

COMMUNE DE COUVET

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

REGLEMENT D'URBANISME

Le Conseil général de la Commune de COUVET

- vu la loi cantonale sur les constructions du 12 février 1957, désignée ci-après LC et son règlement d'application, du 12 novembre 1957, désigné ci-après RALC;
 - vu la loi sur la police du feu du 28 mai 1962 et son règlement d'application du 20 juillet 1962;
 - vu la loi sur la protection des monuments et des sites du 26 octobre 1964 et son règlement d'application du 5 janvier 1965;
 - vu la législation fédérale et cantonale sur la protection des eaux;
 - vu le décret du 14 février 1966 concernant la protection des sites naturels du canton;
 - vu la loi forestière cantonale du 31 mai 1917 et son règlement d'exécution du 28 juin 1921;
 - vu la loi concernant l'élimination des véhicules automobiles du 18 octobre 1971 et son arrêté d'application du 8 mars 1974;
 - vu la loi concernant le traitement des déchets solides du 11 octobre 1978 et son règlement d'exécution du 16 juillet 1980;
 - vu la loi sur l'énergie du 22 octobre 1980;
 - vu l'arrêté concernant l'isolation thermique des constructions du 31 décembre 1980;
 - vu l'arrêté concernant les accès aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile du 2 août 1974;
- sur proposition du Conseil communal:

a r r ê t e :

1ère partie DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 - Plans communaux

Principe Art. 1

Le présent règlement contient les dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal.

Il définit les droits et les obligations en matière de construction et d'utilisation du sol. Il est lié aux plans nécessaires à son application.

Champ Art. 2

d'application

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

Plans Art. 3

généraux et
de détail

Le Conseil général adopte

- un plan directeur d'aménagement
- un plan d'aménagement et son règlement
- les plans des réseaux
- les plans d'alignement

Suivant les besoins, il établit :

- des plans de quartier

Art. 8

Plan d'alignement

Le plan d'alignement réserve l'espace nécessaire aux ouvrages et installations d'intérêt général et fixe les limites au-delà desquelles les terrains peuvent être ouverts à la construction.

Il est établi à l'échelle cadastrale.

Les alignements peuvent être établis pour des chemins et voies privés.

Les alignements sont obligatoires s'ils sont désignés comme tels par le plan. Faute de mention, ils sont limitatifs.

Plans de quartier

a) Principe

Art. 9

Lorsqu'il s'agit de terrains non bâtis ou relativement peu bâtis, ou de quartiers déjà construits mais devant faire l'objet de rénovation ou d'assainissement urbains, la Commune peut subordonner la construction de bâtiments neufs, la reconstruction et la transformation importante de bâtiments déjà existants à l'adoption préalable d'un plan de quartier conformément à l'art. 23 de la loi sur les constructions.

b) Contenu

Les plans de quartier déterminent dans la fraction de territoire qu'ils concernent, les dimensions des constructions à prévoir ainsi que l'aménagement du quartier.

Les plans de quartier sont établis à l'échelle cadastrale. Ils contiennent :

- le périmètre du quartier;
- l'implantation et les dimensions des constructions;
- les bâtiments et établissements d'utilité publique;
- les espaces verts
- les terrains de jeux
- l'emprise des voies, places et chemins publics et privés nécessaires à la desserte des constructions, au stationnement des véhicules, aux transports publics, ainsi qu'aux cheminements pour piétons.

Les plans de quartier doivent être accompagnés d'un règlement fixant les conditions, la destination, la forme, l'esthétique des constructions projetées et, éventuellement, les délais d'exécution.

Lorsque les circonstances l'exigent, un remaniement parcellaire urbain peut être entrepris dans le cadre du plan de quartier.

c) Tolérance

Lorsqu'un plan de quartier est établi, des dérogations aux prescriptions du règlement d'aménagement peuvent être accordées pour autant que les plans déposés présentent un avantage évident pour l'intérêt général et que les intérêts des voisins soient sauvegardés. Cependant, la densité ne peut jamais être augmentée de plus de 10% par rapport à celle prévue dans le règlement de la zone correspondante du plan d'aménagement.

La procédure d'adoption des plans de quartier est la même que celle employée pour les plans d'aménagement.

Plans de lotissement - Art. 10

Lorsqu'un propriétaire se propose de morceller ou de diviser son terrain dans le but d'y édifier des constructions ou de le revendre sous forme de parcelles à bâtir, il a l'obligation de soumettre préalablement au Conseil Communal, un plan de lotissement. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si ce plan n'a pas été déposé et adopté selon la procédure pour les plans d'aménagement.

Chapitre 2 - Dimensions et implantation des constructions.

