

COMMUNE DE MONTMOLLIN

---

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le Conseil général de la commune de Montmollin

- vu la loi cantonale sur les constructions, du 12 février 1957, désignée ci-après L.C. et son règlement d'application, du 12 novembre 1957, désigné ci-après R.A.L.C. ;
- 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 les législations fédérale et cantonale sur la protection des eaux ;
- vu la loi forestière cantonale du 31 mai 1917 et son règlement d'exécution du 28 juin 1921 ;
- vu le décret du 14 février 1966 concernant la protection des sites naturels du canton ;
- vu l'arrêté concernant les accès aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile du 2 août 1974 ;

sur proposition du Conseil communal, arrête :

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### Chapitre 1. Plans communaux

#### PRINCIPE

Article 1.- Le présent règlement contient les dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal.

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

#### CHAMP D'APPLI- CATION

Article 2.- Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

### Chapitre 2. Dimensions et implantation des constructions

#### IMPLANTATION ET ORIENTATION

Article 8.- L'implantation des constructions est en règle générale fixée parallèlement ou perpendiculairement aux alignements, aux courbes de niveau ou selon une orientation générale fixée par quartier ou par zone.

BATIMENTS  
EXISTANTS NON  
CONFORMES AU  
PRESENT REGLE-  
MENT

Article 16.- Les constructions existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement mais non conformes à ce dernier, subsistent au bénéfice de la situation acquise.

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

Chapitre 3. Prescriptions générales

COMPETENCES

Article 17.- 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.

Il peut être secondé dans ce but par l'architecte et l'ingénieur conseil, ainsi que par la Commission cantonale des Constructions et celle des Monuments et des Sites.

ESTHETIQUE ET  
HARMONIE

Article 19.- Le Conseil communal peut s'opposer à une construction qui, par son caractère déplacé, fantaisiste ou faussement décoratif, est de nature à porter atteinte à l'aspect de la localité ou du site.

NUISANCES

Article 20.- 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.

Il en est de même des poulaillers, porcheries, ruches, clapiers, chenils, etc...

AMENAGEMENTS  
EXTERIEURS

Article 21.- 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

Article 22.- 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 et la salubrité publique.

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

DEPOTS

Article 23.- Les dépôts ouverts à la vue du public tels que les entrepôts de matériaux d'entrepreneurs, en vrac et, d'une manière générale, tous les dépôts d'appareils, véhicules ou d'objets qui sont de nature à nuire au bon aspect d'une rue, d'un chemin ou d'un site sont interdits. Le Conseil communal peut exiger que les dépôts existants soient enlevés dans les six mois aux frais des intéressés ou imposer des mesures appropriées pour les soustraire à la vue.

FACADES

Article 24.- Le ton général des façades sera discret.

Les couleurs sont harmonisées, dans la mesure du possible, aux couleurs des immeubles voisins.

Les volets, stores, corniches, menuiseries extérieures et hors d'oeuvres, s'ils sont peints, doivent s'accorder à la couleur des façades; des tons criards sont exclus.

Le Conseil communal peut exiger la présentation d'un échantillon de couleurs.

TOITURES

Article 25.- 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 à l'harmonie générale.

COUVERTURE

Article 26.- Pour les bâtiments neufs ou recouverts à neuf, on utilise des tuiles brunies ou des plaques d'amiante-ciment genre Eternit dans le ton des constructions voisines.

LUCARNES

Article 27.- L'ensemble des lucarnes 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 arêtières.

Jusqu'à 40° 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 balcons-terrasses encastrés dans le toit sont assimilés aux lucarnes.

ATTIQUES

Article 28.- Les étages en attique sont interdits.

INSTALLATIONS  
DES SERVICES  
PUBLICS

Article 29.- 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.

RECLAME

Article 30.- 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

Article 31.- 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...

Article 32.- 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, 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

Article 33.- Dans la règle, il n'y a qu'une antenne de T.V. et de T.S.F. apparente par immeuble. Si elle dépasse 6 m. de haut, elle est soumise à la sanction du Conseil communal.

CLOTURES ET  
HAIES

Article 34.- L'édification des clôtures et la plantation de 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. Leur type est approuvé par le Conseil communal.

En bordure d'une voie publique, leur hauteur totale ne dépasse pas 1 m. à compter du niveau de la route. Le Conseil communal peut exiger un retrait de 1,50 m. de la voie publique.

Les haies vives sont maintenues à 2,00 m. au maximum.

