises.

Le processus de la pesée des intérêts qui comprend plusieurs étapes est décrit dans différents documents auxquels nous vous renvoyons³⁰.

S'agissant de l'identification des intérêts concernés (1^{ère} étape), le rapport du groupe de travail a précisé que "les objectifs de sauvegarde de l'ISOS ne doivent pas être repris tels quels dans la pesée des intérêts. Les autorités doivent d'abord les vérifier et coordonner les objectifs de sauvegarde de l'ISOS avec les objectifs de protection cantonaux et communaux, contrôlent leur pertinence technique, y apportent les nuances et concrétisations nécessaires. Alors seulement, ainsi "consolidé", un objectif de protection – pour autant qu'il soit considéré comme pertinent - est pris en compte dans la pesée des intérêts. Les objectifs de sauvegarde de l'ISOS sont mis à jour et formulés de manière concrète et adaptée à chaque situation"³¹. Dans le rapport explicatif, les communes devront donc indiquer la manière dont l'ISOS a été concrètement pris en compte et expliquer la pesée des intérêts. Les règles prises devront découler de cette réflexion.

Dans les plans d'aménagement actuels, les communes ont délimité une zone d'ancienne localité et ont réglementé celle-ci en se fondant principalement sur les trois catégories du plan de site. A l'avenir, il appartiendra aux communes de déterminer si elles entendent adopter une zone mixte (comprenant les règles de protection des sites) ou si au contraire elles superposent des périmètres à plusieurs zones mixtes définies par le PCAZ. En effet, si le ou les périmètres dans lesquels des mesures de protection des sites doivent être prises se superposent exactement à l'une des zones mixtes, les règles particulières pourront être prévues dans la zone elle-même. En revanche, si le périmètre (ou les périmètres) recouvre(nt) tout ou partie de plusieurs zones mixtes, il est plus approprié de fixer un ou des périmètres avec des règles particulières. Les zones mixtes auxquelles seront superposés des périmètres de protection ou celles comprenant de telles dispositions dans la zone elle-même seront similaires aux ZAL bien qu'elles n'en porteront pas le nom.

Il convient de préciser également que les communes n'auront plus à établir un plan de site. Les règles applicables aux différentes catégories de bâtiments seront déterminées dans le plan communal d'affectation des zones (plan et règlement).

Un certain nombre de communes ont prévu une zone de protection de l'ancienne localité. Si la volonté est d'empêcher toute construction, une zone de verdure est appropriée. Si les constructions ne sont pas interdites, mais que des règles particulières sont justifiées, il s'agira de déterminer si une disposition réglementaire peut suffire ou s'il faut fixer un périmètre (cf. paragraphe ci-dessus).

5.4.4 RÈGLEMENT COMMUNAL D'AFFECTATION DES ZONES

Dispositions relatives au site (art. 37 à 41)

Comme dit ci-dessus, les règles devront s'appuyer sur une pesée des intérêts adéquate.

Sur le PCAZ, il sera possible de reporter, si nécessaire, les différents périmètres définis par l'ISOS afin de fixer des règles différenciées pour chacun d'eux.

L'ISOS fait aussi référence aux "Eléments Individuels". Ceux-ci sont en principe repris dans le RACN et ce sont les règles fixées par catégorie de bâtiments qui permettront de répondre aux exigences de l'ISOS.

Selon l'article 18a, al. 3 LAT, les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont soumises à autorisation de construire (cf. également article 32b

³⁰ARE, ISOS et densification, Rapport du groupe de travail, avril 2016, Espace Suisse, Territoire&Environnement Mars 1 / 2020.et Guide d'application « La pesée des intérêts & le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT », SAT, mai 2021

³¹ARE, ISOS et densification, op.cit., p. 12 et 15

OAT et article 4d RELConstr). Dans ces cas, les installations solaires peuvent être autorisées si elles ne portent pas d'atteinte majeure à ces biens ou sites. La gravité de l'atteinte doit être appréciée au cas par cas lors de demandes de permis de construire. Si une commune veut toutefois fixer des dispositions spécifiques relatives aux installations solaires dans le RCAZ, cela nécessite d'effectuer une pesée des intérêts.

Commentaires par articles

Article 37 Protection des sites, nouvelles constructions

Si, suite à la pesée des intérêts, une densification du centre est possible, la commune peut permettre les nouvelles constructions. Il s'agira de localiser où ces nouvelles constructions pourront s'ériger sur le PCAZ (périmètre d'évolution, périmètre à planification de détail obligatoire) et/ou dans le règlement communal d'affectation des zones en fixant une profondeur, des règles d'ordre contigu.

Afin de permettre une bonne articulation entre les règles de la zone et les règles liées au patrimoine, l'alinéa 2 est en outre nécessaire.

La notion d'identité renvoie aux objectifs de l'ISOS (substance, structure, caractère).

Article 38 Agrandissements

Cette disposition a du sens si la commune souhaite permettre des agrandissements et que ceux-ci sont possibles au regard de la pesée des intérêts qui aura été faite. Il est proposé aux communes de distinguer :

- les agrandissements qui ne dépassent pas de 20% le volume bâti du bâtiment existant (volume tel que défini par l'indice de masse) ;
- des agrandissements qui dépassent les 20%.

Dans le premier cas, les agrandissements sont autorisés selon les dispositions réglementaires de l'article 38. Dans le second cas, leur localisation est recommandée au même titre que pour les constructions nouvelles.

Il convient de préciser que les dispositions relatives aux catégories de bâtiment s'appliquent également (alinéa 3).

Article 39 Petites constructions et annexes

Les petites constructions sont définies par le RELCAT. En font partie les constructions de minime importance définies par la LConstr et le RELConstr. A certaines conditions, celles-ci ne sont pas soumises à permis de construire.

La commune disposera en outre de la compétence de fixer des valeurs plus restrictives que celles du RELCAT et de limiter ainsi encore plus les petites constructions et annexes autorisées dans les sites à protéger.

Article 40 Préservation des jardins

La commune pourra définir dans le cadre de la pesée des intérêts quelle est l'importance à protéger les jardins et ainsi adopter une disposition permettant la préservation de ceux-ci.

Article 41 Préservation d'un ensemble bâti : périmètre X ou règles spécifiques

Afin de préserver un ensemble bâti présentant une certaine harmonie (forme des toitures, volume des bâtiments, harmonie des bâtiments, éviter dégradation de l'unité de l'espace-rue, ...), la commune peut définir un périmètre dans lequel des règles spécifiques sont fixées. Celles-ci ne seront pas nécessaires dans toutes les communes, mais pour un secteur particulier où les règles de protection des bâtiments ne seraient pas suffisantes suite à la pesée des intérêts faite par la commune.

Si la commune souhaite préserver les périmètres environnants de la localité, préserver le dégagement du village et les espaces non construits ou éviter la densification de certains espaces (espace de verdure, vergers, parcs, coteaux viticoles, etc.), elle peut créer des zones adéquates (cf. commentaires sur la zone de verdure), voire même protéger les arbres (cf. article 73 du règlement-type).

Dispositions par bâtiment (art. 42 à 45)

Il est important là aussi de renvoyer aux caractéristiques du bâtiment et de renoncer à des règles par trop détaillées. Les dispositions par bâtiment doivent viser uniquement la préservation de l'objet, la question de l'insertion de nouvelles constructions dans le site étant réglée par les objectifs de protection de l'ISOS.

Au moment de la révision de leur PAL, les communes examinent la pertinence des propositions du règlement-type, sachant qu'une dérogation ne peut être octroyée qu'en cas de circonstances particulières, le simple souhait du propriétaire étant insuffisant.

Article 42 Bâtiments de 1ère catégorie

Cette disposition se réfère à la substance. Peuvent constituer la substance : le volume, le gros-œuvre, les éléments constitutifs et décoratifs de la façade (tels que corniche, chaînages, encadrements, frontons et autres éléments définissant l'architecture), ainsi qu'en toiture les niveaux de faîte, les pentes, les matériaux de couverture et les éléments de saillie intéressants. La substance est propre à chaque bâtiment. Il appartient au requérant de démontrer le respect de la substance du bâtiment.

Par "intervention", on entend l'agrandissement (extension d'un bâtiment en plan ou en élévation, à l'exception des annexes et petites constructions), le changement d'affectation (modification, même en l'absence de travaux, de la destination des locaux d'un bâtiment), la transformation, la rénovation, les travaux à l'intérieur du volume ou travaux ordinaires d'entretien.

Il faut rappeler que la clause d'esthétique est aussi applicable, le cas échéant, à ces bâtiments.

Selon la directive pour la pose d'isolation périphérique de façade³², des interventions partielles sur des façades secondaires ou des annexes de faible valeur architecturale sont possibles moyennant l'octroi d'une dérogation. Il est proposé de réserver les cas où la substance du bâtiment pourrait être respectée. En cas de préavis positif de l'office du patrimoine et de l'archéologie, section conservation du patrimoine, la commune pourra autoriser une isolation.

Alinéa 5, saillies : les plans d'alignement routier détermineront dans quelle mesure les saillies peuvent empiéter sur lesdits alignements. Ainsi le RELCAT précise qu'à 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 aux routes.

Article 43 Bâtiments de 2ème catégorie

Le rapport 47 OAT précisera ce qu'il faut entendre par "caractéristiques propres". Ainsi, l'autorité chargée de délivrer le permis de construire pourra s'y référer.

"À l'exception de" permet de préciser soit :

- par des règles complémentaires (quant aux dimensions, aux proportions, ...)
- soit par un renvoi à une localisation (sur le plan ou dans le règlement) ;
- soit le type de saillies (par ex. interdire les balcons, mais pas les ascenseurs).

Article 43, alinéa 3

Cf. remarque à l'article 42, alinéa 5.

Article 44 Bâtiments de 3ème catégorie

Cf. remarques article 43.

³² Directive du 20 mai 2009,
http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/06_07_Documents_communs/Directive_pose_isolation_peripherique_facade.pdf

Bâtiments hors de la zone à bâtir (art. 40)

Selon la loi sur la sauvegarde du patrimoine culturel (LSPC), hors zone à bâtir, le plan communal d'affectation des zones désigne, sur la base du RACN, les immeubles bâtis ayant la valeur 0 à 3 ainsi que ceux ayant la valeur 4. Les immeubles bâtis ayant la valeur 0 à 3 sont considérés comme dignes d'être protégés au sens de l'article 24d LAT.

Quant à ceux ayant la valeur 4, ils peuvent être considérés comme dignes d'être protégés par les communes aux conditions prévues par l'arrêté déterminant les conditions de reconnaissance comme dignes d'être protégés d'immeubles bâtis sis hors zone à bâtir et ayant la valeur 4 au RACN, du 21 avril 2021. Le rapport 47 OAT expliquera l'analyse faite par la commune. Ces bâtiments figureront alors en tant que contenu contraignant sur le plan d'affectation des zones. Les autres bâtiments ayant obtenu une valeur 4 figureront eux comme contenu indicatif ; ils ne pourront être considérés comme dignes de protection que si des éléments patrimoniaux d'un intérêt exceptionnel sont découverts ultérieurement à l'établissement du RACN. Ils seront alors mis sous protection par le Conseil d'État en application de la LSPC.

5.5 DANGERS NATURELS

5.5.1 INTRODUCTION

Les cartes de dangers naturels constituent la donnée de base à laquelle la commune doit se référer lors de la modification ou de la révision de son PAL (cf. fiche U_18 du plan directeur cantonal et art. 58c LCAT).

Sur la base de l'avis exprimé par le géologue cantonal et le secteur lacs et cours d'eau (SLCE), le préavis du service de l'aménagement du territoire (SAT) sur la pré-étude indiquera la marche à suivre détaillée, correspondant en principe à la procédure décrite ci-après.

5.5.2 PLAN COMMUNAL D'AFFECTION DES ZONES

Les secteurs de dangers (selon la carte de synthèse et la carte indicative des dangers) sont reportés sur le PCAZ ; ils se superposent aux zones d'affectation en tant que prescriptions particulières. Les conflits entre l'exposition à un danger et l'utilisation du sol seront réglés selon les principes du plan directeur cantonal.

Afin de garantir la lisibilité du PCAZ, les secteurs de danger seront représentés en utilisant des trames de couleurs propres à chaque degré de danger. Au besoin, le report des contenus relatifs aux dangers naturels peut faire l'objet d'un document tiers (cf. directives pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones).

5.5.3 RAPPORT

Le rapport doit comprendre un chapitre "Dangers naturels" qui aborde notamment les aspects suivants :

- données de base utilisées (cartes thématiques, carte de synthèse, etc.), avec indications des sources et dates de référence ;
- mention que seules les cartes de synthèse et indicative sont intégrées au PAL, les cartes thématiques et autres documents relatifs aux dangers naturels pouvant être consultés auprès de la commune et des services compétents (bureau des ouvrages d'art et de l'économie des eaux du service des ponts et chaussées ; service de l'aménagement du territoire ; service de la géomatique et du registre foncier ; système d'information du territoire neuchâtelois) ;
- description des dangers selon les cartes, identification des conflits existants ou potentiels, indications sur la résolution des conflits (conséquences en matière d'affectation).

5.6 DISPOSITIONS DE PROTECTION DE LA NATURE

5.6.1 INTRODUCTION

Lors de la révision du PAL, les communes doivent actualiser les zones à protéger et leur réglementation touchant à la nature et au paysage. Au préalable, elles devront réexaminer et compléter l'inventaire « nature » actuel. Après avoir procédé aux éventuels compléments précités, les communes détermineront les éléments naturels qu'elles entendent protéger sur leur territoire et en établiront une liste qui constituera l'inventaire « nature » (cf. aide thématique nature). Sur la base de cette liste, elles protégeront les éléments naturels en adoptant des zones à protéger ou des arrêtés de classement.

Zones à protéger

Lorsqu'ils représentent des surfaces suffisantes, les objets d'importance locale doivent être classés dans des zones à protéger (art. 29, al. 1 LCPN).

Les règlements communaux d'affectation des zones doivent énoncer les mesures de protection et d'entretien applicables aux zones à protéger (art. 29, al. 2 LCPN). Les articles 49 et suivants du règlement-type constituent un modèle des principales dispositions qui doivent figurer à cet égard dans les règlements communaux d'affectation des zones. La fixation de mesures détaillées de protection, de revitalisation et d'entretien interviendra au moyen d'autres instruments juridiques, principalement par le biais de conventions signées par les communes et les propriétaires ou exploitants des parcelles protégées³³.