Implantation et orientation	<p><u>Art. 11</u></p> <p>L'implantation des constructions est fonction des limites de propriété, des alignements, des règles imparties à chaque zone.</p> <p>L'implantation est fixée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le plan d'implantation - par le plan d'alignement si celui-ci est obligatoire. <p>Si l'implantation des constructions n'est pas fixée par les plans, l'orientation de celle-ci peut être demandée parallèlement ou perpendiculairement aux alignements, aux courbes de niveau ou selon une orientation générale fixée par quartier ou par zone.</p> <p>La direction générale des gabarits est de 27° ouest par rapport au nord.</p>
Hauteur à la corniche	<p><u>Art. 16</u></p> <p>La hauteur à la corniche se mesure à partir du sol naturel. Les moyennes des hauteurs mesurées aux angles du bâtiment ne dépassent pas la hauteur fixée pour la zone.</p>
Distance à la voie publique	<p><u>Art. 17</u></p> <p>A défaut de plans d'alignement sanctionnés ou légalement valables, et sous réserve d'autres prescriptions nécessaires à renforcer la sécurité routière ou de gabarits plus restrictifs, aucune construction nouvelle ne pourra s'édifier à moins de 7,50 m de l'axe d'une route communale, respectivement 9,0 m de l'axe d'une route cantonale.</p> <p>Les pavillons de jardin et les constructions analogues peuvent être tolérés à bien plaisir, par décision du Conseil communal, à une distance inférieure à celle indiquée ci-dessus, si leur situation, leur destination et leur aspect ne présentent ni danger, ni inconvénient. Ils devront être enlevés à la première réquisition et sans indemnité.</p>
Empiètement sur l'alignement	<p><u>Art. 18</u></p> <p>Les bâtiments frappés d'alignement sont entretenus dans la mesure où cet entretien n'est pas cause de plus-value immobilière.</p> <p>L'autorisation d'exécuter un travail à plus-value est donnée à bien plaisir, la valeur du bâtiment, avant transformation, est inscrite au Registre foncier, comme valeur d'expropriation.</p> <p>Dans les cas simples et clairs, on peut se contenter de l'inscription d'un acte de précarité.</p>

Chapitre 3 - Prescriptions générales

Compétences	<p><u>Art. 20</u></p> <p>Dans le cadre des dispositions légales, le Conseil communal traite de tous problèmes touchant à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Il prend toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'aspect, du caractère ou de la physionomie d'un site ou de la localité.</p> <p>Il peut être secondé dans ce but par l'architecte et l'ingénieur conseil, la Commission communale d'urbanisme ainsi que la Commission cantonale des constructions et celle des Monuments et des Sites.</p>
Esthétique et harmonie	<p><u>Art. 21</u></p> <p>Le Conseil communal peut s'opposer à une construction pouvant nuire à l'harmonie d'un quartier, d'une rue ou d'un site qui, par son caractère déplacé, fantaisiste ou faussement décoratif, est de nature à porter atteinte à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'un quartier ou d'un site.</p> <p>Les murs de soutènement, les mouvements de terre et les talutages doivent être peu importants afin de ne pas entraîner une modification fondamentale du sol naturel.</p>
Nuisances	<p><u>Art. 22</u></p> <p>Le Conseil communal peut interdire la réalisation d'un projet de construction industrielle, commerciale ou autre, pouvant incommoder le voisinage ou présenter un danger ou des nuisances tels que pollution, bruit, odeur.</p> <p>Il en est de même des poulaillers, porcheries, ruches, clapiers, chenils, etc.</p>
Façades	<p><u>Art. 23</u></p> <p>Le ton général des façades sera discret.</p> <p>Les couleurs sont harmonisées, dans la mesure du possible, aux couleurs des immeubles voisins.</p> <p>Les volets, stores, corniches, menuiseries extérieures et hors d'oeuvre, s'ils sont peints doivent s'accorder à la couleur des façades; les tons criards sont exclus ainsi que les peintures brillantes.</p> <p>Le Conseil communal peut exiger la présentation d'un échantillon des couleurs.</p> <p>Les fonds de façades crépis le seront d'un enduit uniforme, fin ou rustique, à l'exclusion des crépis dits "artistiques".</p>

Aménagements
extérieures

Art. 24

Toute parcelle bâtie et toute parcelle non bâtie sur laquelle des ouvrages ont été réalisés doivent être aménagées convenablement et complètement dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux.

L'aménagement exigé implique l'exécution complète des travaux de terrassement et d'ensemencement, ainsi que la finition des routes, des trottoirs, les voies d'accès et places de jeux sur terrain privé.

Obligation
d'entretien

Art. 25

Les bâtiments, façades, enseignes, jardins sur rue, murs et clôtures, places privées et terrains vagues doivent être maintenus en bon état d'entretien et ne présenter aucun danger qui menace la sécurité publique.

Le Conseil communal ordonne toutes mesures utiles selon article 119 LC et suivants. Il en fait de même concernant l'élagage des arbres et des haies en bordure des voies de circulation et passages pour piétons.

Dépôts

Art. 26

Les dépôts de matériaux et autres déchets non polluants qui sont de nature à nuire au bon aspect ou à l'esthétique d'une localité d'un quartier, d'une rue ou d'un site sont interdits.

Les dépôts de matériaux et autres déchets polluants sont soumis aux dispositions légales en vigueur.

Le Conseil communal peut exiger que les dépôts existants soient enlevés dans un délai convenable aux frais des intéressés ou imposer des mesures appropriées pour les soustraire à la vue.

Toitures

Art. 27

La forme des toitures est, dans la mesure du possible, harmonisée à celle des constructions voisines.

D'autres toitures pourront être autorisées par le Conseil communal, d'entente avec la Commission d'urbanisme, dans des cas particuliers si elles ne gênent pas l'harmonie générale.

Jusqu'à une inclinaison de 35° sur l'horizon, les toits à deux pans ne seront jamais rabattus aux pignons. Pour les inclinaisons supérieures à 35°, s'il y a rabattue, celle-ci doit être plus inclinée que le toit.

Couverture

Art. 28

Pour les bâtiments neufs ou recouverts à neuf, on utilise des tuiles bruniées ou des plaques d'amiant ciment, genre Eternit dans le ton des constructions voisines.

D'autres couvertures sont autorisées, en particulier dans les nouveaux quartiers, lorsque l'architecture du bâtiment le nécessite.

Lucarnes

Art. 29

En règle générale, les toits sont dépourvus de toute lucarne. Si ces hors l'oeuvre se révèlent indispensables et s'ils ne gênent pas l'esthétique générale, leur ensemble ne dépasse pas le tiers de la longueur de la façade et les joues de lucarne sont à une distance minimale de 1,50 m. des arêtiers. Jusqu'à 35° d'inclinaison, les pans de toits sont toujours francs de lucarne.

