

# LOIS ET DECRETS PUBLIES DANS LA FEUILLE OFFICIELLE

Feuille officielle numéro 46, du 16 novembre 2012

Référendum facultatif:

- délai d'annonce préalable: 6 décembre 2012
- délai de dépôt des signatures: 14 février 2013



## Loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)

---

*Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,*

vu les articles 5, alinéa 1 lettre *k*), 55 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel (Cst. NE), du 24 septembre 2000;

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 3 septembre 2012,

*décrète:*

**I**

La loi sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, est modifiée comme suit:

*Art. 11, note marginale, al. 1 et 3; al. 4 (nouveau)*

b) Report de  
mesures  
d'utilisation du  
sol

<sup>1</sup>Le report de mesures d'utilisation du sol consiste à tenir compte, pour le calcul de la surface de terrain déterminante, d'un terrain contigu ou situé à proximité, affecté à la même zone ou à une zone ayant les mêmes mesures d'utilisation du sol, à condition que ce dernier n'ait pas déjà servi au calcul de la surface de terrain déterminante pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul.

<sup>3</sup>Dans la zone d'habitation à haute densité, la surface mise à contribution pour le calcul de la surface de terrain déterminante doit être réservée à l'agrément et au délassement des personnes habitant l'immeuble bénéficiant du report. Cette restriction fait également l'objet d'une mention au registre foncier.

<sup>4</sup>(nouveau) Le report de mesures d'utilisation du sol n'est pas applicable aux plans de quartier et aux plans spéciaux à moins que ceux-ci ne le prévoient expressément.

*Art. 11a, note marginale, al.1 et 2; al. 3 (nouveau)*

c) Distance à la limite - Convention entre propriétaires

<sup>1</sup>Les propriétaires voisins peuvent convenir d'une distance à observer par rapport à la limite de leur bien-fonds différente de celle prévue par le plan d'aménagement ou les dispositions d'exécution de la présente loi moyennant la constitution d'une servitude foncière, doublée d'une mention au registre foncier.

<sup>2</sup>La distance entre bâtiments doit être respectée sous réserve de celle prévue par conventions entre propriétaires relatives à des annexes, petites constructions, constructions souterraines ou constructions partiellement souterraines.

<sup>3</sup>Les propriétaires voisins peuvent cependant convenir d'implanter les bâtiments à la limite de leurs biens-fonds pour autant que le type d'habitation et la longueur maximum des bâtiments prévus par le plan d'aménagement communal soient respectés.

*Art. 12a (nouveau)*

e) Garantie de la situation acquise à l'intérieur de la zone d'urbanisation

<sup>1</sup>Les constructions et installations autorisées légalement et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone et aux prescriptions de construction prévues par le plan d'aménagement ou les dispositions d'exécution de la présente loi peuvent être maintenues, entretenues et rénovées.

<sup>2</sup>Un changement d'affectation ou un agrandissement des constructions et installations susmentionnées peut être autorisé à condition que la non-conformité au droit en vigueur ne soit pas fondamentalement aggravée et qu'aucun intérêt prépondérant privé ou public ne s'y oppose.

<sup>3</sup>Lorsqu'une construction ou installation est frappée par un alignement, des travaux au sens de l'alinéa 2 ne peuvent être autorisés que s'ils ne contreviennent pas à l'objectif de l'alignement; le cas échéant, une convention de précarité peut être exigée par analogie avec l'article 77.

<sup>4</sup>Les dispositions de la présente loi relatives aux plans d'alignement ainsi que les obligations d'adapter ou d'assainir découlant de la législation cantonale ou d'un plan d'aménagement communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettre *n*, sont réservées.

*Art. 17, al. 3*

<sup>3</sup>Les plans d'aménagement, les plans spéciaux et les plans de quartier peuvent, en plus des dispositions susmentionnées, fixer des distances différentes par des alignements et des périmètres d'évolution.

*Art. 25, al. 4; 5 et 6 (nouveaux)*

<sup>4</sup>Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

<sup>5</sup>Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

<sup>6</sup>*Alinéa 4 actuel*

*Art. 30, al. 2 (nouveau)*

<sup>2</sup>Pour les modifications mineures, l'article 99a s'applique par analogie.