Pour assurer une bonne coordination de ces mesures, les communes peuvent recourir à l'instrument du catalogue de mesures-nature. Dans ce document à valeur indicative elles peuvent lister les mesures, fixer les priorités, les étapes et les conditions de réalisation, donner une estimation des coûts de mise en oeuvre ainsi que les modalités de financement. Elles peuvent en outre organiser le suivi des mesures. Le catalogue de mesures-nature permet à l'autorité communale de faire de ses zones de protection de la nature des espaces vivants, d'en assurer le suivi administratif et d'évaluer l'effet des mesures prises sur la préservation et la promotion de leurs qualités naturelles et paysagères. Des informations au sujet des catalogues de mesures-nature peuvent être obtenues auprès du SFFN.

Parfois, des dispositions de police peuvent aussi être utiles à la préservation des zones à protéger. Dans ce cas, elles peuvent être introduites dans le règlement communal de police³⁴.

La zone à protéger se superpose à la zone agricole.

Arrêtés de classement

L'article 30 LCPN prévoit que les éléments naturels qui ne représentent pas une surface suffisante pour créer une zone ("objets particuliers à protéger" ou "OPP") doivent être protégés par des arrêtés communaux de classement, publiés dans la Feuille officielle et notifiés aux propriétaires et exploitants concernés.

L'arrêté de classement d'un OPP doit indiquer le but de la protection et les mesures prises à cet effet. Il est publié dans la Feuille officielle et notifié aux propriétaires et exploitants intéressés. Dès qu'il est rendu public, l'arrêté de classement a pour effet d'interdire toute atteinte à l'objet protégé (art. 30, al. 2 et 3 LCPN).

Par rapport à la procédure applicable aux plans d'affectation, l'adoption d'arrêtés de classement a l'avantage d'offrir une certaine souplesse s'il s'avère nécessaire de compléter ou modifier la protection. Par contre, en cas de changement de propriétaire ou d'exploitant, un nouvel arrêté de classement devra être notifié. Afin d'informer les tiers de l'existence d'un arrêté de classement, il est conseillé de faire inscrire au registre foncier une mention à ce sujet, en application de l'article 34a LCPN.

Bien que les arrêtés de classement et les PCAZ soient adoptés selon deux procédures différentes, les communes, par souci de cohérence, devront mener celles-ci en parallèle de manière à ce que tous les

³³ Des informations complémentaires au sujet des conventions, des arrêtés de classement et des autres instruments juridiques à disposition seront consultables sur le site www.ne.ch, thème Environnement, Nature (Flore, milieux, paysages).

³⁴ Règlement-type de police élaboré par le service des communes, cf. http://www.ne.ch/autorites/DFS/SCOM/Pages/Modeles_rgt_et_arretes.aspx

éléments de leur territoire dignes de protection et relevant de leur compétence soient protégés lors de l'entrée en vigueur de leur PCAZ.

Comme pour les zones à protéger, les arrêtés de classement pourront si nécessaire être complétés par d'autres instruments juridiques fixant des mesures détaillées de protection, d'entretien et de revitalisation, notamment par des conventions signées par les communes et les propriétaires ou exploitants³⁵.

Protection des haies

Dans la zone à bâtir, la commune devra déterminer quelles haies sont mises sous protection et prendre des arrêtés de classement à l'instar de ce qui est prévu pour les bosquets, par exemple (voir ci-dessous).

Pour les haies situées dans la zone à bâtir, les communes se prononcent sur les demandes de dérogation. Pour celles situées hors zone à bâtir, c'est le département qui peut octroyer des dérogations aux mesures de protection définies par l'arrêté.

Protection des bosquets, des murs de pierres sèches et des dolines

Comme pour les haies, dans la zone à bâtir, la commune devra déterminer quels sont les bosquets, murs de pierres sèches ou dolines qu'elle entend protéger.

Il se peut que des bosquets, des murs de pierres sèches ou même des dolines soient inclus dans une zone à protéger plus vaste, englobant encore d'autres éléments naturels. Dans ce cas, il ne sera pas nécessaire de prendre encore des mesures spécifiques pour les protéger. Il suffira de tenir compte de leur présence en établissant les règles spécifiques aux zones concernées.

Hors de la zone à bâtir, tous les éléments naturels répondant à la définition de l'arrêté sont protégés. Le département statue sur les demandes de dérogation aux mesures de protection définies par l'arrêté.

5.6.2 PLAN COMMUNAL D'AFFECTATION DES ZONES

Il appartiendra aux communes :

- de reporter dans leur PCAZ, en tant qu'éléments informatifs, les éléments naturels déjà protégés par le canton (zone de protection cantonale) ;
- dans l'attente de mesures de protection cantonales définitives, de reporter dans leur PAL, en tant qu'éléments informatifs, les zones réservées cantonales³⁶ ;
- de prévoir dans leur PCAZ, en tant qu'éléments contraignants, des zones à protéger pour les autres éléments naturels figurant à l'inventaire communal et représentant une surface suffisante pour créer une zone ;
- de prendre des arrêtés de classement pour les éléments naturels figurant à l'inventaire communal et ne représentant pas une surface suffisante pour créer une zone à protéger. Ces éléments seront nommés "objets particuliers à protéger", abrégés "OPP"³⁷ dans leur PAL et y figureront en tant qu'éléments informatifs.

Commentaires par article

Article 54 dispositions générales – exploitation et utilisation des zones à protéger

Cette disposition exprime le principe général à la lumière duquel toute exploitation ou activité entreprise dans le périmètre des zones à protéger devra être examinée : ces interventions, quelle que soit leur nature, devront toujours être conformes à ce principe, ainsi qu'aux dispositions spécifiques à chaque zone à protéger³⁸. Elles devront donc apparaître comme appropriées au regard de ces buts, être en accord avec eux, leur correspondre. L'article 49 énonce les buts généraux suivants :

³⁵ Cf. note 31

³⁶ Art. 23, al. 2 LCAT

³⁷ Par exemple : allée d'arbres, arbre isolé, bloc erratique, haie, bosquet, etc.

³⁸ Cf. art. 57 et 58

- développer la biodiversité, ce qui implique non seulement de conserver celle-ci, mais également de la promouvoir et de la développer dans une optique dynamique, conformément aux objectifs fixés par la Stratégie Biodiversité Suisse approuvée par le Conseil fédéral le 25 avril 2012³⁹ ;
- conserver, revitaliser et entretenir les sites naturels, les biotopes et les autres éléments naturels qui se trouvent dans les zones à protéger. Cet objectif implique la mise en œuvre de mesures concrètes et ciblées dans les zones à protéger, le plus souvent déterminées dans des conventions signées par les communes et les propriétaires ou les exploitants.

Une activité ne respectant pas cette condition constitue une **dérogation** aux règles applicables aux zones à protéger 2. Des dérogations peuvent être octroyées par le Conseil communal, aux conditions et selon la procédure définies dans la LCPN et son règlement d'exécution (art. 35, al. 2 LCPN).

D'autres dispositions de niveau fédéral ou cantonal peuvent s'appliquer dans les zones à protéger 2, en plus de celles prévues par le règlement communal d'affectation des zones. Dans ce cas, la compétence pour statuer sur des demandes de dérogation ou d'autorisation appartiendra aussi à une autre autorité que le Conseil communal, souvent au département.

Il peut s'agir par exemple :

- des articles 21 et 22 LPN qui interdisent de détruire la végétation des rives (roselières, jonchères, végétation alluviale) ;
- de l'ordonnance sur la réduction des risques liés à l'utilisation de substances, de préparations et d'objets particulièrement dangereux (ORRCHim), du 18 mai 2005, qui interdit d'utiliser des produits phytosanitaires et des engrais dans divers milieux naturels (roselières, marais, haies, bosquets, forêts, etc.) ;
- de l'arrêté sur les opérations mécaniques lourdes dans les milieux naturels, du 13 avril 2005, qui interdit ou soumet à autorisation du département les interventions telles que le girobroyage dans certains milieux naturels (pâturages boisés, sites naturels et paysagers d'importance nationale, etc.).

Article 55 Interdictions

Les interdictions figurant à l'article 55 doivent en principe être prévues pour toutes les zones à protéger 2.

Elles peuvent être complétées par d'autres interdictions, si celles-ci s'avèrent judicieuses en fonction des caractéristiques d'une zone à protéger 2 donnée. Ces interdictions spécifiques doivent alors figurer dans les dispositions relatives à la zone à protéger 2 concernée (cf. 57 et 58, al. 2 du règlement-type).

Exemples d'autres interdictions spécifiques :

- la correction des cours d'eau ;
- la construction de nouveaux drains ou fossés de drainage ou de toute autre installation modifiant le régime local des eaux (ci-après : systèmes de drainage) ;
- la reconstruction, la rénovation ainsi que l'entretien des systèmes de drainage existants ;
- le dessouchage d'arbres ;
- le reboisement.

Des dérogations aux interdictions énumérées pour les zones à protéger 2 peuvent être octroyées par le Conseil communal, aux conditions et selon la procédure définies dans la LCPN et son règlement d'exécution (art. 35, al. 2 LCPN).

De manière générale, hors zone à bâtir, les travaux sur des constructions et installations existantes considérées comme non conformes à la zone à protéger ainsi que d'éventuelles nouvelles constructions peuvent faire l'objet d'une dérogation au sens des articles 24 et ss LAT et plus particulièrement des articles 24c et 24d LAT. Dans ces cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être prises en compte, notamment celles de la protection de la nature et de paysage, ainsi que de l'environnement.

³⁹ <http://www.news.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/26711.pdf>

Par conséquent, dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, les intérêts de la protection de la nature peuvent faire obstacle à l'octroi d'une autorisation. Les communes n'ont donc pas forcément la nécessité de réglementer les transformations, l'entretien ou la reconstruction de constructions ou d'installations dans les zones à protéger 2, généralement situées hors de la zone à bâtir. Elles peuvent toutefois le faire si un intérêt public justifie de telles dispositions.

Hors de la zone à bâtir, en vertu des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire, les constructions sont toujours soumises à l'approbation du département, qui se prononce tout d'abord sur leur conformité à l'affectation de la zone et, si tel n'est pas le cas, sur l'octroi ou le refus d'une autorisation exceptionnelle. Dans les zones à protéger 2, les constructions et installations feront donc l'objet d'une décision du département.

S'agissant des rives de lac, un traitement différencié des constructions et installations autorisées pourrait être appliqué selon les secteurs (agrandissement possible ou pas, rénovation ou non) en fonction des objectifs inscrits dans le plan directeur des rives.

Article 56 Activités soumises à autorisation

Les autorisations figurant à l'article 56 doivent en principe être prévues pour toutes les ZP2. Elles concernent des activités qui ne sont pas soumises à permis de construire.

Le Conseil communal est compétent pour statuer sur les demandes d'autorisation. Une autorisation pourra être accordée pour les activités qui n'entrent pas en contradiction avec l'article 54 et les articles applicables à chacune des zones. Les effets globaux des activités devront rester neutres ; en d'autres termes, ils devront être compatibles avec les buts de protection prévus à l'article 54 et aux articles 57 et ss.

La commune peut soumettre à autorisation les manifestations sportives là où cela lui semble opportun⁴⁰ ainsi que les activités de loisirs comme vol de drone, géocaching, etc.

Articles 57 et 58 Dispositions par zone

Les objectifs propres à chaque zone à protéger sont fonction des types de milieux naturels qui s'y trouvent (marais, prairies sèches, plans d'eau, etc.). Ils doivent être connus pour que des mesures de protection, de revitalisation et d'entretien appropriées puissent être déterminées. Il convient de déterminer concrètement ce qu'on veut conserver ou développer, où, comment et pourquoi. On doit aussi savoir quelle ligne de développement doit suivre le site concerné et quel aspect il doit prendre à long terme.

Les articles 57 et 58 se bornent à donner des exemples d'objectifs et mesures propres à des zones à protéger 2, en fonction des types de milieux naturels qui s'y trouvent (prairies et pâturages maigres et secs à l'article 57, vallon comprenant une mosaïque de milieux différents à l'article 58). Pour d'autres types de milieux naturels, il conviendra de formuler d'autres objectifs et mesures.

Exemples d'autres mesures :

- débroussailler la végétation pionnière sur rocher ;
- créer une lisière étagée ;
- limiter le taux d'embuissonnement à 20% ;
- entretenir la végétation riveraine ;
- éliminer les espèces non conformes à la station ;
- revitaliser une haie arborée ;
- élaguer/éclaircir le manteau arbustif d'une lisière ;
- maintenir l'exploitation forestière actuelle ;
- évacuer les produits de coupes ;
- planter une haie, un bosquet ;
- interdire l'abattage et la plantation d'arbres, sauf dans les secteurs où la législation forestière s'applique ;

⁴⁰ Guide pour l'organisation de manifestations sportives, Département du développement territorial et de l'environnement, 2014, publié sur le site www.ne.ch, thème Territoire, Manifestations sportives

- déplacer une piste, un sentier (ski, VTT, etc.) ;
- extensifier la pratique agricole ;
- pâturer extensivement une végétation humide ;
- bloquer des écoulements ;
- curer un étang ;
- créer un plan d'eau (étang, mare, temporaires ou permanents) ;
- agrandir un plan d'eau ;
- aménager des creuses ;
- supprimer des drains ;
- créer une zone-tampon trophique ;
- créer une zone-tampon hydrique.

Le détail des mesures à mettre en œuvre dans les zones à protéger 2 sera en principe déterminé dans des conventions signées par les communes et les propriétaires ou les exploitants.

5.7 EQUIPEMENTS

La question des équipements est essentiellement traitée par la législation cantonale sur l'aménagement du territoire (art. 109 et ss)⁴¹. Il appartient toutefois à la commune de déterminer le montant de la taxe d'équipement et la part des coûts d'équipement mis à charge des propriétaires pour l'équipement de détail.

Il est rappelé que l'équipement au sens de la LAT et de la LCAT comprend :

- Voies d'accès ;
- Canalisations d'eaux usées ;
- Canalisations d'évacuation des eaux claires ;
- Conduites d'amenée d'eau potable ;
- Conduites d'électricité.

N'en font pas partie : le télé-réseau, l'alimentation en gaz et le chauffage à distance.

Lorsque la commune n'est pas propriétaire du réseau électrique, le financement fait généralement l'objet d'un règlement particulier.

Les communes ont aussi souvent prévu une disposition concernant les prestations hors de la zone à bâtir. La LCAT prévoit aussi que le montant de la taxe d'équipement doit être fixé dans un règlement. La plupart des communes l'avaient fait dans le règlement d'aménagement. Toutefois, suite aux fusions de communes, les nouvelles communes ont souvent fixé cette taxe dans un règlement sur les taxes et émoluments.

Commentaires article par article

Article 62 Contribution d'équipement

Selon la LCAT, le Conseil général doit fixer les taux de la contribution aux frais d'équipement mis à charge des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis (art. 114, al. 3 LCAT).