La sécurité de la circulation routière doit être sauvegardée dans tous les cas.

CLOTURES  
OBLIGATOIRES

Article 35.- Le Conseil communal peut exiger la clôture de terrains vagues, cours, terrasses, chantiers, carrières ou passages, etc...

PLANTATION  
OBLIGATOIRE

Article 36.- Pour les habitations collectives, le Conseil communal exige la plantation d'un arbre pour 2 logements.

PLACES DE JEUX

Article 37.- La commune exige pour les immeubles locatifs, la création de places de jeux pour les enfants. En règle générale, ces places auront une surface utilisable d'au moins 5 m<sup>2</sup> par logement, mais au minimum 60 m<sup>2</sup>.

PLACES DE  
STATIONNEMENT

Article 38.- 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 m<sup>2</sup> au minimum par voiture; en plus, il est tenu compte du dégagement nécessaire aux manoeuvres et aux accès.

Le nombre minimum de places est fixé à 1 place par logement jusqu'à 3 pièces habitables, et 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Pour toute autre construction ou installation, le nombre de places de parc exigé sera fixé de cas en cas, d'entente avec le département des Travaux publics.

OUVERTURE DES GARAGES SUR LA VOIE PUBLIQUE Article 39.- 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, seront assurés 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 SERVICES Article 40.- Les garages industriels et les stations services 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 Article 41.- L'installation de véhicules habitables, d'habitations mobiles, (roulottes, caravanes, etc...) est interdite sur tout le territoire communal.

ACCES PRIVES Article 42.- 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.

ACCES A UNE VOIE PUBLIQUE Article 43.- 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.

CHANGEMENT DE DESTINATION Article 44.- 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.

ACCES AU DOMAINE PUBLIC Article 45.- Sauf autorisation du Conseil d'Etat, 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'hydrocarbures
- b) pour renforcer la sécurité de toute circulation (automobile et piédestre).

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 des 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.

### Chapitre 3. Voies privées

#### FRAIS DE CONSTRUCTION ET D'ENTRETIEN

Article 76.- 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

Article 77.- Les propriétaires de voies d'accès privées peuvent en demander l'incorporation au domaine public. S'il l'estime opportun, le Conseil communal 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 d'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 conformes 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

Article 78.- Les modalités d'établissement des canaux-égouts et de leur raccordement, sont régies par le Règlement communal pour l'établissement et l'entretien des égouts et l'épuration des eaux usées du 12 décembre 1975.

### Chapitre 5. Eau

#### RACCORDEMENT

Article 79.- Les frais de raccordement aux réseaux publics d'eau depuis le bâtiment sont à la charge du propriétaire.

Pour leurs besoins, les particuliers peuvent être autorisés à construire à l'avance, des tronçons du réseau général. Ils le font à leurs frais, conformément au plan directeur des réseaux, pour le tracé et les sections.

La commune rétrocède une part équitable des frais investis par le propriétaire lorsque l'utilisation de ces tronçons est nécessaire à la collectivité.

#### TERRAINS PRIVES

Article 80.- Moyennant dédommagement équitable, la commune peut :

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

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS D'EXECUTION

### Chapitre 1. Examen des plans et projets de construction

#### EXAMEN DES PROJETS

Article 81.- 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 au Conseil communal qui est en droit d'exiger tous compléments d'informations, par exemple croquis, perspectives, photographies, relevés des façades, maquettes, échantillons, visions locales, etc...

#### EXPERTS

Article 82.- Le Conseil communal peut désigner un ou des experts qui doivent être agréés par le Département des Travaux Publics.

### Chapitre 2. Permis de construction et procédure d'application

#### TRAVAUX SOUMIS AU PERMIS

Article 83.- L'octroi d'un permis de construction 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 et toutes leurs modifications en bordure de la voie publique ;
- e) l'ouverture et l'extension 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).

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

#### REQUETE DE PERMIS ET SANCTION DES PERMIS

Article 84.- 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 neuchâtelois 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  
PREALABLE  
PROCEDURE

Article 85.- 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 toutes les indications figurant sur la formule de demande de permis de construire.

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 A L'EN-  
QUETE PUBLIQUE  
ET COMMUNICATION  
DES PLANS AU  
DEPARTEMENT DES  
TRAVAUX PUBLICS

Article 86.- 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 15 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, au Département des Travaux Publics.

EFFETS DE LA  
SANCTION  
PREALABLE

Article 87.- 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 le 12 mois.