*Art. 59, al. 1, let. a à c; al. 2, let. a à c ainsi que l, m et n (nouvelles); al. 3*

<sup>1</sup>Le plan d'aménagement doit contenir les dispositions suivantes:

- a) l'affectation des différentes zones et les types d'habitation;
- b) au moins une mesure d'utilisation du sol maximale sous réserve des cas fixés par le Conseil d'Etat, notamment en zone d'ancienne localité ou zones similaires ou dans les zones d'ordre contigu, dans lesquels elle peut être remplacée par d'autres prescriptions de construction;
- c) les distances à la limite et entre bâtiments;

<sup>2</sup>Il peut contenir des dispositions concernant:

- a) la mesure minimale d'utilisation du sol;
- b) l'ordre et l'implantation des constructions;
- c) les dimensions des constructions telles que hauteur et nombre d'étages, longueur et largeur;
- l) les alignements et périmètres d'évolution;
- m) la part des surfaces utiles secondaires par bâtiment;
- n) l'obligation, en zones d'ancienne localité ou zones similaires, de rendre les constructions conformes aux règles spécifiques d'esthétique lorsque des travaux sont entrepris sur lesdites constructions.

<sup>3</sup>A défaut de dispositions dans le plan d'aménagement, 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).

*Art. 62, al. 1*

<sup>1</sup>Pour tout projet de construction ou d'installation hors de la zone d'urbanisation, le département rend une décision spéciale.

*Art. 63, al. 1 et 2*

<sup>1</sup>En dérogation à la règle de conformité avec l'affectation de la zone, le département peut délivrer des autorisations (suite inchangée).

<sup>2</sup>Le département peut autoriser (suite inchangée).

*Art. 67, al. 1 et 2*

<sup>1</sup>Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans d'aménagement, aux distances visées à l'article 17 et aux distances à la limite et entre bâtiments notamment au moyen de périmètre d'évolution et d'alignement.

<sup>2</sup>Ils doivent régler l'affectation, la mesure d'utilisation du sol maximale, les distances à la limite et entre bâtiments, ainsi que les questions d'équipement des terrains.

*Art. 68, al.1*

<sup>1</sup>Le regroupement des constructions est autorisé pour autant que les mesures d'utilisation du sol soient respectées en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan spécial.

*Art. 74, al. 1; al. 3 (nouveau)*

<sup>1</sup>Les plans d'alignement indiquent obligatoirement les limites que doivent observer les constructions par rapport aux voies de communications.

<sup>3</sup>(nouveau) Les plans d'alignement déterminent, le cas échéant, dans quelle mesure les saillies peuvent empiéter sur les alignements.

*Art. 75, al. 2 et 4*

<sup>2</sup>Le département peut toutefois accorder une dérogation pour des constructions (*suite inchangée*).

<sup>4</sup>Le Conseil d'Etat arrête la procédure de dérogation et peut prévoir que les communes disposant des moyens de contrôle suffisants accordent la présente dérogation.

*Art. 77, al. 3; al. 4 (nouveau)*

<sup>3</sup>La reconstruction d'un immeuble empiétant sur une limite n'est pas autorisée.

<sup>4</sup>(nouveau) Le Conseil d'Etat arrête la procédure de dérogation et peut prévoir que les communes disposant des moyens de contrôle suffisants accordent la présente dérogation.

*Art. 79, al. 2 et 3; al. 4 (nouveau)*

<sup>2</sup>Ils ne peuvent pas déroger aux prescriptions prévues par le plan d'aménagement, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur maximale des constructions et aux types d'habitation dans les cas prévus à l'alinéa 3.

<sup>3</sup>Dans des cas particuliers, ils peuvent déroger aux types d'habitation prévus par le plan d'aménagement pour autant que ceux-ci soient respectés de manière prépondérante et que le plan de quartier prévoie une densification maximale du quartier.

<sup>4</sup>(nouveau) Les distances aux limites et entre bâtiments peuvent être supprimées entre bâtiments, situés dans le plan de quartier, pour autant qu'un ensoleillement suffisant soit garanti. Toutefois, les distances prévues dans la zone correspondante seront appliquées vis-à-vis des parcelles limitrophes.