Entre le chéneau et le faîte, il n'y a qu'une rangée de lucarnes, et seulement sur deux pans opposés. Les toits à la Mansard font exception.

Les balcons-terrasses encastrés dans le toit sont assimilés aux lucarnes.

Attiques

Art. 30

Les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique. L'étage en attique est inscrit dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade; le retrait de la façade est au minimum de 1,50 m.

Aucune cloison extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

Balcons

Art. 31

Les balcons, fermés de trois côtés par un parapet plein, sont interdits. Le parapet plein peut être admis soit sur la face, les petits côtés étant ajourés, soit sur les petits côtés, la face étant ajourée.

Installation des Services publics

Art. 32

Les installations apparentes des services publics communaux, cantonaux et fédéraux, comme celles des entreprises de transports concessionnaires ne sont établies qu'après accord entre autorités compétentes. Elles sont, en principe, soumises aux prescriptions du présent règlement.

- Réclame Art. 33
- La réclame par affiche, papier ou par panneau peint, les distributeurs automatiques extérieurs et objets divers, ne peuvent être placés sur tout le territoire communal (terrain privé ou domaine public) qu'aux emplacements autorisés par le Conseil communal et en vertu des dispositions cantonales et fédérales.
- Enseignes et inscriptions Art. 34
- Les enseignes et inscriptions commerciales ou décoratives de tous genres sont soumises à la sanction du conseil communal. Les inscriptions à même le toit sont interdites. Le Conseil communal peut interdire la publicité de tiers sur la propriété d'autrui.
- Plaques indicatrices, etc. Art. 35
- Les immeubles privés peuvent être utilisés pour la pose de plaques de rues ou de numérotage, de plaques indicatrices concernant la circulation et les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'appareils d'éclairage public, de supports de fils électriques, d'horloges électriques ou d'autres appareils analogues de peu d'importance, sans que les propriétaires puissent faire opposition, ni réclamer une indemnité. 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.
- Antennes Art. 36
- Dans la règle, il n'y a qu'une antenne de TV. et de T.S.F. apparente par immeuble. Si elle dépasse 6m. de haut, elle est soumise à la sanction du Conseil communal.
- Clôtures et haies Art. 37
- L'édification des clôtures et la plantation des haies sont soumises aux dispositions de la loi concernant l'introduction du CCS (art. 69).
- Les clôtures doivent s'harmoniser avec le paysage, le quartier ou la rue. En bordure d'une voie publique, leur hauteur totale ne dépasse pas 1 mètre à compter du niveau de la route.
- Leur type est approuvé par le Conseil communal.
- La sécurité de la circulation routière doit être sauvegardée dans tous les cas. Sur l'angle de la propriété, les clôtures devront être "transparentes" sur 6 m de chaque côté de l'angle. Si les clôtures ne laissent pas la visibilité, elles devront être coupées sur l'angle de la propriété.

On mesurera en retrait 6 m au minimum sur chacune des deux limites formant l'angle à partir de l'intersection de ces deux limites. Il en est de même pour les murs, bosquets, plantations, etc. qui délimitent le fonds.

Clôtures obligatoires

Art. 38

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

Plantation sur le domaine public

Art. 39

Les propriétaires 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.

Plantation obligatoire

Art. 40

Le Conseil communal veille à la sauvegarde de la verdure existant sur le territoire de la Commune; Il peut établir une liste des arbres ou des ensembles d'arbres intéressants à protéger. Aucun arbre ne peut être abattu sans autorisation, son remplacement reste réservé.

Toute nouvelle construction implique l'obligation de planter, de maintenir ou de remplacer des arbres de haute futaie à raison de deux arbres jusqu'à deux logements et un arbre supplémentaire par nouvelle tranche de deux logements. Cette obligation n'est pas applicable aux parcelles d'une surface inférieure à 500 m².

Le Conseil communal peut exiger que les emplacements des arbres maintenus ou à planter soient indiqués au moment de la sanction définitive des plans. Il peut assortir son autorisation de bâtir au maintien de certains arbres. En règle générale, les plantations doivent être faites au plus tard dans l'année qui suit la fin de la construction.

Place de jeux

Art. 41

La Commune favorisera, pour les enfants, la création de places jeux ensoleillées, abritées du vent, en dehors des étandages à lessives et à l'écart de toute circulation, situées à proximité de tout bâtiment d'habitation collective (maisons locatives ou groupement de maisons familiales). Lorsqu'elle en a préalablement approuvé les plans et les devis, la Commune peut contribuer jusqu'à 50 % des frais, valeur du terrain non comprise, relatifs à l'aménagement sur fonds privés de places de jeux en commun accessibles à tous les enfants. En règle générale, ces places auront une surface utilisable d'au moins 12 m² par logement et au minimum 60 m² sur surface plane, pour les immeubles locatifs de 6 logements et plus.

Le propriétaire a l'obligation de maintenir ces places, de les entretenir et de les laisser à disposition des enfants.

Place de
stationnement

Art. 42

Tout bâtiment nouveau ou faisant l'objet d'importantes transformations doit disposer, sur fonds privés, à proximité immédiate de l'immeuble, de garages ou de places de parc mesurant 13 m² au minimum par voiture; en plus, il est tenu compte du dégagement nécessaire aux manoeuvres et aux accès.