Pour l'équipement de détail, la LCAT précise que la part des propriétaires peut varier entre 50 et 80% du coût total des équipements publics (art. 115, al. 2, litt. b). Selon la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) et son ordonnance, les propriétaires devraient supporter au moins 70% des coûts de l'équipement de raccordement (qui correspond à l'équipement de détail). Il est proposé de fixer le taux maximum prévu par la LCAT, soit 80%.

⁴¹ Pour toute information concernant l'équipement et sa planification, cf. "Guide de l'équipement", décembre 2005, <http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/pal/Pages/Plan-et-programme-d-equipement.aspx>

5.8 DISPOSITIONS SPÉCIALES ET DE POLICE DES CONSTRUCTIONS

5.8.1 INTRODUCTION

L'article 25 LConstr., du 25 mars 1996, précise quel peut être le contenu des règlements des constructions.

Plusieurs dispositions qui se trouvaient auparavant dans les règlements des constructions doivent plutôt prendre place dans un règlement de police⁴². Quant aux dispositions relatives aux eaux usées, elles doivent trouver place dans le règlement accompagnant le plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Il en va de même pour la gestion des déchets.

5.8.2 CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES COULEURS

L'article 3a, alinéa 2 LConstr. donne la possibilité aux communes de soumettre à permis le choix des matériaux et des couleurs. Cela permet à l'autorité communale d'avoir un contrôle sur ce choix même en cas de travaux d'entretien.

Plusieurs communes prévoient la possibilité d'exiger des échantillons sans toutefois exiger une demande de permis de construire.

La commune peut fixer cette exigence dans le permis de construire (parmi les charges et conditions au permis) ou avant son octroi en application de l'article 47 RELConstr. En cas de travaux non soumis à permis, elle ne pourra alors pas fixer de conditions.

5.8.3 ANTENNES PARABOLIQUES ET DE TÉLÉPHONIE MOBILE

Le règlement-type propose une disposition relative aux antennes paraboliques qui pourra être adaptée si nécessaire. Il convient en tous les cas de respecter le droit à l'information prévu par la loi fédérale sur la radio et la télévision.

S'agissant des antennes de téléphonie mobile, le droit fédéral, et en particulier l'ORNI, régit de manière définitive les exigences environnementales. Dans ce domaine, les cantons et les communes n'ont aucune marge de réglementation. Dans divers arrêts, le Tribunal fédéral a toutefois considéré que les communes et les cantons avaient en principe le droit, d'édicter des règles dans leur PCAZ concernant les installations de téléphonie mobile, pour autant que soient respectées les limites découlant du droit fédéral. Un guide a été élaboré par la Confédération⁴³. Quant à la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP), elle a établi des recommandations⁴⁴. Elle y privilégie un modèle de dialogue avec les opérateurs plutôt que des mesures d'aménagement. Il n'y a donc aucune obligation de traiter cette problématique dans le cadre de la révision des PAL.

Il appartiendra aux communes qui entendent toutefois réglementer les antennes de téléphonie de justifier dans le rapport 47 OAT la démarche et la solution préconisée dans le règlement communal d'affectation des zones (principes d'implantation) ou dans le PCAZ (périmètres si cela paraît opportun).

Commentaires article par article

Article 66 Antennes extérieures

Ces dispositions peuvent également être insérées dans les périmètres de protection ou la zone concernée, même si, aujourd'hui, elles figurent comme règles générales.

⁴² Cf. Règlement-type de police élaboré par le service des communes, cf.

http://www.ne.ch/autorites/DFS/SCOM/Pages/Modeles_rgt_et_arretes.aspx

⁴³ Téléphonie mobile: guide à l'intention des communes et des villes, édité par l'OFEV, l'OFCEM, l'ARE, la DTAP, l'Union des Villes Suisses et l'Association des Communes Suisses, Berne, 2010, page 30,

<http://www.bafu.admin.ch/publikationen/publikation/01510/index.html?lang=fr>

⁴⁴ Recommandations concernant l'autorisation d'installations de téléphonie mobile: modèle de dialogue et modifications mineures, DTAP, 7 mars 2013

5.8.4 CLÔTURES

Les clôtures de plus d'un mètre sont soumises à permis de construire. Il n'est pas utile de rappeler cette règle dans les règlements communaux. Ces dispositions sont proposées aux communes qui sont libres de la reprendre ou non. Si l'alinéa 1 n'est pas repris, la règle d'esthétique générale s'appliquera toutefois.

A défaut de règles dans le règlement communal d'affectation des zones sur la hauteur des murs et palissades, ce sont celles de la loi cantonale concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC) qui s'appliquent. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 2 mètres, à moins que ce type d'ouvrage soit éloigné de la limite du bien-fonds (art. 69, al. 2 LI-CC).

5.8.5 ENSEIGNES, INSCRIPTIONS ET RÉCLAMES

Avant d'adopter une réglementation, les communes se livreront à une réflexion de base et se doteront d'un "concept d'affichage" à l'échelle de toute la commune, élaboré en collaboration avec les sociétés d'affichage. Ce concept ne doit pas traiter l'affichage de manière isolée, mais en relation avec les éléments environnants tels que la signalisation, l'éclairage des quartiers, le mobilier urbain, l'aménagement des espaces publics, etc. L'espace bâti et non bâti doit être pris en compte. En fait, ce concept doit s'insérer dans celui plus général d'aménagement des espaces publics (cf. ASPAN, Territoire et Environnement mai 2001). Une fois cette démarche accomplie, une réglementation pourra être élaborée. Comme le concept d'affichage se présentera sans doute de manière différente selon les caractéristiques des communes en cause (grandeur, caractère urbain ou agricole, etc.), il est difficile de proposer des dispositions-type. On peut imaginer les solutions suivantes.

Selon les besoins de la commune concernée, le règlement pourrait notamment :

- exclure la fixation de panneaux sur des murs ou des bâtiments dignes de protection ;
- déterminer d'autres zones dans lesquelles l'affichage est interdit ;
- prévoir, selon les secteurs, un nombre maximal de panneaux, les dimensions et l'aspect des supports d'affiches.

Si les règles sont différenciées en fonction des zones du plan communal d'affectation des zones, les dispositions pourraient aussi être insérées dans les divers articles relatifs aux zones du règlement communal d'affectation des zones.

Enfin, il faut rappeler aux communes que sur le domaine public, la pose d'affiches doit faire l'objet d'une concession ou d'une autorisation et que toute publicité sur la voie publique ou à ses abords requiert aussi une autorisation en application de l'ordonnance sur la signalisation routière (OSR). La coordination des procédures relevant du règlement communal des constructions et de l'OSR est réglée par l'arrêté d'exécution de la loi d'introduction des prescriptions fédérales sur la circulation routière, du 4 mars 1969. Elle est résumée par des directives adressées aux communes par le service des ponts et chaussées.

5.8.6 PLANTATION D'ARBRES ET ARBRES PROTÉGÉS (ART. 71 ET 72)

Les communes n'ont pas l'obligation de fixer des règles concernant les arbres.

Article 71 et 72 Plantation d'arbres

Les communes peuvent éventuellement introduire une disposition fixant le versement d'une contribution de remplacement si le propriétaire ne dispose pas de place pour faire cette plantation.

Plusieurs communes imposaient la plantation d'arbres de haute futaie. De tels arbres peuvent atteindre plus de 20 à 30 mètres de haut. Cela n'est donc pas approprié partout. Aussi, est-il suggéré aux communes qui souhaiteraient imposer la plantation d'arbres de renoncer à la notion de "haute futaie".

Article 73 Arbres protégés

En zone à bâtir, les arbres isolés ou allées d'arbres présenteront le plus souvent un intérêt esthétique, historique, culturel, scientifique ou de détente plutôt qu'un intérêt biologique ou paysager au sens de la LCPN. Dans la zone à bâtir, les communes n'auront donc pas à inventorier ces éléments en application de la LCPN dans le cadre de la révision de leur PAL.

Par contre, elles pourront édicter des règles spécifiques à leur sujet, en application de l'article 59, alinéa 2, lettre j LCAT, qui prévoit que le PCAZ peut contenir des dispositions sur la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites. Plusieurs communes ont d'ailleurs déjà protégé des arbres présentant un intérêt historique ou paysager ou des arbres se trouvant dans des zones particulières (de verdure).

De plus, il est tout à fait envisageable de limiter la protection aux arbres se trouvant dans telle ou telle zone.

Une taxe compensatoire peut être prévue si la replantation n'est pas possible. Il convient alors de déterminer le montant de cette taxe qui doit couvrir les frais d'acquisition et de replantation d'un nouvel arbre.

5.8.7 PLACES DE STATIONNEMENT

La problématique des places de stationnement sur fonds privés est réglée au chapitre 4, articles 26 et suivants du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 10 octobre 1996.

Les dispositions précitées sont en cours de modifications ; celles-ci devraient entrer en vigueur d'ici 2022.

Il appartient toutefois encore à la commune de prévoir une taxe de remplacement, ainsi que le montant de celle-ci.

Il est souhaitable de prévoir le montant dans le présent règlement plutôt que dans un règlement ad hoc. Cela permet de regrouper les différentes dispositions applicables dans un seul document et d'éviter les confusions.

Quant au *montant* de la taxe de remplacement, le Tribunal fédéral a jugé que cette taxe ne peut pas s'élever à plus du quart du coût d'aménagement d'une place de stationnement en plein air. Il ajoute que le prix peut varier d'un endroit à un autre en fonction du prix des terrains et des conditions de construction ; on ne peut cependant empêcher le législateur d'adopter une certaine schématisation dans la fixation d'une telle contribution. Il serait cependant possible de répartir le territoire communal en zones et de fixer une contribution différente pour chacune des zones (ATF 97 I 792). Selon certains auteurs, il serait souhaitable que le Tribunal fédéral revienne sur sa jurisprudence et permette d'augmenter la taxe de remplacement au tiers du coût d'aménagement d'une place de stationnement (dans ce sens A. Dürer, Places de parc sur terrain privé et solutions de remplacement, Mémoire ASPAN, p. 23). Le Tribunal fédéral n'a toutefois pas, à notre connaissance, eu l'occasion de modifier sa jurisprudence sur ce point. Il appartiendra à la commune de décider si elle entend retenir le quart ou le tiers du coût d'aménagement d'une place de stationnement. De plus, la commune fixera le coût moyen d'une place de parc dans un secteur donné ou sur l'ensemble du territoire communal avant de déterminer le montant de la taxe de remplacement.

Certaines communes ont actuellement des dispositions relatives à l'obligation de réaliser des places souterraines ou en ouvrage. En vertu de l'article 59, al. 2, lettre h LCAT, le règlement communal d'affectation des zones peut contenir des dispositions concernant le trafic motorisé et les places de stationnement. Il faut alors que la commune explique les raisons qui justifient cette règle complémentaire dans le rapport 47 OAT.

5.8.8 EMOLUMENTS

Il est préférable de fixer les émoluments prélevés par la commune en lien avec les procédures de permis de construire dans le règlement communal d'affectation des zones et des constructions plutôt que dans un règlement ad hoc car cela permet de réunir l'ensemble des dispositions dans un seul document.

Certaines communes ont souhaité déléguer cette compétence au Conseil communal. Il faut alors respecter les règles de délégation fixées notamment par la jurisprudence.⁴⁵

Par ailleurs, il appartient à la commune de faire la liste des émoluments qu'elle prélève en relation avec la procédure de permis de construire. La commune devra être attentive au fait que les émoluments se trouvent parfois dans différents arrêtés du Conseil général. Il serait souhaitable de les regrouper, de préférence

⁴⁵ http://www.ne.ch/autorites/DFS/SCOM/Documents/InstructionsRedactionARR_RGT.pdf

dans le règlement communal d'affectation des zones et des constructions. Les différents arrêtés devront en outre être abrogés.

L'émolument ou la taxe est le prix que le citoyen doit payer pour un acte administratif qu'il a provoqué ou pour l'utilisation d'un établissement public (André Grisel, Traité de droit administratif II, p. 608). Ces émoluments doivent respecter le principe de la couverture des frais. Ainsi, ce principe limite le montant des émoluments perçus dans une branche de l'administration à celui de ses dépenses (ATF 106 Ia 243 et 103 Ia 88). Appelé à se prononcer sur ce point, le Tribunal administratif a admis que l'émolument relatif aux sanctions de plans peut comprendre notamment les postes suivants (RJN 1985 p. 181) :

- les frais du Conseil communal et de la commission d'urbanisme (jetons de présence, vacations, etc.) ;
- les frais de l'architecte-conseil en relation avec la demande de sanction ;
- une participation équitable aux frais généraux du service administratif intéressé.

Les communes prélèvent parfois des émoluments lors de l'octroi du permis d'occupation. Ce permis d'occupation ne devant plus être délivré en vertu de la loi sur les constructions, il appartient aux communes, dans l'émolument relatif à la sanction du permis de construire, de tenir compte du travail relatif au contrôle de conformité de la construction. Si une construction n'est ensuite pas conforme au permis de construire délivré, le Conseil communal ordonnera des mesures en vertu de l'article 46 LConstr. (suspension des travaux, évacuation, interdiction d'occuper les locaux, ordre de démolition, etc.). Ces différentes mesures sont des décisions au sens de la loi sur la procédure et la juridiction administratives, du 27 juin 1979. La commune peut fixer également des émoluments pour ces différentes décisions. La loi sur les constructions donne en effet la compétence aux communes de prévoir des émoluments pour toute intervention de la commune liée à la LConstr. et pas uniquement des émoluments pour l'octroi du permis de construire.

Rappelons finalement qu'en vertu de l'article 91 RELConstr., le préavis de synthèse du service de l'aménagement du territoire fait l'objet d'une taxe d'administration à charge de la commune. La commune peut toutefois reporter la taxe d'administration sur le maître de l'ouvrage. Elle peut dès lors prévoir, dans le règlement communal d'affectation des zones et des constructions, qu'en sus des émoluments communaux, la taxe d'administration prévue à l'article 91 RELConstr. est reportée sur le maître de l'ouvrage.

6. ADAPTATION DES PLANS SPÉCIAUX ET DES PLANS DE QUARTIER À L'AIHC

Les plans spéciaux et les plans de quartier devront également être adaptés à l'AIHC. Une aide à l'intention des communes est à disposition sur le site du canton⁴⁶.