*Art. 82, al. 3, al. 4 (nouveau)*

<sup>3</sup>Il peut prévoir, dans les secteurs précités, que le Conseil communal peut renoncer au plan de quartier lorsqu'un projet de construction est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues et qu'il fera l'objet d'une seule demande de permis de construire; le Conseil d'Etat détermine les règles de procédure reconnues et la procédure.

<sup>4</sup>(nouveau) *Alinéa 3 actuel*

*Art. 93, al. 4; 5 et 6 (nouveaux)*

<sup>4</sup>Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

<sup>5</sup>(nouveau) Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

<sup>6</sup>(nouveau) *Alinéa 4 actuel*

*Art. 99a (nouveau)*

*m<sup>dis</sup>*) Modification mineure

<sup>1</sup>Après avoir consulté le service et obtenu le préavis du département, le Conseil communal peut décider une modification mineure du plan sans mise à l'enquête publique.

<sup>2</sup>Si les propriétaires touchés par le plan ou les intéressés n'ont pas donné leur accord écrit, un délai d'opposition de 10 jours leur est imparti par lettre recommandée.

<sup>3</sup>Les articles 94, 96 et 96a s'appliquent par analogie à la modification mineure.

*Art. 105, al. 3; 4 et 5 (nouveaux)*

<sup>3</sup>Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

<sup>4</sup>Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

<sup>5</sup>*Alinéa 3 actuel*

*Art. 108a (nouveau)*

l) Révision

Un plan en vigueur ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption.

*Art. 108b (nouveau)*

m) Modification mineure

<sup>1</sup>Après avoir consulté le service et obtenu le préavis du département, le Conseil communal peut décider une modification mineure du plan sans mise à l'enquête publique.

<sup>2</sup>Si les propriétaires touchés par le plan ou les intéressés n'ont pas donné leur accord écrit, un délai d'opposition de 10 jours leur est imparti par lettre recommandée.

<sup>3</sup>Les articles 106, 107b et 107c s'appliquent par analogie à la modification mineure.

*Art. 127, texte actuel*

Les infractions à la présente loi et à ses dispositions d'exécution sont passibles d'une amende de 40.000 francs au plus, sans préjudice des peines plus sévères que leurs auteurs peuvent encourir en vertu de dispositions pénales d'autres lois.

**Disposition transitoire à la modification du 6 novembre 2012**

<sup>1</sup>Les plans d'affectation communaux sont adaptés au nouveau droit dans un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la modification du 6 novembre 2012.

<sup>2</sup>Le Conseil d'Etat peut octroyer un délai supplémentaire aux communes qui le demandent par écrit et justifient de circonstances particulières; la durée du délai sera fixée par le Conseil d'Etat.

<sup>3</sup>Les règles relatives au regroupement des constructions prévues par des plans de quartier adoptés avant l'entrée en vigueur de la présente loi pourront être reprises dans le plan d'aménagement.

<sup>4</sup>Les plans d'affectation cantonaux qui fixent des règles de construction en contradiction avec l'AIHC sont adaptés au nouveau droit dans un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la modification du 6 novembre 2012.

<sup>5</sup>Les articles 11, alinéas 1 et 3, 11a, 59, alinéa 1, lettres *b* et *c*, alinéa 2, lettres *a*, *b*, *c* ainsi que l'alinéa 3, 68, alinéa 1, 79, alinéa 3, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 reproduits ci-dessous dans leur teneur du (jour précédant la date d'entrée en vigueur de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)) restent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

*Art. 11*

<sup>1</sup> Le report de densité, d'indice d'utilisation ou de taux d'occupation du sol consiste à tenir compte, pour le calcul de la surface constructible d'un bien-fonds, d'un terrain contigu, situé dans la même zone et non bâti, à condition que ce dernier terrain n'ait pas déjà servi au calcul de la surface constructible pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul.

<sup>3</sup> Dans la zone d'habitation à forte densité, la surface mise à contribution pour le calcul de la surface constructible doit être réservée à l'agrément et au délasserement des personnes habitant l'immeuble bénéficiant du report. Cette restriction fait également l'objet d'une mention au registre foncier.

*Art. 11a*

<sup>1</sup>La limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété. Elle fait l'objet d'une servitude de droit privé, doublée d'une mention au registre foncier.

<sup>2</sup>L'emprise objet de la limite fictive de gabarits est frappée d'une interdiction de construire.