Le nombre minimum de places est déterminé comme suit : (toute fraction étant comptée pour une unité) :

- a) maisons familiales, villas locatives, maisons locatives : 1 place par appartement, studio compris jusqu'à 3 pièces habitables, 2 places par appartement de plus de 3 pièces habitables, cuisines non comprises.
- b) bureaux : 1 place par 50 m² de surface brute des locaux, mais au minimum 1 place par poste de travail
- c) garages professionnels et carrosseries : 1 place par 10 m² de surface brute des locaux.
- d) magasins : 1 place par 25 m² de surface commerciale brute des locaux (surface de vente + surface de service).
- e) fabriques, ateliers, dépôts : 1 place par 50 m² de surface brute des locaux (le dégagement nécessaire pour charger et décharger la marchandise est réservé en plus, de même que les places nécessaires aux clients).
- f) établissements publics : 1 place pour 4 places assises.
- g) hôtels : 1 place pour deux lits.
- h) lieux de culte : 1 place pour 15 places assises
- i) salles de spectacles ou de réunions : 1 place pour 10 places assises.

Dans ces deux derniers cas, le nombre de places peut être réduit si des places de parc utilisées à d'autres heures se trouvent dans le voisinage.

Les exigences fixées sous lettres b, c, d et e peuvent être modifiées selon la nature, le genre et la grandeur de l'exploitation. Les besoins en places de stationnement pour les installations sportives seront traités de cas en cas, d'entente avec l'Intendance des bâtiments de l'Etat.

Le Conseil communal peut exiger que la moitié au moins des places de parc soient souterraines ou intégrées aux immeubles.

Les places de parc pour plusieurs voitures n'ont que deux issues sur la voie publique.

Dans les immeubles locatifs, un local destiné uniquement à l'entreposage des cycles, motocycles légers, poussettes, etc., doit être prévu.

Contribution
compensatoire

Art. 43

Si les places exigées par l'art. 42 ne peuvent pas être créées, le Conseil communal peut exiger en contre-partie et pour chaque place manquante le versement d'une contribution compensatoire au "Fonds pour l'aménagement des places de parc". Le montant de cette contribution est fixé par le Conseil général.

La contribution est exigible lors de l'octroi du permis de construire.

Ouverture des
garages sur la
voie publique

Art. 44

Les garages, seuls ou jumelés, peuvent s'ouvrir perpendiculairement à la voie publique. Le stationnement provisoire et la manoeuvre des véhicules en dehors de toute circulation, piétons compris, sera assuré sur domaine privé.

Pour un nombre plus grand, le problème est examiné de cas en cas, mais en règle générale, les garages multiples s'ouvrent sur terrain privé. Leur raccordement à la voie publique se fait en deux points, dont une sortie au maximum.

Le Conseil communal peut interdire la construction de garages dont les accès sur les voies publiques ou privées présentent un danger pour la circulation.

Garages et
stations
service

Art. 45

Les garages industriels et les stations service ne sont pas autorisés aux emplacements où ils créent des dangers et où ils risquent de gêner la circulation. Ils sont aménagés selon les normes de l'Union Suisse des professionnels de la route (U.S.P.R.).

Habitation
temporaire

Art. 46

Les tentes, les véhicules habitables et les habitations mobiles (roulottes, caravanes, etc...) doivent être installés dans les places aménagées à cet effet (terrains de camping) et autorisées par le Conseil communal.

Changement de
destination
et division
de parcelle

Art. 47

Les surfaces, installations et constructions diverses, ainsi que leur aménagement imposées par le présent règlement, ne peuvent changer de destination ou être supprimées sans compensation préalable à proximité et autorisation du Conseil communal.

Lors de toute division de parcelle bâtie, le propriétaire est tenu d'observer les dispositions du présent règlement, tout particulièrement celles relatives aux gabarits, à l'occupation du sol et à la densité.

Accès au
domaine public

Art. 48

Sauf autorisation du département des Travaux publics, toute construction et exploitation génératrice de trafic, doit avoir des accès à la voie publique suffisants, faciles et sûrs:

- a) pour le service du feu, les engins d'extinction et de sauvetage et l'intervention des centres de secours en cas d'épandages accidentels d'hydrocarbure.
- b) pour renforcer la sécurité de toute circulation (automobile et piéton).

Le nombre et la dimension des accès doivent être déterminés en fonction du volume de trafic prévisible et répondre aux règles de l'art.

Les autorités de sanction et le département des Travaux publics peuvent exiger des études particulières, aux frais de propriétaires, notamment sur les répercussions du trafic engendré par les constructions projetées sur le réseau existant. Les frais résultant d'aménagement du réseau existant pourront être mis à la charge du ou des propriétaires qui les occasionnent.

Art. 49

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

Réserve

Art. 50

Tous les accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile sont soumis à l'arrêté du Conseil d'Etat du 2 août 1974 y relatif.

3ème partie : PRESTATIONS DES SERVICES PUBLICS

Chapitre 1 - Généralités

Mise en place
des services
publics

Art. 204

Le Conseil communal peut, avant l'établissement des chaussées prévues au plan d'alignement, décider la construction sur l'emprise de la chaussée, des égouts, conduites d'eau, de gaz et d'électricité et autres, moyennant réparation intégrale des dommages causés par les travaux.

Chapitre 2 - Voies publiques

Construction
par étapes

Art. 206

L'exécution ou la correction d'une voie publique ou d'un trottoir peut intervenir en une ou plusieurs étapes. La largeur peut être provisoirement inférieure à la largeur définitive prévue au plan d'alignement mais le terrain correspondant à l'emprise totale du domaine public doit être acquis d'emblée dans tous les cas.

Chapitre 3 - Voies privées

Frais de construction et d'entretien Art. 216

Les frais de construction et d'entretien des voies privées et de leur raccordement au domaine public sont entièrement à la charge des propriétaires.

Si l'entretien est défectueux et présente un danger pour les usagers, le Conseil communal peut exiger la remise en état et, au besoin, faire procéder aux travaux aux frais des propriétaires.