Les droits des tiers demeurent réservés.

SANCTION  
DEFINITIVE  
PIECES A  
DEPOSER

Article 88.- 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  
AU DEPARTEMENT  
DES TRAVAUX  
PUBLICS ET  
DECISION

Article 89.- Tout dossier de demande de sanction définitive est communiqué par le Conseil communal, accompagné de son préavis, au Département des Travaux Publics.

Le Conseil communal statue après avoir pris connaissance de l'avis du Département en question.

PRESENTATION  
DES PLANS

Article 90.- Tous les plans, datés et signés, doivent être présentés en trois exemplaires; l'un est destiné aux archives de la commune, l'autre est remis au propriétaire avec la décision de l'autorité, le troisième étant 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 Article 91.- Si le Conseil communal refuse provisoirement ou définitivement un permis de construction, il en communique par écrit les motifs au requérant.

PERMIS Article 92.- La sanction des plans est accordée sous réserve des droits des tiers.

DUREE DU PERMIS Article 93.- La sanction perd ses effets si les travaux ne sont pas commencés dans les douze mois et poursuivis sans interruption jusqu'à achèvement.

EMOLUMENT Article 94.- Le Conseil communal perçoit pour toute sanction définitive, outre les frais de publication, un émolument selon tarif en vigueur.

### Chapitre 3. Surveillance des travaux

COMPETENCES Article 95.- Le Conseil communal est l'autorité de surveillance des travaux de construction et des bâtiments au terme de LC art. 19, lit d.

EXECUTION DES TRAVAUX Article 96.- Il est interdit de commencer tout travail avant d'avoir reçu le permis définitif de construction.

Le Conseil communal peut ordonner au propriétaire de démolir ou de modifier à ses frais, dans un délai convenable, toute construction ou partie de construction élevée contrairement aux plans présentés et aux dispositions du présent règlement. Cette sommation est formulée par écrit.

Le Conseil communal peut faire exécuter aux frais du propriétaire récalcitrant la mesure ordonnée.

INSPECTION DES CHANTIERS Article 97.- 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 Article 98.- Les locaux destinés à l'habitation dans les bâtiments neufs, transformés ou réparés 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.

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.

Les locaux occupés prématurément sont, sur ordre du Conseil communal, évacués sans délai, aux frais du propriétaire.

PERMIS  
D'EXPLOITATION Article 99.- Les bâtiments industriels ou commerciaux doivent faire l'objet d'un permis d'exploitation délivré par les services compétents de l'administration cantonale.

#### Chapitre 5. Dispositions finales

DEROGATIONS Article 100- Lorsque les circonstances l'exigent et avec l'accord préalable du département des Travaux Publics, le Conseil communal peut autoriser des dérogations aux dispositions du présent règlement, si leur application ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général, ni l'intérêt des voisins ne soient lésés.

RECOURS Article 101- L'instance de recours contre les décisions de l'Autorité communale est le Conseil d'Etat. Un recours éventuel peut lui être adressé par écrit dans les 20 jours dès réception de la décision du Conseil communal.

DISPOSITIONS  
PENALES Article 102- Toute contravention aux dispositions du présent règlement est passible de l'amende jusqu'à 5000.-Fr. sans préjudices de l'application des peines plus élevées prévues par le droit fédéral ou cantonal.

APPLICATION Article 103.- Le Conseil communal est chargé d'assurer l'application du présent règlement ainsi que des plans qui en font parties intégrantes.

ENTREE EN  
VIGUEUR Article 104.- Le présent règlement a force obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille Officielle cantonale.

Il abroge toutes dispositions contraires et notamment celles du règlement communal d'aménagement sanctionné le 30 janvier 1973.

Montmollin, le 26 septembre 1977.

Au nom du Conseil communal

Le Secrétaire :  
J.Glauser

Le Président :  
C. Loewer

Approuvé par le Chef du Département des Travaux Publics :

Neuchâtel, le 22 novembre 1977

A. Brandt

Adopté par le Conseil général :

Montmollin, le 27 janvier 1978

Le Secrétaire :

G. Jeanneret

Le Président :

F. Cuche

Sanctionné par le Conseil d'Etat :

Neuchâtel, le 21 mars 1978

Le Chancelier :

J.C. Landry

Le Président :

F. Jeanneret

Mise à l'enquête du 30 novembre 1977 au 29 décembre 1977

Publié dans la Feuille Officielle, le 30 novembre 1977