*Art. 59*

<sup>1</sup>Le plan d'aménagement doit contenir les dispositions suivantes:

- b) le degré maximal d'utilisation des terrains;
- c) les gabarits;

<sup>2</sup>Il peut contenir des dispositions concernant:

- a) le degré minimal d'utilisation des terrains;
- b) l'ordre, l'implantation des constructions, la hauteur et la longueur;
- c) le nombre de niveaux;

<sup>3</sup>A défaut de dispositions dans le plan d'aménagement, l'ordre des constructions est non contigu, la hauteur maximum de corniche est de 20 mètres et la longueur maximum de 55 mètres (100 mètres dans les zones industrielles).

*Art. 68*

<sup>1</sup>Le regroupement des constructions est autorisé pour autant que la densité, l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol soient respectés en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan spécial.

*Art. 79*

<sup>3</sup>Les gabarits peuvent être supprimés entre les bâtiments situés dans le plan de quartier. Toutefois, les gabarits prévus dans la zone correspondante seront appliqués vis-à-vis des parcelles limitrophes.

**//**

La loi sur les droits politiques (LDP), du 17 octobre 1984, est modifiée comme suit:

*Art. 129a (nouveau)*

Annonce préalable

<sup>1</sup>Pour les arrêtés et règlements du Conseil général relatifs à un plan d'affectation communal, l'annonce préalable du référendum, signée par cinq électrices ou électeurs, doit être déposée au Conseil communal dans les 10 jours à compter de la publication de l'acte attaqué.

<sup>2</sup>Le Conseil communal contrôle sans délai que les noms des signataires figurent sur le registre des électrices et électeurs au niveau communal le jour où l'annonce a été déposée.

<sup>3</sup>L'article 130, alinéa 2 est applicable par analogie au dépôt de l'annonce au Conseil communal.

### III

Le décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966, est modifié comme suit:

#### *Art. 3, al. 2 et 3*

<sup>2</sup>Elles sont destinées à la construction des bâtiments (résidences secondaires ou logement de vacances) dont la hauteur totale ne dépasse pas 7,50 mètres.

<sup>3</sup>Des zones à vocation touristique, dans lesquelles la hauteur totale des bâtiments peut dépasser 7,50 mètres, peuvent être définies conformément à la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, au projet de territoire ainsi qu'au plan directeur cantonal de l'aménagement du territoire.

b) Mesure  
d'utilisation du  
sol

#### *Art. 5a, note marginale, al. 1 et 2*

<sup>1</sup>La mesure d'utilisation du sol est définie par l'indice de masse, l'indice brut d'utilisation du sol et l'indice d'occupation du sol.

<sup>2</sup>L'indice d'occupation du sol varie entre 5 et 20%.

#### *Art. 5b, al. 1*

<sup>1</sup>Les plans et règlements d'aménagement communaux peuvent prescrire le regroupement des constructions pour autant que l'indice de masse, l'indice brut d'utilisation du sol et l'indice d'occupation du sol soient respectés en considérant l'ensemble de la zone ou une partie définie de sa surface.

#### **Disposition transitoire à la modification du 6 novembre 2012**

Les articles 3, alinéas 2 et 3, 5a, alinéas 1 et 2, et 5b, alinéa 1, du décret concernant les sites naturels du canton, du 14 février 1966 reproduits ci-dessous dans leur teneur du (jour précédant la date d'entrée en vigueur de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)) restent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation communaux.

#### *Art. 3*

<sup>2</sup>Elles sont destinées à la construction des bâtiments (résidences secondaires ou logement de vacances) dont la hauteur ne dépasse pas 7,50 mètres au faite.



<sup>3</sup> Des zones à vocation touristique, dans lesquelles la hauteur des bâtiments peut dépasser 7,50 mètres, peuvent être définies conformément à l'article 13, alinéa 2, du décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986.

*Art. 5a*

<sup>1</sup> Le degré d'utilisation des terrains est défini par la densité, l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol.

<sup>2</sup> Le taux d'occupation du sol varie entre 5 et 20%.

*Art. 5b*

<sup>1</sup> Les plans et règlements d'aménagement communaux peuvent prescrire le regroupement des constructions pour autant que la densité, l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol soient respectés en considérant l'ensemble de la zone ou une partie définie de sa surface.