⁴⁶ https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04_Plans_affectation_generaux/Guide_PAL_Transcription_PQ_PS.pdf

2^{ÈME} PARTIE

**RÈGLEMENT COMMUNAL-TYPE D'AFFECTATION DES
ZONES**

<p>Pour rappel : à la fin de la rédaction du RCAZ, supprimer cette ligne, les fonds gris et les textes en rouge et mettre les textes en italique au format « normal ». Dans la 3^{ème} colonne, seuls les renvois aux textes légaux (numéro d'article et loi) doivent être maintenus. Les commentaires à l'appui de ces articles se trouvent sur le lien suivant : www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04_Plans_affectation_generaux/Guide_PAL_Reglement_type.pdf</p>		<p>Fond gris : contenu minimal du règlement Fond blanc : contenu que la commune ne doit traiter que si elle rencontre cette problématique <i>Texte en italique : exemple de formulation, variantes, ou texte nécessitant adaptation</i></p>
<p>Règlement communal d'affectation des zones (RCAZ-type)</p>		
<p>Le Conseil général de la commune de</p> <p>vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ; vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ; vu le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996 ; 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,</p> <p>sur la proposition du Conseil communal</p> <p style="text-align: right;"><i>arrête :</i></p>		
NOTE MARGINALE	TEXTE	DISPOSITIONS LÉGALES CANTONALES ET FÉDÉRALES
<p>TITRE 1</p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>		
<p>CHAPITRE 1</p> <p>OBJET ET CHAMP D'APPLICATION</p>		
Principe	<p>Article premier</p> <p>¹Le présent règlement contient des dispositions de droit communal en matière d'aménagement du territoire, de protection des sites et du paysage ainsi qu'en matière d'équipement et de constructions.</p> <p>²Il définit les règles en lien avec le plan communal d'affectation des zones et applicables aux zones et périmètres.</p>	

	³ Les fiches de mesures, à valeur contraignante ci-après, font partie intégrante du présent règlement :	
Champ d'application	Art. 2 Le règlement communal d'affectation des zones s'applique à l'ensemble du territoire communal.	
CHAPITRE 2		
ORGANISATION		
Conseil général	Art. 3 Le Conseil général exerce les attributions que lui confère la législation cantonale.	Art. 92 ; art. 112, al. 2 ; art. 114, al. 3 LCAT Art. 25 LConstr.
Conseil communal	Art. 4 ¹ Le Conseil communal exerce les attributions que lui confère la législation cantonale en matière d'aménagement du territoire, de constructions, de police des constructions, de sauvegarde du patrimoine culturel et de protection de la nature. ² Il prend toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'aspect des constructions et installations et il peut refuser des constructions et installations qui ne répondent pas à la clause d'esthétique cantonale.	Art. 30, ch. 5, lettre f LCo Art. 19, 29, 31 al. 2, 34 al. 2, 35 al. 4, 37 al. 4, 40, 46 et ss. LConstr. (pour ces derniers articles cf. Comment appliquer la loi à des constructions et installations illégales, guide du DGT, mai 2005) Art. 29 et ss, 39, 42, 45, 46a al. 2, 44, 46, 47, 49 al. 3, 54, 55, 59, 60 al. 2, 62 al. 2, 63, 64, 70, 74, 75, 78, 79, 84, 86 RELConstr. LCAT-RELCAT LSPC LCPN Clause d'esthétique : art. 7 LConstr.
Commission d'urbanisme	Art. 5 ¹ La commission d'urbanisme est une commission consultative. ² Outre les attributions fixées par la législation cantonale, elle peut aussi être consultée pour....	Art. 6, al. 3 LConstr (commission facultative) Permis de construire et sanction préalable : art. 55 RELConstr. (et 75, al. 2 pour les communes dispensées du préavis de synthèse) Plans d'affectation: art. 5, al. 2 LCAT
Architecte conseil	Art. 6 Le Conseil communal peut mandater et consulter un architecte-conseil pour l'appuyer dans ses tâches.	Art. 6, al. 3 LConstr. Qualification : art. 4, al. 3 RELConstr.

TITRE 2

PLAN COMMUNAL D'AFFECTATION DES ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Plans	Art. 7 ¹ Le plan communal d'affectation des zones (PCAZ) couvre l'entier du territoire communal. ² L'attribution des degrés de sensibilité au bruit (DS) est intégrée dans le présent règlement, <i>sous réserve des cas de déclassement, pour lesquels il convient de prévoir un périmètre de déclassement des DS sur le plan.</i>	Degrés de sensibilité au bruit (DS) : art. 59, al.1, lettre d LCAT ainsi que 43 et 44 OPB <i>cf. guide du plan d'aménagement local</i>
Contenu a) principe	Art. 8 ¹ La légende du plan communal d'affectation des zones distingue le contenu contraignant des contenus informatif et indicatif.	Cf. Directives du SAT pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones
b) contraignant	² Le présent règlement fixe les règles pour le contenu contraignant y compris pour les zones de constructions basses.	Art. 5 et ss du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966
Zones	Art. 9 ¹ Le plan communal d'affectation des zones contient les zones d'affectation suivantes : la zone d'habitation les zones mixtes 1 à XX les zones d'utilité publique (A compléter) ² Font partie de la zone à bâtir les zones indiquées aux lettres xx ci-dessus.	Art. 46 et 47, 49, 52 et 53, 56 LCAT Art. 15 à 18 LAT <i>cf. pour la terminologie se référer à la légende-type</i>

Périmètres	<p>Art. 10 Le plan communal d'affectation des zones détermine les périmètres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>périmètre(s) soumis à plan directeur sectoriel (PDS) et périmètre(s) de PDS en vigueur</i> - <i>périmètre(s) soumis à plan directeur de quartier et périmètre(s) de PDQ en vigueur</i> - <i>périmètre(s) soumis à plan de quartier et périmètre de PQ en vigueur</i> - <i>périmètre(s) soumis à plan spécial et périmètre de PS en vigueur</i> - <i>périmètre(s) de secteurs stratégiques</i> - <i>périmètre(s) de protection des sites bâtis</i> - <i>périmètre(s) à ordre contigu obligatoire</i> - <i>périmètre à prescriptions particulières</i> - <i>périmètre(s) soumis à fiche de mesures</i> - <i>en zone mixte</i> - <i>en zone d'activités</i> - <i>périmètre(s) de plan d'extraction de matériaux en vigueur</i> - <i>périmètre de déclassement des DS</i> 	<p>Art. 59, al. 2, lettre k LCAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de quartier : art. 82 al. 2 LCAT - Plan directeur de quartier : art. 44 LCAT - Plan spécial : art. 65, al. 2 LCAT - Périmètre sites bâtis : art. 32 et ss du RCAZ - Ordre contigu : art. 25 du RCAZ <p>- Fiches de mesure : art. 1, al.3 du RCAZ</p> <p>- Périmètres à prescriptions particulières : art. 31 à 35 du RCAZ</p> <p>- Secteurs stratégiques : selon PDC, art. 47b LCAT</p>
Périmètres d'évolution	<p>Art. 11 Les bâtiments doivent respecter le(s) périmètre(s) <i>d'évolution</i> à l'exception de (<i>constructions souterraines, partiellement souterraines, annexes et petites constructions ou saillies</i>).</p>	<p>Notion de périmètre d'évolution : art. 21, al. 2 RELCAT</p> <p>Empiètement : art. 21, al. 3 RELCAT</p>
Alignements	<p>Art. 12 ¹Les bâtiments doivent respecter les <i>alignements</i> à l'exception (<i>constructions souterraines, partiellement souterraines, annexes et petites constructions ou saillies</i>).</p> <p>²Les alignements fixés en application de l'article 17, al.3 LCAT par rapport à la vigne et à la forêt sont indiqués comme distances sur le PCAZ.</p>	<p>Notion d'alignement : art. 21, al. 1 RELCAT</p> <p>Empiètement : art. 21, al. 3 RELCAT</p> <p>Alignements de construction : art. 17 LCAT et 59, al. 2, lettre I, LCAT</p> <p>A distinguer des alignements fixés par un plan d'alignement communal pour une route : art. 71 et ss LCAT</p>

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS, MESURES D'UTILISATION DU SOL ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

Affectation a) Zone d'habitation	<p>Art. 13 Sont autorisées, en sus des types d'habitation prévus dans le tableau ci-après, les activités ayant un lien fonctionnel avec l'habitat et qui sont compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p><i>Variantes</i> Sont autorisées, en sus des types d'habitation prévus dans le tableau ci-après, les activités tertiaires ayant un lien fonctionnel avec l'habitat et qui sont compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p><i>Ou sont autorisées, en sus des types d'habitation prévus dans le tableau ci-après, les activités ayant un lien fonctionnel avec l'habitat et qui peuvent prendre place à l'intérieur des bâtiments d'habitation.</i></p>	Cf. commentaires du règlement-type sur la question du lien fonctionnel, chapitre 5.2.2
b) Zone mixte 1	<p>Art. 14 Sont autorisées, en sus des types d'habitation prévus dans le tableau ci-après, les activités tertiaires et secondaires (y compris celles n'ayant pas de lien fonctionnel) dont l'exploitation (horaire d'ouverture, trafic, odeurs, vibrations, lumière, etc.) reste compatible avec l'habitat.</p> <p><i>Sont interdites</i></p>	
c) Zone mixte 2	<p>Art. 15 ¹Sont autorisées, en sus des types d'habitation prévus dans le tableau ci-après, les activités tertiaires et secondaires moyennement gênantes pour l'habitat (y compris celles n'ayant pas lien fonctionnel) <i>telles que</i></p> <p>²<i>Les centres d'achat pour les besoins quotidiens ne peuvent pas dépasser une surface de vente de X m².</i></p>	

<p>d) Zone d'activités économiques</p>	<p>Art. 16 Sont autorisées les activités suivantes :</p> <p>Dans le cas où ne sont autorisées que des activités secondaires : <i>secondaires ou secondaires sans dépôts / entrepôts qui n'ont pas de lien avec l'activité principale.</i></p> <p>Dans le cas où sont autorisées des activités secondaires et tertiaires : <i>secondaires et tertiaires (avec des restrictions d'affectation possibles) ou secondaires et tertiaires, avec un minimum de X% occupé par des activités secondaires ou secondaires et tertiaires pour autant que ces dernières soient en lien avec l'activité principale du secteur secondaire (par ex. crèches, restaurants d'entreprises, ...).</i></p> <p>Dans le cas où ne sont autorisées que des activités tertiaires : <i>tertiaires ou tertiaires sans commerces (besoins quotidiens et/ou commerces spécialisés tels que vente de meubles, brico, ...).</i></p> <p><i>Un logement de fonction par bâtiment est autorisé.</i></p>	<p>Les activités autorisées peuvent être précisées selon la Loi sur l'appui au développement économique (LADE) et la liste des domaines d'activités stratégiques (DAS) se trouvant en annexe du rapport du Conseil d'État à l'appui de la loi sur l'appui au développement économique (no 15.019)</p>
<p>e) Zone d'utilité publique 1 et 2</p>	<p>Art. 17 Sont autorisées les constructions et installations d'intérêt général, ainsi que les espaces de verdure réservés au public.</p> <p><i>Et / ou</i> <i>Dans la zone d'utilité publique 2, aucune construction n'est autorisée à l'exception de celles nécessaires à l'entretien de ladite zone.</i></p>	
<p>f) Zone de tourisme, sports, détente et loisirs 1, 2 et 3</p>	<p>Art. 18 Sont autorisées les constructions et installations destinées aux activités touristiques d'hébergement, de restauration, de sport.</p> <p><i>Et / ou</i> <i>Sont autorisées des activités de détente et de loisirs. Aucun bâtiment ne peut être réalisé dans ladite zone. Seules des installations liées aux activités précitées peuvent y être autorisées.</i></p> <p><i>Et / ou</i> <i>Sont autorisées des activités (...). Les installations suivantes peuvent être autorisées (...)</i></p>	<p>La zone est comprise dans la zone à bâtir (zone 1)</p> <p>La zone fait partie de la zone à bâtir à constructibilité restreinte (zone 2)</p> <p>Cette zone peut être superposée à la zone agricole (piste de ski par exemple) ou non en fonction des activités autorisées. Elle ne fait pas partie de la zone à bâtir (zone 3) et correspond à une autre zone au sens de l'article 18 LAT.</p>

g) Zone de transports	Art. 19 Surfaces destinées aux aires publiques de circulation, à l'aire ferroviaire et à l'aire d'aviation.	
h) Zone de traitement / dépôt de matériaux	Art. 20 Sont autorisées les activités de traitement/dépôt de matériaux ainsi que les installations liées à celles-ci. <i>Les constructions ne sont pas autorisées.</i> <i>Ou sont autorisés les entrepôts ou constructions liés à ces activités.</i>	
i) Zone d'extraction de matériaux	Art. 21 Sont autorisées les constructions et installations conformes au plan d'extraction et servant à l'exploitation du site. <i>Ou sont autorisées les constructions et installations conformes aux règles ci-après et servant à l'exploitation du site :</i>	Art. 65, al. 2 LCAT Art 5 et ss de la loi sur l'extraction de matériaux (LEM) Art. 6, al. 2 LEM
j) Zone agricole	Art. 22 Sont autorisées les constructions et installations conformes à la zone agricole ainsi que celles non-conformes pouvant bénéficier d'une autorisation exceptionnelle au sens du droit fédéral.	Art.16 et ss LAT Art. 24 et ss LAT
Mesures d'utilisation, dimensions des constructions et types d'habitation a) Principe	Art. 23 Les règles applicables aux différentes zones et périmètres figurent dans le tableau ci-après. Les valeurs du tableau ci-après comprennent les mesures incitatives prévues à l'article 31, alinéas 1 et 2 de la loi cantonale sur l'énergie.	

Dans le tableau suivant, X fait référence à la valeur de la mesure qui doit être fixée dans la zone correspondante ou au type d'habitation qui doit être repris

Mesures Zones	DS	Types d'habitation ⁴⁸		Prescriptions de construction									Autres règles et périmètres ⁴⁷	
		Bâtiment avec logements		pdl	gdl ⁴⁹	I	e	hf	ht	IBUS	IOS	IM		Iver
		≤3	> 3											
Zone de constructions basses	II			X	X				Définie par le décret		X			
Zone d'habitation	II			X	X				X		X			Art. XX
Zone mixte 1 ⁵⁰	II (sauf déclassement)			X	X				X		X			Art. XX (périmètre déclassement)
Zone mixte 2a ⁵¹	III			X	X				X		X			
Zone mixte 2b ⁵²	III			X	X			X (sur rue, dans certains cas)	X		X ⁵³ (sauf pour bâtiments en OC)			Art. XX (ordre des constructions, périmètre de protection des sites bâtis)

⁴⁷ Outre les périmètres, il est possible de faire des renvois aux articles 26 à 31 et, pour la zone mixte 2b, aux articles 37 et ss.

⁴⁸ Il n'est pas obligatoire de prévoir des types d'habitation (art. 59, al.2 lettre o LCAT)

⁴⁹ Cf. art. 19, al. 2 RELCAT.

⁵⁰ La zone mixte 1 comprend des secteurs avec prépondérance d'habitat, elle peut se décliner en zone 1a, 1b en fonction de la densité des constructions souhaitée.

⁵¹ Dans la zone mixte 2, une plus grande mixité est autorisée. Elle peut aussi se décliner en zone 2a, 2b, 2c en fonction de la densité des constructions souhaitée.