Incorporation au domaine public Art. 217

Les propriétaires de voies d'accès privées peuvent en demander l'incorporation au domaine public. S'il l'estime opportun, le Conseil général peut décider cette incorporation pour autant :

- a) que ces voies d'accès soient reconnues d'intérêt public;
- b) qu'elles soient construites et équipées selon les règles de l'art, entretenues convenablement et aient une largeur réglementaire;
- c) que la distance entre les alignements des constructions soit de 15 m pour les voies carrossables et de 8 m pour les chemins de piétons;
- d) que les réseaux d'égouts, de conduites d'eau, d'énergie et autres soient conforme aux prescriptions communales.

Les surfaces cédées au domaine public le sont gratuitement, franchises de toutes charges, hypothèques ou servitudes.

Chapitre 4 - Protection des eaux et canaux-égouts

Protection
des eaux

Art. 218

La lutte contre la pollution des eaux est régie sur le territoire de la commune par les législations fédérales et cantonales en vigueur sur la protection des eaux contre la pollution.

L'autorité communale prend, dans les limites des législations fédérales et cantonales, les mesures pour prévenir la pollution et remédier aux inconvénients existants. Elle fait établir le plan directeur des canaux-égouts. Ce plan définit le périmètre des zones desservies.

Le plan directeur peut distinguer deux zones principales, une régie par le système unitaire, l'autre par le système séparatif.

Dans le système unitaire, il est permis de mélanger les eaux pluviales aux eaux usées. Les eaux de drainage ne doivent pas en principe être déversées dans les collecteurs d'égouts. Dans le système séparatif, il faut évacuer séparément les eaux pluviales ou de drainage et les eaux usées pour les conduire aux collecteurs publics respectifs.

Evacuation des
eaux usées

Art. 219

Il est interdit de déverser des eaux usées et autres résidus liquides ou gazeux, même épurés, en des lieux autres que ceux désignés par le Conseil communal et approuvés par les services compétents de l'Etat. Il en est de même du dépôt de toute matière solide susceptible de polluer les eaux.

L'écoulement des eaux usées est interdit dans les collecteurs de drainage, ruisseaux, lacs et sur les voies publiques.

L'évacuation des eaux usées dans le sol, par puits perdus ou par épandage souterrain est interdite sur l'ensemble du territoire communal.

Degré d'épuration

Art. 220

Conformément aux législations fédérales et cantonales en vigueur, le Conseil communal fait appliquer les arrêtés du Conseil d'Etat prescrivant le degré d'épuration des eaux usées, provenant de tout établissement industriel, commercial, artisanal, scientifique, hospitalier ou autre et fixe les délais pour l'exécution de toute mesure de protection.

Canaux
collecteurs

Art. 221

Le Conseil communal fait construire les canaux-collecteurs prévus au plan directeur des canaux-égouts, au fur et à mesure des nécessités d'ordre général. Les modifications techniques ultérieures restent réservées.

Egouts privés

Art. 223

Dans le domaine public, les égouts privés sont à bien plaie.

Le Conseil communal peut fixer le point de raccordement et le tracé des égouts privés.

Obligation de
se raccorder

Art. 224

Les propriétaires ont l'obligation de conduire aux collecteurs communaux les eaux usées en provenance de leurs immeubles. Le cas des constructions agricoles demeure réservé. Dans le système unitaire, les eaux pluviales peuvent également être raccordées. Les propriétaires sont tenus, partout où le Conseil communal demande le système séparatif, de conduire séparément les eaux usées et les eaux pluviales aux collecteurs communaux respectifs. Cette disposition s'applique aux nouvelles constructions et aux transformations importantes d'immeubles existants.

Tout propriétaire est tenu de recueillir et de canaliser les eaux de ruissellement avant leur écoulement sur le domaine public.

Construction des
canaux-égouts

Art. 225

Dans la règle, les égouts sont construits avec des tuyaux en ciments ordinaires ou spéciaux, suivant l'importance de la canalisation et la nature des terrains qu'elle traverse. Ils sont étanches et posés selon les règles de l'art. Le tracé est rectiligne en plan horizontal et vertical entre les chambres de contrôle.

Le Conseil communal peut obliger le propriétaire de canalisations posées dans le domaine public, d'enrober de béton ces dernières si les conditions techniques l'exigent. Il est fait appel à un spécialiste dans les cas douteux.

Lors de tous travaux, les dégâts causés aux conduites des réseaux communaux sont réparés (sous contrôle de l'autorité, aux frais du maître de l'oeuvre.

Regards de contrôle

Art. 226

Tous les canaux privés doivent être munis d'un regard de contrôle avant de pénétrer dans le domaine public. Le Conseil communal peut aussi exiger la construction d'un regard de contrôle à la jonction de l'égout privé au collecteur public. Ces regards sont établis aux frais des propriétaires.

Servitude de passage

Art. 227

Lorsqu'un propriétaire se trouve dans l'impossibilité de raccorder ses égouts au canal public sans emprunter le terrain d'autrui, le propriétaire de ce terrain est tenu d'autoriser le passage de l'égout contre réparation intégrale et préalable du dommage. Le passage de cet égout doit être inscrit en servitude au Registre foncier (art. 691 et suivants CCS).

Traitement préalable des eaux industrielles

Art. 228

Tout établissement industriel, commercial, artisanal, scientifique ou autre, est tenu d'épurer ou de rendre inoffensives, par un traitement approprié, les eaux usées et résiduaires qui, en raison de leur nature, ne sauraient être conduites dans un égout public ou dans la station d'épuration. Il en est de même des eaux usées provenant d'élevages à caractère industriel.