## **IV**

La loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, est modifiée comme suit:

*Art. 3b, al. 3*

<sup>3</sup> Les constructions et installations dispensées du permis de construire ne comptent pas dans le calcul des mesures d'utilisation du sol des terrains et de la longueur des bâtiments et les distances entre bâtiments ne s'appliquent (suite inchangée);

*Art. 13, al. 1 et 2*

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat détermine la notion de sous-sol.

<sup>2</sup> Les murs et sols des sous-sols doivent assurer des conditions d'étanchéité et d'isolation thermique.

*Art. 15, al. 2*

<sup>2</sup> La hauteur du vide d'étage d'une pièce habitable est déterminée par le Conseil d'Etat.

*Art. 16, note marginale; al. 3*

c) Eclairage

<sup>3</sup> Abrogé

*Art. 16a (nouveau)*

c<sup>bis</sup>) Garantie de la situation acquise

L'article 12a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991, est applicable par analogie aux pièces habitables devenues non conformes aux articles 15 et 16.

*Art. 28, al. 2, let. b*

b) la production de plans d'architecte si la compréhension du projet le permet et si les surfaces utiles principales et les mesures d'utilisation du sol ne sont pas modifiées;

### **Disposition transitoire à la modification du 6 novembre 2012**

<sup>1</sup>Les règlements des constructions sont adaptés au nouveau droit dans un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la modification du 6 novembre 2012.

<sup>2</sup>Le Conseil d'Etat peut octroyer un délai supplémentaire aux communes qui le demandent par écrit et justifient de circonstances particulières; la durée du délai sera fixée par le Conseil d'Etat.

<sup>3</sup>Les articles 3b, alinéa 3 et 28, alinéa 2, lettre *b*, de la loi sur les constructions, du 25 mars 1996, reproduits ci-dessous dans leur teneur du (jour précédant la date d'entrée en vigueur de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)) restent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

*Art. 3b, al. 3*

<sup>3</sup>Les constructions et installations dispensées du permis de construire ne comptent pas dans le calcul du degré d'utilisation des terrains et de la *longueur des bâtiments et les gabarits ne s'appliquent que vis-à-vis des parcelles limitrophes; au surplus, elles ne sont pas libérées de l'obligation de respecter les autres prescriptions applicables, comme les périmètres d'évolution des constructions, ni de celle de requérir les autres autorisations nécessaires.*

*Art. 28, al. 2, let. b*

b) la production de plans d'architecte si la compréhension du projet le permet et si les surfaces brutes de plancher utiles, le taux d'occupation du sol ou le degré d'utilisation des terrains ne sont pas modifiés;

## **V**

La loi sur les routes et voies publiques (LRVP), du 21 août 1849, est modifiée comme suit:

*Art. 56a, al. 4 (nouveau)*

<sup>4</sup>Le Conseil d'Etat peut prévoir que les communes disposant des moyens de contrôle suffisants accordent la présente dérogation pour les routes communales.

## **VI**

La loi cantonale sur l'énergie (LCEn), du 18 juin 2001, est modifiée comme suit:

### *Art. 29, al. 1*

<sup>1</sup>Les bâtiments neufs ou rénovés au bénéfice d'un label de qualité énergétique officiel peuvent bénéficier d'un bonus allant jusqu'à 10% de l'indice brut d'utilisation du sol maximal ou de l'indice de masse maximal fixés par le règlement d'aménagement communal.

### **Disposition transitoire à la modification du 6 novembre 2012**

L'article 29, alinéa 1, de la loi sur l'énergie, du 18 juin 2001, reproduit ci-dessous dans leur teneur du (jour précédant la date d'entrée en vigueur de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)) reste applicable jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation communaux.

### *Art. 29, al. 1*

<sup>1</sup>Les bâtiments neufs ou rénovés au bénéfice d'un label de qualité énergétique officiel peuvent bénéficier d'un bonus allant jusqu'à 10% de l'indice d'utilisation du sol maximal ou de la densité maximale fixés par le règlement d'aménagement communal.

## **VII**

<sup>1</sup>La présente loi est soumise au référendum facultatif.

<sup>2</sup>Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

<sup>3</sup>Il pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le 6 novembre 2012

Au nom du Grand Conseil:

*Le président,*  
C. Dupraz

*Les secrétaires,*  
Y. Botteron  
J. Lebel Calame