⁵² Cette zone peut contenir les dispositions de protection des sites bâtis ; un périmètre de protection des sites bâtis peut aussi se superposer. Dans ces cas, elle peut être considérée comme une zone similaire à la ZAL.

⁵³ Si cette zone peut être considérée comme une zone similaire à la ZAL, l'IOS peut être remplacé par l'Iver ou un périmètre d'évolution.

Mesures Zones	DS	Types d'habitation ⁵⁵		Prescriptions de construction									Autres règles et périmètres ⁵⁴	
		Bâtiment avec logements		pdl	gdl ⁵⁶	I	e	hf	ht	IBUS	IOS	IM		Iver
		≤3	> 3											
Zone mixte 2c	III			X	X						X ⁵⁷	-		
Zone d'activités économiques (peut être décliné en zone 1,2)	III ou IV			X	X		Évent. un nombre min.		X (si pas de n minimal)	-	X			
Zone d'utilité publique 1	I, II, ou III (suivant les affectations)			X	X				X		X			Il est aussi possible de remplacer l'IOS par un périmètre d'évolution si des bâtiments sont prévus ⁵⁸
Zone d'utilité publique 2	I ou II													Possibilité de prévoir une augmentation du volume du bâti existant

⁵⁴ Outre les périmètres, il est possible de faire des renvois aux articles 26 à 31 et, pour la zone mixte 2b, aux articles 32 et ss.

⁵⁵ Il n'est pas obligatoire de prévoir des types d'habitation (art. 59, al.2 lettre o LCAT)

⁵⁶ Cf. art. 19, al. 2 RELCAT.

⁵⁷ Dans les secteurs à forte densité, l'IOS peut être remplacé par l'Iver.

⁵⁸ Cf. art. 11, al. 2 RELCAT.

Mesures Zones	DS	Types d'habitation ⁶⁰		Prescriptions de construction									Autres règles et périmètres ⁵⁹	
		Bâtiment avec logements		pdl	gdl ⁶¹	I	e	hf	ht	IBUS	IOS	IM		Iver
		≤3	> 3											
Zone de tourisme, sports, détente et loisirs 1				X	X				X		X			Il est aussi possible de remplacer l'IOS par un périmètre d'évolution
Zone de tourisme, sports, détente et loisirs 2/3						X			X (si des constructions nécessaires aux activités peuvent être autorisées)					Prévoir un périmètre d'évolution en lieu et place de l'IOS
Zone (de transports, etc.)														

⁵⁹ Outre les périmètres, il est possible de faire des renvois aux articles 26 à 31 et, pour la zone mixte 2b, aux articles 37 et ss.

⁶⁰ Il n'est pas obligatoire de prévoir des types d'habitation (art. 59, al.2 lettre o LCAT)

⁶¹ Cf. art. 19, al. 2 RELCAT

Mesures Zones	DS	Types d'habitation ⁶³		Prescriptions de construction									Autres règles et périmètres ⁶²	
		Bâtiment avec logements		pdl	gdl ⁶⁴	l	e	hf	ht	IBUS	IOS	IM		Iver
		≤3	> 3											
Zone agricole	III	-	-	-	-	si rien n'est fixé application de l'art. 59, al. 3 LCAT	-	-	si rien n'est fixé application de l'art. 59, al. 3 LCAT	-	-	-	-	Art. 55, al. 3 LCAT (harmonisation)
Légende:		pdl Petite distance à la limite minimale gdl Grande distance à la limite minimale		l Longueur de bâtiment maximale e Nombre d'étages IBUS Indice brut d'utilisation du sol minimum IOS Indice d'occupation du sol max. IM Indice de masse Iver Indice de surface verte										

⁶² Outre les périmètres, il est possible de faire des renvois aux articles 26 à 31 et, pour la zone mixte 2b, aux articles 37 et ss.

⁶³ Il n'est pas obligatoire de prévoir des types d'habitation (art. 59, al.2 lettre o LCAT)

⁶⁴ Cf. art. 19, al. 2 RELCAT

Ordre des constructions a) Principe	Art. 24 L'ordre est non contigu à l'exception <i>des périmètres cités à l'article 25.</i>	
b) Ordre contigu	Art. 25 L'ordre contigu s'applique dans les périmètres définis sur le plan.	Art. 39 RELCAT
Part maximale de logement	Art. 26 ¹ Dans le périmètre X, la part maximale de surfaces utiles principales destinées au logement est <i>de X%</i> par parcelle. ² Une part plus importante peut être reportée sur un autre terrain, contigu ou situé à proximité, et affecté à la même zone ; le report doit faire l'objet d'une convention doublée d'une mention au bénéfice de la commune inscrite au Registre foncier. <i>Autres dispositions :</i> <i>Délégation de compétences au CC : en cas de nuisances touchant la salubrité des logements (bruit du trafic, etc.), le Conseil communal peut réduire en conséquence la part affectée à l'habitat ou la supprimer intégralement.</i>	Art. 59, al. 2, lettre d et e LCAT
Part minimale de logement	Art. 27 Dans le périmètre X, la part minimale de surfaces utiles principales destinées au logement est de <i>X%</i> par parcelle, sauf pour les bâtiments particuliers qui ne s'y prêtent pas (<i>bâtiments historiques, école, ...</i>).	
Part maximale d'activités	Art. 28 ¹ Dans le périmètre X, la part maximale de surfaces utiles principales destinées aux activités est <i>de X%</i> par parcelle. ² Une part plus importante peut être reportée sur un autre terrain, contigu ou situé à proximité, et affecté à la même zone ; le report doit faire l'objet d'une convention doublée d'une mention au bénéfice de la commune inscrite au Registre foncier.	Art. 59, al. 2, lettre d et e LCAT

Quartiers durables	<p>Art. 29 Les périmètres X doivent faire l'objet de quartiers durables.</p> <p>Dans le périmètre X, le X% de la surface utile principale doit être destiné à des logements à loyer modéré, des appartements avec encadrement pour personnes âgées ou d'autres offres permettant de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle et le X% de la surface utile principale à des logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.</p>	<p>Art. 48, al. 2 LCAT (pour obtenir le bonus un pourcentage entre 25 et 50% de surface utile principale pour des logements à loyer modéré et des appartements avec encadrements pour personnes âgées (...) et au minimum 25% pour des logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique). Ce bonus n'est toutefois pas cumulable avec celui octroyé par la loi cantonale sur l'énergie. L'article 23 du règlement-type prévoit que les valeurs fixées par le RCAZ comprennent les valeurs incitatives prévues de la loi sur l'énergie soit le bonus énergétique. Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ</p>
Secteur avec part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées	<p>Art. 30 Dans le périmètre X, la part minimale d'appartements avec encadrement pour personnes âgées est de X% par parcelle.</p> <p><i>Dans le périmètre X, la part minimale d'appartements avec encadrement pour personnes âgées est de X% par parcelle et la part maximale de X% de la parcelle.</i></p>	<p>Art. 59, al. 2, lettres p et q LCAT et art. 47b et d LCAT Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ</p>
Secteur avec part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique	<p>Art. 31 Dans le périmètre X, la part minimale de logements à loyer modéré ou abordables reconnus d'utilité publique est de X% par parcelle.</p> <p>Dans le périmètre X, la part maximale de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique est de X% par parcelle.</p> <p><i>Dans le périmètre X, la part minimale de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique est de X% par parcelle et la part maximale de X% de la parcelle</i></p> <p><i>Ou la part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique est comprise entre X et %</i></p>	<p>Art. 59, al. 2, lettre g LCAT ou secteur au sens des art. 59, lettre r LCAT, art. 47b et d LCAT Cf. chap. 6.1 des directives pour les géodonnées et la représentation des PCAZ</p>
Droit d'emption	<p>Art. 32 La commune dispose d'un droit d'emption sur tous les biens-fonds ou parties de ceux-ci compris dans les PPP XX ainsi que dans les périmètres de secteur stratégique.</p>	<p>Art. 47b LCAT</p>

IBUS minimal	<p>Art. 33 ¹Dans le périmètre X, l'IBUS est au minimum de X.</p> <p>²X% des surfaces totales doit au minimum être destiné à des surfaces utiles principales.</p>	Art. 59, al. 2, lettre a LCAT
Hauteur de façade sur la rue (nom de la rue)	<p>Art. 34 Dans le périmètre X, la hauteur de façade gouttereau ou pignon est fixée à X m, +/- 1 mètre. <i>En cas de réalisation d'un attique, ce dernier doit au minimum être en retrait sur rue et au minimum de X mètres.</i></p>	Art. 48 et ss RELCAT
Rez-de-chaussée	<p>Art. 35 ¹Dans le périmètre X / Sur la rue XX, la hauteur d'étage des rez-de-chaussée doit être au minimum de X m.</p> <p>²Les rez-de-chaussée doivent être affectés à des activités et des commerces.</p>	
Résidences secondaires, Part des surfaces utiles secondaires par bâtiment Plan de mobilité Etc.	<p>Art. 36, 36 a, b ... Part résidences secondaires ou Part de surfaces utiles secondaires par bâtiment ou périmètre dans lequel un plan de mobilité est nécessaire ou part des places de stationnement en ouvrage</p>	Art. 59, al. 2, lettres, f, h, m LCAT
<p>CHAPITRE 3</p> <p>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES DE PROTECTION DES SITES ET DES BÂTIMENTS (PÉRIMÈTRE(S) DE PROTECTION OU ZONE MIXTE CORRESPONDANTE)</p>		
<p>Voir commentaires du Règlement-type : www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04_Plans_affectation_generaux/Guide_PAL_Reglement_type.pdf</p>		
Protection des sites a) Nouvelles constructions	<p>Art. 37 ¹Les nouvelles constructions ne peuvent s'implanter qu'aux endroits désignés sur le plan communal d'affectation des zones (périmètres d'évolution, alignements, profondeur, périmètres de plan de quartier, règles ordre contigu etc.).</p> <p>²A l'exception de celles qui ne permettraient pas de respecter l'identité spécifique du lieu, les dispositions de la zone relatives aux prescriptions et à l'ordre des constructions s'appliquent aux nouvelles constructions.</p>	cf. commentaires concernant la pesée des intérêts.

	<p>³En cas de reconstruction suite à une démolition, l'alinéa 2 du présent article est applicable. ou <i>Toute nouvelle construction, à l'exception des petites constructions et/ou annexes, est interdite.</i></p>	<p>Les communes qui ne sont pas à l'ISOS A peuvent prévoir une disposition applicable aux reconstructions.</p>
a) Agrandissements	<p>Art. 38 ¹Les agrandissements en plan peuvent être réalisés pour autant qu'ils soient liés fonctionnellement au bâtiment existant et ne dépassent pas de plus de 20% le volume bâti au-dessus du terrain de référence du bâtiment existant. ²A l'exception de celles qui ne permettraient pas de respecter l'identité spécifique du lieu, les dispositions de la zone relatives aux prescriptions et à l'ordre des constructions s'appliquent aux agrandissements. ³Les articles 36 à 38 s'appliquent également aux agrandissements. Ou <i>Tout agrandissement dans les espaces non bâtis tels que jardins, places, etc. est interdit.</i></p>	<p>Si la commune souhaite autoriser des agrandissements de plus de 20%, il peut alors être nécessaire de les localiser. Les agrandissements et nouvelles constructions peuvent alors être traités dans le même article. La commune peut aussi désigner des endroits où les agrandissements sont interdits.</p>
b) Petites constructions et annexes	<p>Art. 39 ¹Les petites constructions et les annexes sont autorisées pour autant qu'elles ne dépassent pas une surface déterminante de X m² et une hauteur totale de X mètres. Seule une petite construction par bâtiment est autorisée. ²A l'exception de celles qui ne permettraient pas de respecter l'identité spécifique du lieu, les dispositions de la zone relatives aux prescriptions et à l'ordre des constructions s'appliquent aux petites constructions et aux annexes. ³ Les articles 36 à 38 s'appliquent également aux annexes. <i>et/ou</i> <i>Les petites constructions ou annexes sont autorisées dans les bandes réservées à l'implantation des petites constructions et annexes prévues par les alignements secondaires.</i></p>	<p>Art. 10 c et d, al. 3 RELCAT, compétence pour les communes de fixer des valeurs plus restrictives que celles du RELCAT</p>

c) Préservation des jardins	<p>Art. 40 <i>Sous réserve des articles 32 à 34, les jardins doivent être préservés et le sol ne doit être ni asphalté, ni bétonné. Tout stationnement de véhicules y est interdit.</i></p>	
Préservation d'un ensemble bâti : périmètre X ou règles spécifiques	<p>Art. 41 <i>(selon analyse faite par la commune)</i></p>	<p>En fonction de l'ISOS et après pesée des intérêts, des règles différentes des articles précédents ou plus précises peuvent être fixées dans certains périmètres pour répondre à des objectifs spécifiques de protection des sites</p>
Protection des bâtiments a) Catégorie 1 (valeur 0 à 3)	<p>Art. 42</p> <p>¹Les démolitions des bâtiments de catégorie 1 sont interdites.</p> <p>²Toute intervention sur des bâtiments de catégorie 1 soumise à permis de construire doit respecter la substance historique et architecturale du bâtiment.</p> <p><i>Variante pour les communes qui ne se trouvent pas à l'ISOS A ou régional et qui ne prendront pas de dispositions relatives à la protection des sites :</i></p> <p>²Toute intervention sur des bâtiments de catégorie 1 doit respecter la substance historique et architecturale du bâtiment et de l'ensemble dans lequel s'inscrit le bâtiment, ainsi que la substance intérieure, si celle-ci est de qualité.</p> <p>³Lors de toute intervention, l'organisation spatiale intérieure ancienne du bâtiment doit rester perceptible.</p> <p>⁴La pose d'isolation périphérique de façade est interdite, sauf si la substance historique et architecturale du bâtiment peut être respectée.</p> <p>⁵La création de saillies en façade sur rue est interdite. Sur les autres façades, la création de saillies doit respecter la substance du bâtiment.</p> <p>⁶Les balcons-terrasses encastrés dans le toit sont interdits.</p>	<p>Art. 19 et 25 LCPBC : <i>une décision du DJSC pour les bâtiments mis sous protection ou mis à l'inventaire</i></p> <p>Cf. Directive pour la pose d'isolation périphérique du 20 mai 2009</p>
b) Catégorie 2 (valeur 4 à 6)	<p>Art. 43</p> <p>¹Toute intervention sur des bâtiments de catégorie 2 soumise à permis de construire ne doit pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques propres du bâtiment.</p> <p>²Pour les bâtiments ayant la valeur 4, la pose d'isolation périphérique de façade est interdite, sauf si elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques typologiques propres du bâtiment.</p>	<p>Art. 19 et 25 LCPBC : <i>une décision du DJSC pour les bâtiments mis sous protection ou mis à l'inventaire</i></p>