Séparateurs

Art. 229

Les eaux usées de l'industrie, des garages industriels, des garages privés de plus de deux boxes, qui contiennent des corps gras et des hydrocarbures, ainsi que celles des abattoirs, boucheries et cuisines collectives, ne peuvent être conduites dans les égouts qu'après avoir passé dans des séparateurs.

Les garages industriels doivent notamment réaliser leurs installations de traitement des eaux huileuses en fonction de leur système d'exploitation, entre autres, le nettoyage des châssis et des moteurs, en respectant les prescriptions légales fédérales en vigueur, concernant la protection des eaux contre la pollution.

Ces ouvrages doivent être entretenus et vidangés régulièrement. Le Conseil communal fait inspecter ces installations et ordonne des vidanges le cas échéant.

Produits toxiques

Art. 230

Il est interdit de déverser dans les égouts des matières liquides ou solides pouvant détériorer les canalisations, entraver la bonne marche de la station centrale d'épuration, voire causer une pollution incompatible avec la protection visée. Il en est ainsi notamment:

- a) des hydrocarbures, des acides ou des bases, des produits toxiques et autres;
- b) du purin et des eaux résiduaires des silos.

Broyeurs

Art. 231

L'utilisation des broyeurs à déchets ménagers de quelque construction qu'ils soient et quel qu'en soit le montage, est interdite sur tout le territoire communal.

Réservoirs

Art. 232

Les réservoirs de matières liquides, telles que benzine, mazout, hydrocarbures, produits chimiques et toxiques, doivent garantir une étanchéité permanente.

La construction et l'installation des réservoirs et des ouvrages de protection sont conformes aux prescriptions du Département fédéral de l'Intérieur.

Il est interdit d'entreprendre des travaux avant d'être en possession de l'autorisation décernée par l'Autorité communale. Cette autorisation est subordonnée aux préavis des services compétents de l'Etat.

Sous contrôle de la commune, les propriétaires de réservoirs d'hydrocarbures ou autres liquides toxiques, sont tenus de faire procéder à la révision complète de leur installation par une entreprise agréée par l'Etat, dans les délais fixés par la législation en vigueur.

Silos à fourrage
et sièges à fumier

Art. 233

Les silos à fourrage vert, préfané ou non, sont placés dans des cuvettes en béton armé pourvues d'un revêtement étanche et résistant aux acides organiques. Leurs eaux résiduaires sont conduites dans une fosse à purin ou dans une fosse étanche intermédiaire par des tuyaux de grès ou de polyvinylchloride (P.V.C.).

Chaque fumier doit posséder une assise en béton armé empêchant le ruissellement du purin et une fosse pourvue d'ouvertures à la voûte seulement.

Ces constructions sont soumises à autorisation. Il en est de même de tout autre mode de stockage de fourrage vert préfané ou non.

Autorisation

Art. 234

Toute construction, transformation ou réparation d'égout privé ou d'ouvrage privé d'épuration est subordonné à une autorisation délivrée par le Conseil communal.

La demande doit être accompagnée des plans nécessaires à la compréhension du projet (implantations, cotes, dimensions) et des calculs justifiant les dimensions des ouvrages (séparateur, etc).

Interdiction

Art. 235

Il est interdit de percer, traverser, modifier ou détruire un canal collecteur public sans l'autorisation du Conseil communal.

Il est strictement interdit de percer une fosse étanche. Toute fuite ou défaut d'étanchéité doit être réparé dans les plus courts délais.

Un contrôle de l'étanchéité des fosses étanches doit être assuré.

Remblayage des
fouilles

Art. 236

Avant de remblayer la fouille d'un canal privé, l'entrepreneur doit aviser le Conseil communal pour qu'il puisse faire contrôler la bienfaisance du travail et en relever l'implantation.

Constructions
défectueuses

Art. 237.

Le Conseil communal oblige les propriétaires à réparer ou à reconstruire à leurs frais leurs égouts qui, par un défaut de construction ou un manque d'entretien, ne répondent plus aux exigences de l'hygiène publique ou nuisent au bon fonctionnement des collecteurs et installations d'épuration communaux. Si ces ouvrages sont communs à plusieurs propriétaires, la charge d'entretien incombe à chacun d'eux, en proportion de leur intérêt.

Lorsqu'un immeuble existant évacue ses eaux usées suivant le système unitaire dans une zone où le système séparatif est imposé, le propriétaire devra, dans le délai fixé par le Conseil communal, transformer les égouts de son immeuble de façon à séparer les eaux usées des eaux pluviales. Les transformations sont subventionnées par la commune si les mesures prescrites occasionnent aux intéressés des charges excessives par rapport à l'économie qu'elles représentent.

Contribution pour
l'épuration des
eaux usées

Art. 238

Les frais d'exploitation, d'entretien, d'intérêt et d'amortissement engagés pour les travaux d'épuration des eaux sont couverts par les contributions prévues par arrêté du Conseil général.

Chapitre 5 - Eau et énergie

Raccordement

Art. 239

Les frais de raccordement aux réseaux publics d'eau et d'énergie sont régis par les règlements spécifiques des services industriels communaux.

Terrains privés

Art. 240

Moyennant dédommagement équitable, la commune peut :

- a) aménager des conduites sur terrains privés,
- b) disposer des conduites établies par des particuliers sur leurs immeubles.

4ème partie : DISPOSITION D'EXECUTION

Chapitre 1 - Commission d'urbanisme

- Constitution Art. 301
- Au début de chaque législature, le Conseil général nomme la Commission d'urbanisme, commission consultative convoquée et présidée par le conseiller communal, directeur des Travaux publics.
- Elle est composée de personnes compétentes en matière de constructions et d'urbanisme.
- Compétences Art. 302
- La Commission d'urbanisme donne un préavis sur tout ce qui touche à l'application du présent règlement, aux plans d'aménagement, d'alignement, de quartier et de masse.
- Elle présente au moins une fois, tous les 4 ans, un rapport sur l'opportunité de revoir le présent règlement et les plans mentionnés ci-dessus.
- Examen des projets Art. 303
- Les plans d'aménagement, d'alignement, de quartier et de masse ainsi que les plans de tout projet de construction et de transformation, sont soumis à la commission qui est en droit d'exiger tous compléments d'informations, par exemple croquis, perspectives, photographies, relevés des façades, maquettes, échantillons, visions locales, etc.
- Lorsqu'un projet est l'objet d'un préavis négatif, son auteur peut demander à être entendu par la commission.
- Experts Art. 304
- Le Conseil communal peut également désigner un ou des experts qui doivent être agréés par le Département des Travaux publics.
- Secret de fonction Art. 305
- Les membres de la commission tiennent secrètes les affaires qu'ils sont appelés à traiter et s'abstiennent d'utiliser à des fins personnelles ou en faveur de tiers des renseignements obtenus dans l'exercice de leurs fonctions.
- Le Conseil général peut révoquer tout membre coupable de manquement grave.

Chapitre 2 - Permis de construction et procédure
d'application

Travaux soumis
au permis

Art. 306

L'octroi d'un permis de construire délivré par le Conseil communal est exigé pour:

- a) la construction, la transformation et la réparation d'un bâtiment, à l'exception des travaux d'entretien courant;
- b) les places de parc;
- c) les accès à véhicules ou piétons au domaine public;
- d) les clôtures, les ouvrages anti-bruit et toutes leurs modifications en bordure de la voie publique;
- e) l'ouverture et l'extention de carrières et de gravières;
- f) tous travaux modifiant la configuration du sol;
- g) tous travaux exécutés en bordure de la voie publique jusqu'à l'alignement, s'il est tracé, ou jusqu'à 6 m du bord de la chaussée s'il n'existe pas d'alignement (RALC art. 40).
- h) les installations productrices d'énergie.

Une procédure analogue est applicable pour tous travaux de démolition d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil.

Requête de permis
et sanction des
permis

Art. 307

Sous réserve des exceptions prévues par la législation cantonale, la demande de permis de construire ne peut être présentée que par une personne inscrite au Registre neuchâtois des architectes et ingénieurs.

La sanction des plans est à deux degrés:

- a) sanction préalable;
- b) sanction définitive.

Pour les constructions, les transformations et les réparations de peu d'importance, ainsi que pour les démolitions, la sanction des plans est à un degré et ne comporte pas de mise à l'enquête publique. Dans ce cas l'auteur du projet doit présenter au Conseil communal les plans exigés pour une sanction préalable d'une part, pour une sanction définitive d'autre part.

Sanction
préalable
procédure

Art. 308

La demande de sanction préalable, adressée par écrit au Conseil communal, reflète dans ses grandes lignes les intentions du constructeur. Le requérant joint à sa demande de permis de construire toutes les indications figurant sur la formule.

Il peut être demandé en outre au requérant:

- a) des croquis ou photos des façades attenantes jusqu'à 60 m au plus;
- b) des perspectives des divers aspects de la construction dans son cadre; ces perspectives peuvent être remplacées par des photos retouchées;
- c) des maquettes;
- d) la pose sur le terrain de gabarits indiquant la hauteur de la corniche.

Mise à
l'enquête
publique et
communication
des plans

Art. 309

La demande de sanction préalable est mise à l'enquête publique.

Les oppositions des tiers doivent être adressées par écrit au Conseil communal dans le délai de 20 jours à compter du premier avis.

Après avoir statué définitivement sur les oppositions le Conseil communal communique, s'il y a lieu, le dossier de la demande de permis, accompagné de son préavis, à l'Intendance des bâtiments de l'Etat.

Effets de la
sanction
préalable

Art. 310

La sanction préalable ne donne pas au constructeur le droit de commencer les travaux et ne lie pas le Conseil communal quant à son prononcé définitif.

La sanction préalable est périmée si une demande de sanction définitive n'est pas présentée dans une période de 12 mois.

Les droits des tiers demeurent réservés.

Sanction
définitive
pièces à
déposer

Art. 311

Les demandes de sanction définitive sont adressées au Conseil communal.

Le requérant fournit toutes pièces utiles conformément à la législation sur les constructions et sur la police du feu, ainsi que toutes indications figurant sur la formule de demande de permis de construire.

Communication	<u>Art. 312</u> Tout dossier de demande de sanction définitive est communiqué par le Conseil communal, accompagné de son préavis, à l'Intendance des bâtiments de l'Etat. Le Conseil communal statue après avoir pris connaissance de l'avis du service en question.
Présentation des plans	<u>Art. 313</u> Tous les plans, datés et signés, doivent être présentés en 3 exemplaires; l'un est destiné aux archives de la commune, l'autre est remis au propriétaire avec la décision de l'autorité, le troisième est destiné aux différentes commissions. Les plans doivent être pliés au format normal 21 x 29,7 ou l'un de ses multiples, selon l'art. 51 RALC. Lors de transformations, ils doivent porter les couleurs conventionnelles selon l'art. 49 RALC. Les plans portent la mention de la sanction préalable donnée par le Conseil communal.
Refus de permis	<u>Art. 314</u> Si le Conseil communal refuse provisoirement ou définitivement un permis de construction, il en communique par écrit les motifs au requérant.
Permis	<u>Art. 315</u> La sanction des plans est accordée sous réserve des droits des tiers.
Durée du permis	<u>Art. 316</u> La sanction perd ses effets si les travaux ne sont pas commencés dans les douze mois et poursuivis sans interruption jusqu'à achèvement.
Emolument	<u>Art. 317</u> Le Conseil communal perçoit pour toute sanction définitive, outre les frais de publication, un émolument selon tarif en vigueur.