	<p>³La création de saillies en façade sur rue est interdite, à l'exception de</p> <p>⁴Les balcons-terrasses encastrés dans le toit sont interdits, à l'exception de</p>	
c) Catégorie 3 (valeur 7 à 9)	<p>Art. 44</p> <p>¹Toute intervention soumise à permis portant sur des éléments considérés comme perturbants est autorisée si elle vise à améliorer les qualités architecturales du bâtiment et son intégration dans le site.</p> <p>²La création de saillies en façade sur rue est interdite, à l'exception de</p> <p>³Les balcons-terrasses encastrés dans le toit sont interdits, à l'exception de</p>	
d) Bâtiments dignes de protection hors de la zone à bâtir	<p>Art. 45</p> <p>¹Les bâtiments sis hors de la zone à bâtir, ayant la valeur 0 à 3 ainsi que ceux ayant une valeur 4 et figurant sur le plan d'affectation des zones sont considérés comme dignes de protection au sens de l'article 24d LAT.</p> <p>² Lors de toute intervention soumise à permis de construire, les conditions prévues par le droit fédéral doivent être respectées.</p> <p>³Les éléments caractéristiques des bâtiments ainsi que les abords doivent également être respectés.</p> <p>⁴Les modifications de terrain sont interdites.</p>	<p>Fiche S_28 PDC</p> <p>Cf. recommandations quant aux abords disponibles auprès de l'OPAN</p>
<p>CHAPITRE 4</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DANGERS NATURELS</p>		
Contexte	<p>Art. 46</p> <p>Le plan communal d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels. Les dispositions propres à chaque secteur (degré) de danger, énumérées dans le plan directeur cantonal, en référence aux cartes des dangers, sont applicables dans tous les cas et reprises dans le présent règlement.</p>	Art. 58c LCAT
Mesures générales	<p>Art. 47</p> <p>¹Tous les projets de constructions ou d'installations localisés dans l'un ou l'autre des secteurs de dangers :</p>	

	<p>a) sont soumis aux préavis du géologue cantonal et/ou du bureau des ouvrages d'art et de l'économie des eaux du service des ponts et chaussées (ci-après services compétents de l'État) ;</p> <p>b) peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.</p> <p>²Les coûts engendrés par la réalisation de ces études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.</p>	
Objets sensibles	<p>Art. 48</p> <p>On entend par objets sensibles, les constructions ou installations :</p> <p>a) occasionnant une concentration importante de personnes ;</p> <p>b) pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;</p> <p>c) pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.</p>	
Secteur de danger résiduel	<p>Art. 49</p> <p>¹Cette catégorie correspond aux secteurs :</p> <p>a) dont le degré de danger est devenu faible, voire négligeable suite à la réalisation de mesures passives ou actives ;</p> <p>b) dans lesquels les dangers ont une très faible probabilité d'occurrence et une forte intensité.</p> <p>²Pour les objets sensibles, des études complémentaires afin de définir des mesures de protection ou des plans d'urgence peuvent être demandées par la commune sur la base des préavis des services compétents de l'État.</p>	
Secteur de danger de degré faible	<p>Art. 50</p> <p>¹Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation.</p> <p>²Lors de toute demande de permis de construire, des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées lors de la délivrance du permis de construire et sur la base des préavis des services compétents de l'État.</p> <p>³Sur la base des préavis des services compétents de l'État, la commune peut demander des études complémentaires afin de définir des mesures de protection ou des plans d'urgence pour des objets sensibles ou pour des secteurs présentant un potentiel de dommage considérable malgré une intensité faible du phénomène dangereux.</p>	

<p>Secteur de danger de degré moyen</p>	<p>Art. 51</p> <p>¹Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation.</p> <p>²Des constructions et installations peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, pour autant qu'une étude complémentaire soit établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire ; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre.</p> <p>³Les services compétents de l'État peuvent, au vu du contexte local et de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude pour autant que des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens soient prises.</p> <p>⁴Tout projet de construction ou d'installation nécessite le préavis préalable du service de l'aménagement du territoire (pré-consultation).</p>	
<p>Secteur de danger de degré élevé</p>	<p>Art. 52</p> <p>¹Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction.</p> <p>²Y sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les reconstructions ; b) les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ; c) les transformations, agrandissements et changements d'affectation de bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages. <p>³Peuvent toutefois être autorisés à titre exceptionnel et moyennant le respect de conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ; b) les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ; c) les travaux en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ; d) des constructions de minime importance au sens de la loi sur les constructions, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée. <p>⁴Tout projet de construction ou d'installation nécessite le préavis préalable du service de l'aménagement du territoire (pré-consultation).</p>	

Secteur indicatif de dangers	<p>Art. 53</p> <p>¹Ce secteur atteste la présence d'un danger, sans que son degré n'ait été évalué.</p> <p>²Le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée, à charge du requérant, sauf cas particuliers. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.</p>	
<p>CHAPITRE 5</p> <p>MESURES DE PROTECTION DE LA NATURE ET ESPACE COURS D'EAU</p>		
Dispositions générales	<p>Art. 54</p> <p>¹Toute activité entreprise dans une zone à protéger d'importance locale (ci-après : zone à protéger) doit permettre de développer la biodiversité et de veiller à la conservation, la revitalisation et l'entretien des sites naturels, des biotopes et des autres éléments naturels qui s'y trouvent.</p> <p>²Elle doit également être conforme aux articles 52 et 53 ci-après.</p>	
a) Exploitation et utilisation des zones à protéger		
b) Interdictions	<p>Art. 55</p> <p>Par ailleurs, sont interdites à l'intérieur des zones à protéger :</p> <p>toute construction ou installation au sens de la législation sur l'aménagement du territoire et sur les constructions ;</p> <p><i>les modifications de terrain, telles les terrassements et les remblayages qui ne servent pas au but de protection.</i></p>	
a) Activités soumises à autorisation	<p>Art. 56</p> <p>¹À l'intérieur des zones à protéger sont soumis à l'autorisation du Conseil communal :</p> <p>la plantation d'arbres ;</p> <p>(...)</p> <p>²L'autorisation peut être accordée pour autant que les activités concernées n'entrent pas en contradiction avec l'article 49 et les articles 52 et ss.</p>	
Dispositions par zones	<p>Art. 57</p> <p>¹Afin d'entretenir des surfaces herbacées extensives, il convient de :</p> <p>a) créer des surfaces de compensation écologique ;</p>	<p><i>Exemple concernant une zone à protéger dans laquelle se trouve des prairies et des pâturages maigres et secs, dans lesquels on veut maintenir une exploitation agricole extensive et contrôlée.</i></p>

<p>a) Zone à protéger 2 A</p> <p>b) Zone à protéger 2 B</p>	<p>b) <i>assurer une fauche d'entretien minimale ;</i> c) <i>passer des contrats pour la fauche ou la pâture.</i></p> <p>²Sont interdits :</p> <p>a) <i>l'apport d'engrais de ferme, d'engrais du commerce et de produits phytosanitaires au sens de la législation fédérale sur les produits chimiques ;</i> b) <i>le labour ;</i> c) <i>le débroussaillage et le désherbage par le feu ;</i> d) <i>etc.</i></p> <p>Art. 58 ¹<i>Afin d'améliorer la mosaïque de milieux naturels sur le plan quantitatif, qualitatif et structuré et de conserver des habitats préférentiels d'espèces rares et menacées (prairies et pelouses maigres), il convient de :</i></p> <p>a) <i>décaper la végétation afin de mettre à nu des dalles et recréer des pelouses ;</i> b) <i>maintenir des pratiques agricoles extensives (sans apport d'engrais) ;</i> c) <i>faucher tardivement les prairies maigres et exporter le produit de la récolte ;</i> d) <i>débroussailler les surfaces les plus fermées et structurer lisières et bosquets ;</i> e) <i>effectuer un entretien sylvicole orienté sur les objectifs.</i></p> <p>²Sont interdits :</p> <p>a) <i>l'apport d'engrais de ferme, d'engrais du commerce et de produits phytosanitaires au sens de la législation fédérale sur les produits chimiques ;</i> b) <i>le labour ;</i> c) <i>le débroussaillage et le désherbage par le feu ;</i> d) <i>la plantation d'essences non autochtones et non adaptées à la station.</i></p>	<p><i>Exemple concernant un petit vallon, dont le fond est fortement boisé, alors que les coteaux sont constitués de prairies maigres, de pâturages et de zones embuissonnées.</i></p>
<p>a) Zones des eaux et des rives</p> <p>b) Distances aux cours et étendues d'eau (espace réservé aux eaux)</p>	<p>Art. 59 ¹Les zones des eaux et des rives correspondent à l'espace réservé aux eaux défini conformément à la législation fédérale pour les tronçons de cours d'eau et parties d'étendues d'eau.</p> <p>²Les distances des constructions par rapport aux cours et étendues d'eau correspondent à l'espace réservé aux eaux pour les tronçons de cours d'eau et parties d'étendues d'eau.</p>	<p>Art. 36a LEaux et 41a ss OEaux cf. Guide méthodologique de l'espace réservé aux eaux</p>

c) Restrictions à la construction et à l'exploitation	<p>Art. 60 Les restrictions à la construction et à l'exploitation agricole des zones des eaux et des rives ainsi que des espaces situés dans les distances des constructions par rapport aux cours et étendues d'eau sont déterminées par la législation fédérale et cantonale.</p>	Art. 41 et 41c OEaux
<p>TITRE 3 ÉQUIPEMENT</p>		
<p>Equipement en zone à bâtir a) Principe</p>	<p>Art. 61 ¹La commune réalise l'équipement de la zone à bâtir conformément au droit cantonal et au programme d'équipement. ²Elle prend en charge les frais d'équipement, déduction faite des contributions et taxes d'équipement dues par les propriétaires.</p>	<p>Art. 109 et ss LCAT Peut être réservé le règlement particulier relatif à l'électricité</p>
<p>b) Contribution d'équipement</p>	<p>Art. 62 Dans les secteurs de la localité où s'applique la contribution d'équipement, la part des propriétaires fonciers est fixée à 80% pour l'équipement de détail. Variante <i>La part des propriétaires aux frais d'équipement est fixée dans le règlement (nommer le règlement)</i></p>	<p>Cf. guide de l'équipement Peut être fixé dans un autre règlement (cf. commentaires)</p>
<p>c) Taxe d'équipement</p>	<p>Art. 63 ¹Dans les secteurs équipés ou partiellement équipés de la zone à bâtir, où s'applique la taxe d'équipement, pour toute construction nouvelle, la taxe est la suivante : <i>Fr. XX par m³ SIA lors de construction nouvelle ; Fr. XX par m² de surface de terrain déterminante.</i> ²Lors d'agrandissements ou de transformations importantes au sens du droit cantonal, la taxe est de <i>Fr. XX par m³ SIA.</i> ³Les montants de la taxe sont adaptés chaque année à l'indice suisse des prix de la construction, Espace Mitteland, Base octobre 1998=100. Variante <i>Le montant de la taxe d'équipement est fixé dans le règlement (nommer le règlement).</i></p>	<p>Art. 114, al. 3 LCAT - 118 LCAT Art. 118, al. 3 LCAT Exigible lors de l'octroi du permis de construire Cf. guide de l'équipement et document sur la taxe d'équipement (http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04_Plans_affectation_generaux/Atelier_taxe_equipement.pdf) Peut être fixé dans un autre règlement (cf. commentaires)</p>

Équipement hors de la zone à bâtir	<p>Art. 64</p> <p>¹La commune n'est pas tenue d'équiper au-delà de la zone à bâtir, que ce soit par des voies d'accès, des réseaux d'amenée et d'évacuation des eaux, ou d'énergie (électricité) (pour les communes qui sont propriétaires de leur réseau électrique).</p> <p>²La commune peut cependant le faire si les conditions locales le permettent et si le propriétaire intéressé s'engage à prendre à sa charge tous les frais supplémentaires d'établissement et d'entretien qui en résultent.</p>	
<p>TITRE 4</p> <p>DISPOSITIONS SPÉCIALES ET DE POLICE DES CONSTRUCTIONS</p>		
<p>Voir commentaires du Règlement-type : www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04_Plans_affectation_generaux/Guide_PAL_Reglement_type.pdf</p>		
Choix des matériaux et des couleurs	<p>Art. 65</p> <p>Dans les zones XXX, le choix des matériaux et des couleurs du toit et des façades est soumis à permis de construire, même si les travaux eux-mêmes ne le sont pas.</p> <p>Variante possible visant à ne pas tout soumettre à permis de construire :</p> <p>¹Dans les zones xxx : les couleurs à respecter pour les façades et les matériaux sont XX (se référer à des couleurs ou une palette de couleurs telles que teintes naturelles) et les tuiles doivent être de terre cuite naturelle.</p> <p>²Si le propriétaire souhaite s'écarter des couleurs ou matériaux précités, il doit faire une demande de permis de construire, même si les travaux eux-mêmes ne le sont pas.</p>	Art. 3a, al. 2 LConstr.
Antennes extérieures	<p>Art. 66</p> <p>¹Les antennes extérieures sont interdites dans les zones (lister les zones où la protection du paysage, des monuments et des sites historiques ou naturels l'exige).</p> <p>²Sont réservées les exceptions visées par la loi fédérale sur la radio et la télévision.</p>	

Clôtures	<p>Art. 67</p> <p>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.</p> <p>²Les murs ou palissades servant à la clôture des biens-fonds ne peuvent pas avoir une hauteur supérieure à X m. Les dispositions prévues dans un plan de quartier ou un plan spécial sont réservées.</p>	<p>En bordure de routes, la LRVP et son règlement d'exécution fixent des hauteurs et des distances à respecter</p>
Aménagements de terrain	<p>Art. 68</p> <p>La hauteur maximale par rapport au terrain naturel de l'ensemble des talus, murs de soutènement et remblais ne peut pas dépasser X mètres.</p> <p><i>Ou X mètres dans les périmètres à prescriptions particulières et X dans les autres secteurs de la localité.</i></p>	<p>Art. 52g RELCAT</p>
Réclames	<p>Variante 1 pour les grandes communes.</p> <p>Art. 69</p> <p>¹Les réclames (enseignes, inscriptions et publicités) de tout genre et de toute nature, exécutées en n'importe quels matériaux, doivent s'intégrer dans leur environnement urbain (ville, quartier, rue) ou naturel (paysage, site) et respecter les principes définis par <i>le plan directeur de l'affichage (ou "le concept communal d'affichage")</i>.</p> <p>²Elles sont soumises à l'autorisation du Conseil communal. Les autorisations nécessaires en vertu d'autres législations demeurent réservées.</p> <p>³La publicité, 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.</p>	<p>Art. 25, al. 1, lettre a LConstr.</p>

Réclames	<p>Variante 2 pour les autres communes.</p> <p>Art. 70 ¹Les réclames (enseignes, inscriptions et publicités) de tous genres et de toute nature, exécutées en n'importe quels matériaux, doivent s'intégrer dans leur environnement urbain (localité, quartier, rue) ou naturel (paysage, site).</p> <p>²Elles sont soumises à l'autorisation du Conseil communal. Les autorisations nécessaires en vertu d'autres législations demeurent réservées.</p> <p>³La publicité, 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.</p> <p>⁴En <i>zone mixte 2b</i> ou dans un <i>périmètre de protection des sites</i>, seules les enseignes (ce qui exclut en principe la publicité pour des tiers), l'affichage culturel de format standard et l'affichage destiné aux informations communales officielles sont autorisés.</p>	Art. 25, al. 1, lettre a LConstr.
Plantation d'arbres a) sur le domaine public	<p>Art. 71 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.</p>	Art. 25, al. 1, lettre b LConstr.
b) sur le domaine privé	<p>Art. 72 Toute construction nouvelle d'habitat de plus de trois logements implique l'obligation de planter un arbre par X mètres de surfaces utiles principales et surface de construction.</p>	
Arbres protégés	<p>Art. 73 ¹Les arbres dont le tronc a une circonférence de plus de X m, mesurée à 1 m du sol sont protégés (variante : préciser que ce sont seulement les arbres situés dans la zone de verdure qui sont protégés).</p> <p>²Ils ne peuvent être abattus ou faire l'objet d'un élagage important que moyennant une autorisation préalable du Conseil communal et pour des motifs de salubrité, sécurité ou si l'arbre fait obstacle de manière majeure à une densification de la parcelle.</p> <p>³Tout abattage doit être compensé par la plantation d'essences analogues plantées sur la même parcelle ou sur une parcelle voisine.</p>	

	⁴ Si une plantation compensatoire ne peut pas être réalisée, une taxe compensatoire destinée à couvrir les frais d'acquisition et de plantation des arbres à remplacer de <i>Fr. X</i> à <i>Fr. Y</i> est perçue.	
Places de stationnement a) Principe	Art. 74 Le nombre de places de stationnement et les exigences techniques sont fixés conformément au règlement d'exécution de la loi sur les constructions.	Art. 23, al. 1, lettre d LConstr. Art. 26 et ss RELConstr. Art. 27, al. 2 RELConstr. : les communes peuvent fixer les besoins limites, dans leurs règlements communaux, pour autant que ceux-ci restent dans les limites de l'annexe 1
b) Taxe de remplacement	Art. 75 ¹ Si les places de stationnement correspondant au nombre de places à réaliser ne peuvent pas être aménagées, la taxe de remplacement est de <i>X francs</i> par place manquante. La taxe est exigible lors de l'octroi du permis de construire. ² Le montant de la taxe de remplacement est adapté chaque année à l'indice suisse des prix de la construction, Espace Mitteland, Base octobre 1998=100. Adjonction possible d'un alinéa ³ Lors de construction de quartiers durables, le Conseil communal peut renoncer à la perception de la taxe de remplacement.	Art. 36 RELConstr.
Places de jeux collectives a) principe	Art. 76 Pour toute construction nouvelle, une partie des espaces libres existants sur terrain privé à proximité des bâtiments comprenant <i>plus de X</i> logements doit être aménagée en une ou plusieurs places de jeux collectives pour enfants.	Art. 25, al. 1, lettre e LConstr.
b) Emplacement et surface	Art. 77 Ces places doivent avoir une surface utilisable d'au moins <i>X m²</i> par logement et au minimum <i>X m²</i> de surface. <i>Variante :</i> <i>Prévoir X% de la surface utile principale.</i>	
c) Réalisation, maintien et entretien	Art. 78 Le(s) propriétaire(s) a (ont) l'obligation de réaliser, mais aussi de maintenir, d'entretenir et de mettre ces places à disposition des enfants.	Cf pour les exigences d'aménagement les brochures et documents techniques établis par le Bureau de prévention des accidents (BPA), pour les aires et places de jeux

Apposition de plaques de nom de rue, de numéro, etc.	Art. 79 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.	
Appareils et supports de peu d'importance	Art. 80 Ce droit est également valable pour la pose d'appareils et de supports de peu d'importance dont l'utilité publique est reconnue, tels qu'appareils d'éclairage public, supports de fils électriques, etc.	
Exécution et entretien	Art. 81 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.	
Emoluments	Art. 82 Les émoluments sont les suivants :	Cf. commentaires du règlement-type
TITRE 5		
DISPOSITIONS FINALES		
Dispositions abrogées	Art. 83 ¹ Le règlement d'aménagement du ... et celui des constructions du ... sont abrogés. ² Les plans de quartier et plans spéciaux suivants sont également abrogés :	
Entrée en vigueur	Art. 84 ¹ Le présent règlement et le plan communal d'affectation des zones, préavisé par le chef du Département du développement territorial et de l'environnement, le , sont soumis au référendum facultatif. ² Ils entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'État à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.	Art. 96a LCAT

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau comparatif des principales notions et méthodes de mesure

Notions actuelles	Notions de l'AIHC	Remarques relatives aux notions de l'AIHC
Pas défini	Bâtiments	
Pas défini	Petites constructions	Cf. art. 10c RELCAT
Parfois définition dans RA	Annexes	Cf. art. 10d RELCAT
	Constructions souterraines	
Notion de garages et locaux enterrés pour le calcul du TOS (14, al. 3 RELCAT)	Constructions partiellement souterraines	
Longueur	Longueur	En présence de parcelles de grandes dimensions, il peut être utile de fixer une longueur maximale, la distance aux limites étant insuffisante pour maîtriser la longueur des bâtiments. À défaut de longueur, c'est l'article 59, alinéa 3 LCAT qui s'applique.
Pas défini	Largeur	---
Hauteur au faite	Hauteur totale	Elle correspond à la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du terrain de référence. Le point le plus haut ne comprend pas l'isolation et la couverture. D'application facile, la hauteur totale peut être utilisée dans la plupart des zones et permet d'avoir une idée précise des bâtiments qui pourront être réalisés. Il faut tenir compte du fait qu'en cas de bâtiments présentant des décrochements en coupe ou en plan, la hauteur totale se mesure séparément pour chaque unité.
Hauteur de corniche	Hauteur de façade	Elle limite la façade au-dessus du terrain de référence. S'il n'est pas précisé sur quelle façade la hauteur doit être calculée, il faut vérifier qu'aucune des façades ne dépasse la limite fixée. Il est proposé d'utiliser cette notion plus particulièrement dans les centres de localité en fixant une hauteur pour la façade sur rue. Pour les autres zones, la hauteur totale est plus appropriée et plus simple à mettre en œuvre.
Niveaux apparents	Étages	Le nombre d'étages ne paraît pas être une méthode de mesure pertinente sous réserve de cas particuliers tels que les secteurs en pente ou ceux en zone d'activités économiques.

Notions actuelles	Notions de l'AIHC	Remarques relatives aux notions de l'AIHC
Gabarits	Distances à la limite et entre bâtiments	La fixation de distances à la limite et entre bâtiments est nécessaire en ordre non contigu ou au-delà de la profondeur en ordre contigu.
Surface constructible	Surface de terrains déterminante	
Indice d'occupation du sol	Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	<p>Il est facile à mettre en œuvre en ce sens que toutes les surfaces sont prises en compte. Il pourra inciter les requérants à maximiser les surfaces utiles principales au détriment des surfaces utiles secondaires.</p> <p>Il semble plus pertinent pour fixer un seuil minimal de surface de plancher. Dans la mesure où il prend en compte l'ensemble des surfaces de plancher, souterraines ou non, il est peu adéquat pour maîtriser le volume bâti. En sus d'un IBUS minimal, il faut fixer une hauteur totale afin de limiter la hauteur, ce que ne permet pas de faire l'IBUS.</p> <p>Les communes qui souhaiteraient tout de même fixer un IBUS maximal et qui disposent d'un IOS devront augmenter les valeurs chiffrées actuelles. Elles devront faire auparavant l'analyse du tissu bâti et fixer les valeurs en tenant compte tant de la situation existante que du principe de densification.</p>
Densité	Indice de masse (IM)	Fixer une hauteur et un IOS suffit à déterminer le volume d'une construction, aussi la fixation d'un IM en sus des notions précitées n'est-elle pas recommandée.
Taux d'occupation du sol	Indice d'occupation du sol (IOS)	Des distances aux limites et une hauteur définissent déjà un volume bâti. La fixation d'un IOS est certes une contrainte supplémentaire qui incitera les requérants à construire en hauteur et à éviter une emprise au sol plus grande.
Indice d'espaces verts	Indice de surfaces vertes (IVer)	Sous réserve de cas particuliers (par exemple en zone de verdure pour assurer le maintien de surfaces vertes existantes et limiter le secteur constructible), voire dans des secteurs très denses au centre d'une localité, cet indice n'est pas conseillé.

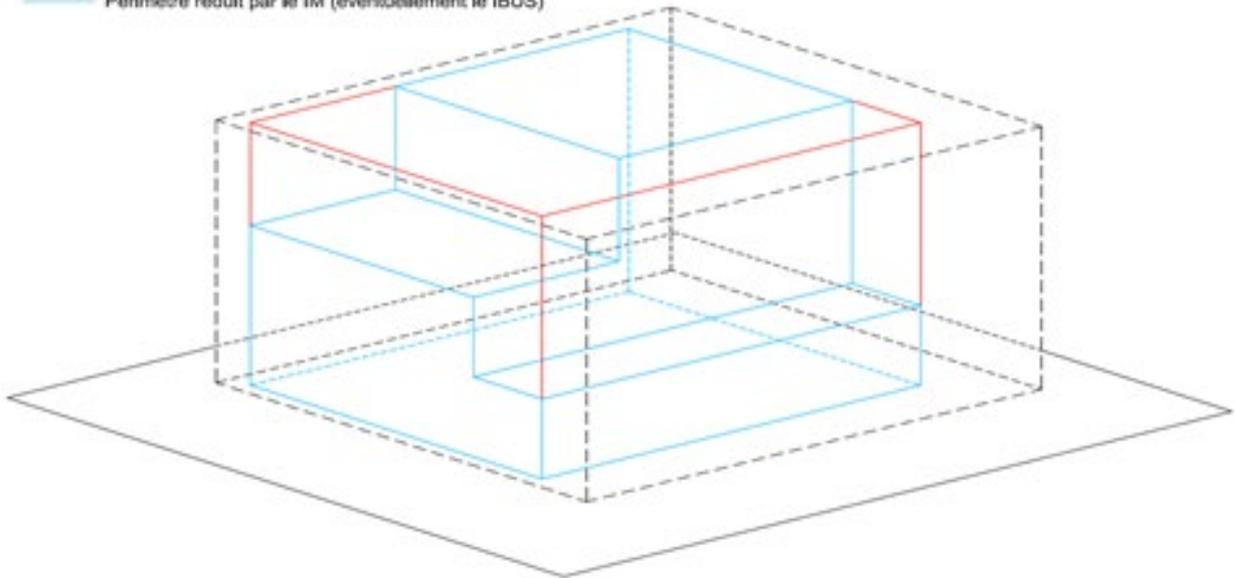
Annexe 2 : Schéma sur le rôle des notions établi par le bureau RWB



Intégration de l'AIHC dans la législation NE + RAC-type

Rôle des notions AIHC

- Périmètre constructible défini par les pdl, gdl et hf
- Périmètre réduit par le IOS
- Périmètre réduit par le IM (éventuellement le IBUS)



RWB Holding AG
FOSS Invest 21/21/1333

Génie civil

Eau

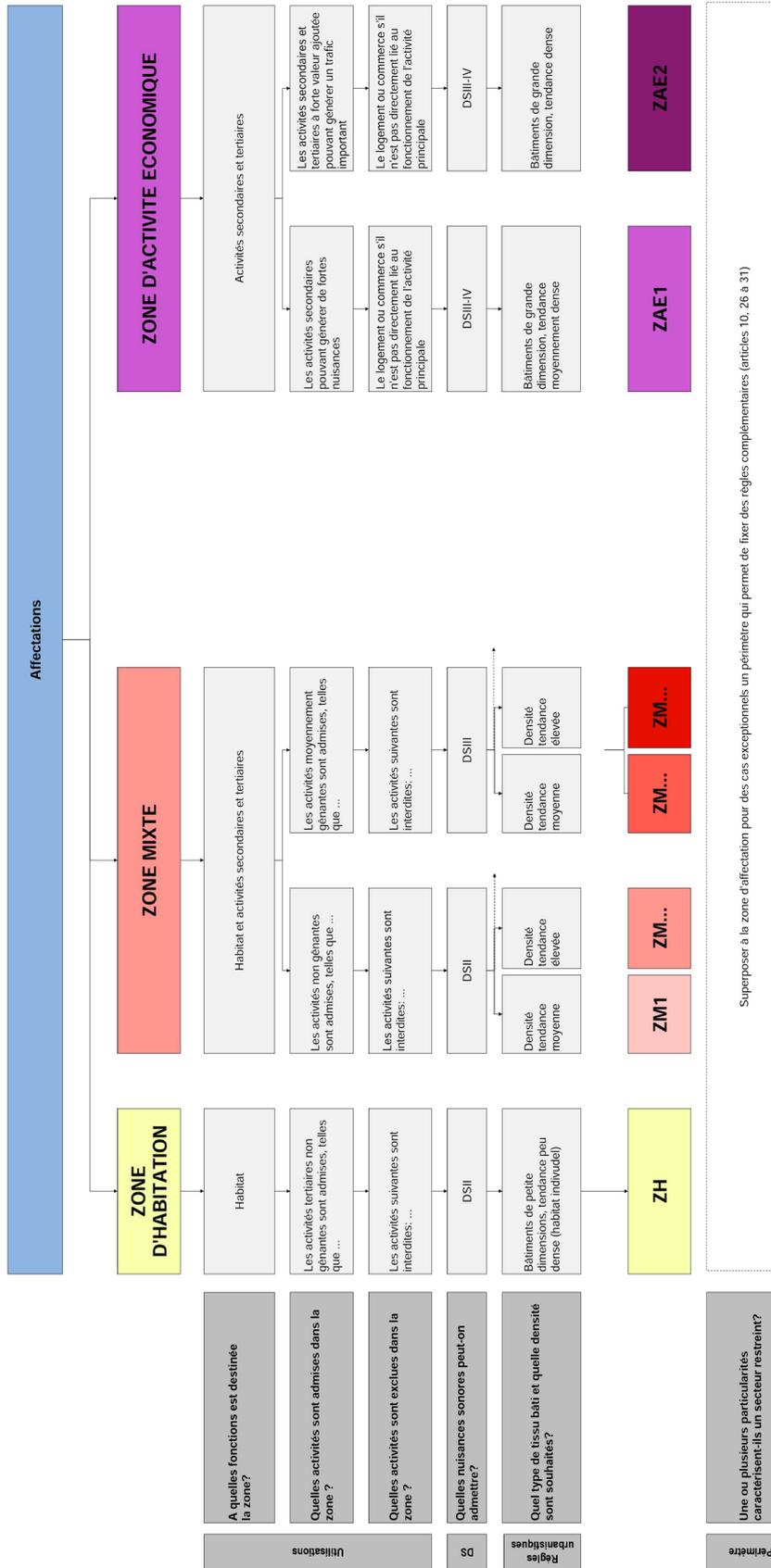
Environnement

Génie civil

Energie

www.rwb.ch

Annexe 3 : Tableau des affectations établi par le bureau RWB



1000017 - Direction Provinciale du Sol, CP11 RWB

Annexe 4 : L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), canton de Neuchâtel