Chapitre 3 - Surveillance des travaux

Compétences

Art. 318

Le Conseil communal est l'autorité de surveillance des travaux de construction et des bâtiments aux termes de LC art. 19, lit d.

Exécution des travaux

Art. 319

Il est interdit sous peine d'amende et d'arrêt des travaux, de commencer aucun travail avant d'avoir reçu le permis définitif de construction ou tout au moins une autorisation provisoire écrite qui n'engage pas pour autant les autorités.

Le Conseil communal peut ordonner la démolition de tout ouvrage entrepris sans autorisation. Lorsque cet ordre n'est pas exécuté dans le délai prescrit, il est procédé d'office à la démolition aux frais du contrevenant.

Inspection des chantiers

Art. 320

Le Conseil communal est avisé par le propriétaire ou son représentant du commencement de n'importe quel travail tombant sous le coup des dispositions du présent règlement, aux fins de vérifications, notamment des alignements et des raccordements aux réseaux publics.

Il a, de tout temps, le droit d'inspection sur les chantiers et celui de faire arrêter les travaux dans le cas où les ouvrages ne sont pas conformes aux plans sanctionnés ainsi qu'aux dispositions en vigueur.

Chapitre 4 - Permis d'occupation et d'exploitation

Permis d'occupation	<p><u>Art. 321</u></p> <p>Dans les bâtiments neufs, transformés ou réparés, les locaux destinés à l'habitation ne peuvent être occupés qu'après l'obtention du permis d'occupation délivré par le Conseil communal au vu des préavis des commissions du feu et de salubrité publique.</p> <p>Ce permis n'est accordé qu'après fourniture, à l'autorité, des plans d'exécution cotés des raccordements de toutes les canalisations aux réseaux préexistants.</p> <p>Les locaux occupés prématurément sont, sur ordre du Conseil communal, évacués sans délai, aux frais () du propriétaire.</p>
Permis d'exploitation	<p><u>Art. 322</u></p> <p>Les bâtiments industriels ou commerciaux doivent faire l'objet d'un permis d'exploitation délivré par les services compétents de l'administration cantonale.</p>
Dérogations	<p><u>Art. 323</u></p> <p>Après avoir consulté la Commission d'urbanisme et obtenu l'accord de l'Intendance des bâtiments de l'Etat, le Conseil communal peut autoriser des dérogations aux dispositions du présent règlement. L'accord du Département des Travaux publics est nécessaire s'il s'agit de mesures d'aménagement du territoire.</p> <p>Toutefois des dérogations ne peuvent être autorisées que si l'une des conditions suivantes est remplie:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des circonstances exceptionnelles l'exigent. b) les dispositions du présent règlement ne s'adaptent pas aux conditions du terrain ou d'un programme particulier. <p>L'intérêt général, ni celui des voisins, ne doit être lésé.</p>
Situations acquises	<p><u>Art. 324</u></p> <p>Les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, mais non conformes à ce dernier, subsistent au bénéfice de la situation acquise.</p>

Elles ne peuvent être modifiées que dans le cadre du présent règlement.

Recours

Art. 325

Un recours contre les décisions du Conseil communal peut être adressé au Département des Travaux publics. Lorsqu'il s'agit d'une mesure d'aménagement du territoire, au sens de l'art. 31, lettre a, LPJA, le recours est adressé au Conseil d'Etat.

La loi sur la procédure et la juridiction administrative est applicable.

Expropriation

Art. 326

Si les autorités compétentes en la matière estiment qu'une des mesures prévues par le présent règlement, par le plan d'aménagement qui en fait partie intégrante ou par une autre mesure d'aménagement du territoire, notamment par un plan de quartier, est constitutive d'une expropriation matérielle et si la commune est condamnée de ce fait à payer une indemnité à titre de compensation, le Conseil communal reçoit tout pouvoir pour renoncer, avec l'accord préalable du Conseil d'Etat, à ladite mesure en application de l'art. 50 de la loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 21 avril 1913, et dans le délai de 40 jours prévu par cette disposition.

Dispositions pénales

Art. 327

Toute contravention aux dispositions du présent règlement est passible de l'amende jusqu'à Fr. 500.--, sans préjudices de l'application des peines plus élevées prévues par le droit fédéral ou cantonal.

Application

Art. 328

Le Conseil communal est chargé d'assurer l'application du présent règlement ainsi que des plans qui en font partie intégrante.

Entrée en vigueur

Art. 329

Le présent règlement a force obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille Officielle cantonale.

Abrogation

Art. 330

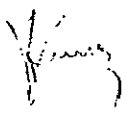
Le présent règlement annule les règlements des 12.12.1905, 8.4.1930 et 21.3.1947, ainsi que toute disposition contraire.

COUVET, le4 JUIN 1981.....

Au nom du Conseil Communal

Le Secrétaire:

Le Président:



Approuvé par le Chef ^{SUPPL.} du Département des Travaux Publics
Neuchâtel, le19 AOUT 1981.....


J. BÉGUIN

Adopté par le Conseil Général

Couvet, le .2.7 NOV 1981.....

Le Secrétaire:

Le Président:

Sanctionné par le Conseil d'Etat

Neuchâtel, le .2.5 JAN 1982.....

Le Chancelier:

Le Président:

Mis à l'enquête du4 SEP 1981..... au5 OCT 1981.....

Publié dans la Feuille Officielle, le3 FÉV 1982.....