Canton	Lieu (Commune)	Grille de comparaison
NE	Areuse (Boudry, Colombier)	cas particulier
NE	Auvernier	Village
NE	Borcarderie, La (Valangin)	cas particulier
NE	Boudry	petite ville/bourg
NE	Brenets, Les	village urbanisé
NE	Bussy/Le Sorgereux (Valangin)	cas particulier
NE	Buttes (Val-de-Travers)	Village
NE	Chaux-de-Fonds, La	Ville
NE	Cité Martini (La Tène)	cas particulier
NE	Colombier	village urbanisé
NE	Corcelles (Corcelles-Cormondèche)	village urbanisé
NE	Cortailod	Village
NE	Couvet (Val-de-Travers)	village urbanisé
NE	Cressier	Village
NE	Dombresson	Village
NE	Fleurier (Val-de-Travers)	village urbanisé
NE	Grandchamp (Boudry)	cas particulier
NE	Landeron, Le	petite ville/bourg
NE	Locle, Le	Ville
NE	Montmirail (La Tène)	cas particulier
NE	Môtiers (Val-de-Travers)	Village
NE	Neuchâtel	Ville
NE	Préfargier (La Tène)	cas particulier
NE	Sagne, La	Village
NE	Saint-Blaise	village urbanisé
NE	Travers (Val-de-Travers)	village urbanisé
NE	Trois-Rods (Boudry)	cas particulier
NE	Valangin	petite ville/bourg
NE	Verrières, Les	Village

Annexe 5 : Liste des dispositions du RELCAT donnant une compétence aux communes

Articles du RELCAT	Compétences déléguées.
Art. 10c, al. 3 Petites constructions	Les 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.
Art. 10d, al. 3 Annexes	Les communes peuvent définir des valeurs plus restrictives que celles du 1 ^{er} alinéa dans les sites faisant l'objet de protection ainsi que dans les plans spéciaux et de quartier.
Art. 10h, al. 3 Saillies	Les communes peuvent définir des valeurs plus restrictives que celles du 1 ^{er} alinéa dans les sites bâtis faisant l'objet de protection s ainsi que dans les plans spéciaux et de quartier.
Art. 52c, al. 3 Hauteur du mur de combles	Les 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.
Art. 52d, al. 2 Attiques	Les communes peuvent adopter des prescriptions différentes dans leur plan d'aménagement (PCAZ), plans spéciaux et plans de quartier, et en particulier prescrire un retrait par rapport à toutes les façades du niveau inférieur ou à une façade déterminée.
Art. 52e, al. 2 et 4 Hauteur d'étage	La commune peut fixer une hauteur d'étage si elle reprend la notion de niveaux pour le calcul de la hauteur des bâtiments. Pour les locaux destinés aux activités économiques au rez-de-chaussée, la commune peut fixer une hauteur d'étage majorée.
Art. 52g, al. 5 Talus, murs de soutènement et remblais	La commune fixe dans le plan d'aménagement (PCAZ) une hauteur maximale des remblais par rapport au terrain naturel

Annexe 6 : Extrait de la nomenclature des activités économiques définies par l'OFS (NOGA)

Secteur secondaire :

- Industries manufacturières ;
- industries alimentaire, de l'habillement, des chaussures, du papier, automobile ;
- fabrication de boissons, de textiles, d'équipements (électriques, électroniques, optiques), de machines, de meubles ;
- horlogerie ;
- travail du bois ;
- raffinage, chimie, pharma, métallurgie ;
- produits métalliques ;
- Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné ;
- Production et distribution d'eau (traitement et distribution) ;
- Construction (génie civil, constructions de bâtiments et spécialisées).

Secteur tertiaire :

- Commerce (de gros et de détail, d'automobile, de motorcycle, de meubles, ...) ;
- Réparation de véhicules ;
- Transport et logistique ;
- Dépôts et entrepôts en lien avec une activité tertiaire ;
- Activités spécialisées (R&D) ;
- Activités de services (administratifs, salle de sport, crèche, restaurant d'entreprise, ...) en lien avec une activité principale du secteur secondaire.

Annexe 7 : Eléments naturels communiqués aux communes par le SFFN (déjà protégés, inventoriés ou répertoriés par la Confédération ou le canton)

Inventaires fédéraux du paysage :

- paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP) ;
- sites marécageux d'importance nationale.

Inventaires fédéraux des biotopes :

- hauts-marais et marais de transition d'importance nationale ;
- bas-marais d'importance nationale ;
- zones alluviales d'importance nationale ;
- sites de reproduction des batraciens d'importance nationale ;
- prairies et pâturages secs d'importance nationale.

Prairies et pâturages secs non retenus dans l'inventaire fédéral établi pour ces milieux.

Sites délimités en application de la "Convention relative aux zones humides d'importance internationale, particulièrement comme habitats des oiseaux d'eau" (convention dite de Ramsar), ratifiée par la Suisse en 1975.

Sites délimités en application de l'ordonnance sur les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale (OROEM), du 21 janvier 1991.

Objets protégés par le décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966.

Objets protégés par le décret concernant la conservation des blocs erratiques, du 18 avril 1895.

Objets protégés par le décret cantonal concernant la protection des biotopes, du 10 novembre 1969.

Objets protégés par l'arrêté fixant le statut des réserves naturelles neuchâteloises de la faune et de la flore, du 21 décembre 1976.

Inventaire cantonal des biotopes, objets géologiques et sites naturels d'importance régionale que le canton entend mettre sous protection (ICOP) : cet inventaire, intégré au plan directeur cantonal, est composé de 43 objets (fiche S_37 du plan directeur, p. 289).

Objets étudiés dans le cadre de l'élaboration de l'ICOP mais non retenus dans cet inventaire.

Objets qui figuraient dans l'inventaire cantonal provisoire des sites et monuments naturels dignes d'être protégés (ICP) (fiche 5-0-07 du plan directeur cantonal adopté par le Conseil d'État, le 26 août 1987) et non retenus ou étudiés dans le cadre de l'ICOP.

Haies, bosquets, dolines et murs de pierres sèches selon l'arrêté du Conseil d'État du 19 avril 2006.

Mesures-nature mises en place en application de la loi cantonale sur les améliorations structurelles dans l'agriculture.

Annexe 8 : Zone à protéger au sens de la LCAT (art. 59, al. 2, litt. j) ou de la LSPC

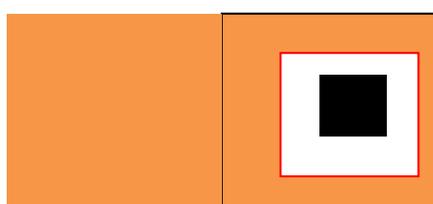
Possibilité de traitement d'un secteur avec une couverture naturelle sur terrain privé à protéger au sens de la LCAT (art. 59, al. 2, litt. j) ou de la LSPC, et non pas au sens de la LPN, de la LCPN, de la LFo et de la LCFo :

1. Zone de verdure (au sens d'une zone à protéger selon l'article 17 LAT) sur la partie à protéger, le reste en zone d'habitation/mixte (application de l'article 13 RELCAT)



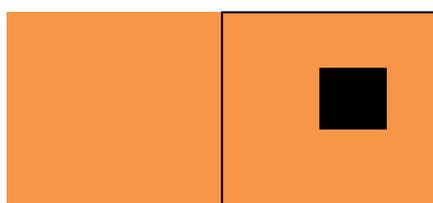
Ceci fige et clarifie ce qui est constructible et ce qui ne l'est pas. Pratique habituelle de la constructibilité en fonction des droits à bâtir octroyés.

2. Zone d'habitation/mixte avec périmètre d'évolution



Ceci indique où il est possible de construire et permet le report de droit dans le périmètre d'évolution.

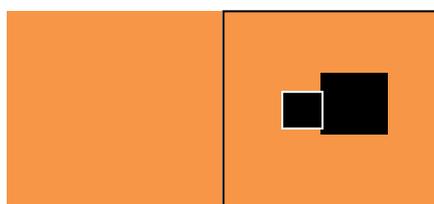
3. Zone d'habitation/mixte avec de faibles indices de constructibilité et indication dans le règlement de la nécessité d'une compensation si destruction de la couverture naturelle ou grand indice d'espace vert correspondant à la surface à protéger



IOS : 10-20% ou IEV : 80-90%.

Ceci octroie des droits à bâtir et permet de les utiliser où on veut, moyennant compensation si la partie protégée est touchée.

4. Zone d'habitation/mixte avec augmentation de volume indiquée en valeur absolue



La surface déterminante / l'indice de masse des constructions peut être augmenté(e) de $x \text{ m}^2 / x \text{ m}^3$.

Ceci octroie des droits à bâtir supplémentaires, dans le but d'agrandir le volume existant, sous-entendu en contiguïté du bâtiment existant-

Des combinaisons de ces exemples sont possibles.

Annexe 9 : Références bibliographiques

- AIHTC, Commentaires AIHC, septembre 2013
- VLP-ASPAN, Journée d'étude du 24 septembre 2013, Développement de l'urbanisation vers l'intérieur dans les communes rurales
- VLP-ASPAN INFORUM, Densifier en milieu rural ?, septembre 2013
- Avenir Suisse, 2008, *Élever la ville. Contributions et débats sur la densification urbaine en Suisse romande*
- Conseil de l'organisation du territoire COTER, 2012, *Prise de position : densification de l'espace bâti et qualité urbaine*
- Ecoparc, Forum du 5 septembre 2013, *Vers la ville symbiotique ? Valoriser les ressources cachées*
- Haag Heidi, 2005, *Mixité fonctionnelle et densification*. Territoire & Environnement, VLP-ASPAN, Berne
- Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France IAU, juin 2005, *Appréhender la densité. 2. Les indicateurs de densité et 3. Formes urbaines et densité*. Note rapide sur l'occupation sur sol n°383 et n°384.
- IAU, juillet 2011, *La mixité fonctionnelle : un objectif à définir et négocier au cas par cas*
- Jacobs Jane, 2012 (1961), *Déclin et survies des grandes villes américaines*, Éditions Parenthèses
- Jencks Charles, 1985 (1979), *Le Langage de l'architecture postmoderne*, Éditions Denoël
- Office fédéral du développement territorial ARE, 2009, *Concept pour un développement urbain vers l'intérieur*
- Patrimoine Suisse, 2011, *Prise de position pour une densification de qualité*
- Quincerot Richard et Weil Marcos, 2008, *Densité et qualité : les deux défis d'un urbanisme responsable*, avec le soutien de la Chambre genevoise immobilière
- Rérat Patrick, 2008, *Reconstruire la ville en ville*, dans *Géo-Regards* n°1, pp. 7 à 26
- Rossi Aldo, 2001 (1966), *L'Architecture de la ville*. Éditions Infolio
- Rowe Colin, Koetter Fred, 1993 (1978), *Collage City*, Éditions du Centre Pompidou
- Ruegg Jean, 2000, *Zonage et propriété foncière*, Paris, Adef
- Ruzicka-Rossier Monique 2013, *La diversité oubliée*, dans *Les cahiers de l'ASPAN* n°1, pp. 4 à 9
- Ruzicka-Rossier Monique et von der Mühl Dominique, juin 2001, *Recommandations provisoires densité / mixité* sous la direction du professeur Pierre-Alain Rumley et sur mandat de VLP-ASPAN. EPFL, IREC
- RTS, Émission Forum du 11 mai 2013, *La tertiarisation des villes en étouffe l'animation*
- Sitte Camillo, 1996 (1889) *L'art de bâtir les villes. L'urbanisme selon ses fondements artistiques*. Editions du Seuil
- Tribu Architecture, janvier 2012, *Quelle densité ?* Dossier de réflexion, <http://tribuarchitecture.ch/node/458>
- Tribu Architecture, *Tours : mode d'emploi*, <http://tribuarchitecture.ch/node/521>
- Venturi Robert, 1995 (1966), *De l'ambiguïté en architecture*, Editions Dunod
- VLP-ASPAN, 2011, Journée d'étude 1^{er} décembre, *Densifier le milieu bâti, entre nécessité, chances et limites*
- VLP-ASPAN, 2012, *Densification et qualité de vie*, Territoire & Environnement n°1/12

- VLP-ASPAN, 2013, *Disparition des commerces. Faut-il agir?* Dossier Centres historiques. Les cahiers de l'ASPAN n°1

Annexe 10 : Liste des abréviations

AIHC	Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions
ARE	Office fédéral du développement territorial
ASPAN	Association suisse pour l'aménagement national
CRDPPF	Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière
DS	Degré de sensibilité au bruit
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
ICOP	Inventaire des biotopes, objets géologiques et les sites naturels d'importance régionale
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale
IM	Indice de masse
IOS	Indice d'occupation du sol
ISOS	Inventaire des sites construits à protéger en Suisse
IVer	Indice de surfaces vertes
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LCAT	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire
LConstr.	Loi cantonale sur les constructions
LCPN	Loi cantonale sur la protection de la nature
LEM	Loi sur l'extraction de matériaux
LI-CC	Loi concernant l'introduction du code civil suisse
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement
LSPC	Loi sur la sauvegarde du patrimoine culturel
MoPEC	Modèle de prescriptions énergétiques des cantons
NOGA	Nomenclature générale des activités économiques
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OFS	Office fédéral de la statistique
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
OPP	Objets protégés particuliers
ORRChim	Ordonnance sur la réduction des risques liés aux produits chimiques
PAL	Plan d'aménagement local

PCAZ	Plan communal d'affectation des zones
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPP	Périmètre à prescriptions particulières
PQ	Plan de quartier
PS	Plan spécial
RACN	Recensement architectural du canton de Neuchâtel
RCAZ	Règlement communal d'affectation des zones
RELCAT	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire
RSN	Recueil systématique de la législation neuchâteloise
SAT	Service de l'aménagement du territoire
TOS	Taux d'occupation du sol
ZAL	Zone d'ancienne localité