

16
octobre
1996

Règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.)

Etat au
1^{er} janvier 2011

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,
vu la loi sur les constructions, du 25 mars 1996¹⁾;
sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du Département de la gestion du territoire,
arrête:

CHAPITRE PREMIER

Autorités compétentes

Département	Article premier²⁾ ¹Le Département de la gestion du territoire (ci-après: le département) exerce la surveillance dans le domaine des constructions. ²Il est chargé de l'exécution des lois, ordonnances, arrêtés et règlements fédéraux et cantonaux régissant les constructions. ³Il est l'autorité compétente au sens de l'article 7, alinéa 1, de la loi sur l'égalité pour les handicapés, du 13 décembre 2002.
Service	Art. 2 ¹Le service de l'aménagement du territoire (ci-après: le service) est l'organe d'exécution du département. ²Il assure la coordination et collabore étroitement avec l'architecte cantonal.
Architecte cantonal	Art. 3 ¹L'architecte cantonal conseille le Conseil d'Etat dans la définition et la mise en oeuvre de la politique architecturale et urbanistique du canton. ²Il est consulté sur les questions relevant de l'architecture ou de l'urbanisme. ³Il collabore avec les associations professionnelles, encourage et organise des concours d'architecture.
Architecte-conseil	Art. 4 ¹Les communes peuvent mandater un architecte-conseil. ²L'architecte-conseil doit être inscrit au registre.

CHAPITRE 2

Salubrité des constructions

Vue	Art. 5 ¹La vue directe est la distance mesurée horizontalement dans l'axe de chaque ouverture et comprise entre le nu extérieur du mur de la pièce habitable et le nu du mur opposé.
-----	---

FO 1996 N° 79

¹⁾ RSN 720.0

²⁾ Teneur selon A du 21 janvier 2004 (FO 2004 N° 7)

720.1

²En limite de propriété, la vue directe se calcule à raison de 1,50 m sur chacune des parcelles.

Hauteur des locaux dans les combles

Art. 6 Dans les combles, toute pièce habitable doit avoir une hauteur minimale de 2,40 m sur au moins la moitié de sa surface.

Surface minimale

Art. 7 La hauteur minimale prise en compte pour le calcul de la surface minimale est de 1,20 m sous le plafond ou les chevrons.

Surface d'éclairage

Art. 8 Dans les combles, la surface d'éclairage doit représenter au minimum un dixième de celle du plancher.

CHAPITRE 3

Accessibilité des constructions

Section 1: Notions

Constructions nouvelles
a) principe

Art. 9 Les constructions et installations nouvelles ouvertes au public, soit notamment les bâtiments administratifs publics et privés, les bâtiments commerciaux, les établissements d'enseignement, les lieux de culte, les salles de spectacle et de cinéma, les hôtels, les restaurants, les commerces, les banques, les installations sportives et de loisirs, les hôpitaux, les homes, les parkings collectifs et les bâtiments publics ainsi que les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective doivent être conçues, réalisées et entretenues en tenant compte des personnes handicapées physiques et sensorielles et des mesures prévues aux articles 13 à 23 du règlement.

b) constructions destinées à l'activité professionnelle

Art. 10 ¹Les nouvelles constructions destinées à des entreprises industrielles au sens de l'article 5, alinéa 2, de la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce doivent être conçues, réalisées et entretenues en tenant compte des mesures prévues aux articles 13 à 23 du règlement.

²Les autres constructions nouvelles destinées à l'activité professionnelle doivent être adaptables aux personnes handicapées physiques et sensorielles.

Adaptabilité

Art. 11 Est considéré comme adaptable au sens des articles 10, alinéa 2, 18, alinéa 2, et 20 du règlement toute construction ou installation ou tout local pouvant être transformé à moindres frais afin d'être utilisé par des personnes handicapées physiques et sensorielles.

Constructions existantes

Art. 12 Les mesures prévues aux articles 13 à 23 du règlement sont également applicables en cas de transformations importantes de constructions et installations existantes mentionnées aux articles 9 et 10 si la situation de l'immeuble, sa structure et son organisation intérieure le permettent sans frais disproportionnés.

Section 2: Mesures et procédure

Accès

Art. 13 ¹Un accès aux constructions et installations est conçu de telle sorte qu'il puisse être franchi par des personnes handicapées physiques et sensorielles de la voie publique à l'intérieur de la construction.

²Un accès est muni de mains courantes et sa pente ne doit pas dépasser 6%.

³Le revêtement du sol assure une bonne adhérence et permet une reconnaissance tactile pour les personnes handicapées de la vue.

⁴Les obstacles suspendus en saillie, tels qu'enseignes, signalisations sont fixés au minimum à une hauteur de 2,10 m du sol ou signalés de façon tactile à même le sol.

Places de parc

Art. 14 ¹A proximité des entrées des constructions et installations concernées, une ou plusieurs places de parc surdimensionnées, signalées comme telles, sont créées.

²Dans la mesure du possible, lesdites places sont situées sur une surface plane.

Informations visuelles

Art. 15 ¹Les enseignes, inscriptions, panneaux d'information et autres informations visuelles sont placés et conçus afin d'être lisibles et reconnaissables par des personnes handicapées physiques et sensorielles.

²Les accès et installations particulières sont signalés par des pictogrammes reconnus.

Informations tactiles et acoustiques

Art. 16 ¹Dans les bâtiments administratifs publics, les informations visuelles importantes sont doublées d'informations tactiles ou acoustiques.

²Dans les autres constructions et installations ouvertes au public ainsi que dans les constructions destinées à l'habitation collective et à l'activité professionnelle, de telles mesures sont également prévues, pour autant qu'elles n'engendrent pas de coûts disproportionnés.

Circulation verticale et horizontale a) principe

Art. 17 ¹Les constructions et installations sont conçues de manière à permettre une circulation horizontale et verticale aisée aux personnes handicapées physiques et sensorielles.

²Il convient de prendre des mesures appropriées afin que:

- a) le palier et l'ascenseur soient atteints sans marche;
- b) la largeur des pièces, des portes et des corridors permette le passage et la manœuvre des personnes en fauteuil roulant, avec des cannes ou autre aide à la marche;
- c) un bon éclairage non éblouissant et un choix de couleurs contrastées permettent la sécurité et l'orientation des personnes malvoyantes.

b) ascenseur

Art. 18 ¹Les constructions de trois niveaux apparents ou moins sont dotées d'un ascenseur ou d'une plate-forme élévatrice et les constructions de plus de quatre niveaux apparents sont dotées d'un ascenseur.

²Les constructions destinées à l'habitation collective de plus de quatre niveaux apparents sont dotées d'un ascenseur, alors que celles de quatre niveaux ou moins sont conçues de façon à être adaptables aux besoins des personnes handicapées physiques et sensorielles.

³L'ascenseur est conçu et aménagé afin de permettre facilement l'accès et l'utilisation par des personnes handicapées physiques et sensorielles.

Locaux et installations sanitaires
a) principe

Art. 19 ¹Dans chaque groupe de WC, des WC pour personnes handicapées sont prévus.

²S'il est impossible de prévoir les WC pour handicapés au même endroit que les autres toilettes, un local particulier est aménagé et signalé de façon appropriée.

³Les bâtiments affectés à l'accueil temporaire, tels qu'hôtels, pensions, centres de congrès, établissements de soins ou de cures, colonies de vacances, homes, appartements de vacances, campings, ainsi que les installations sportives comprennent au moins un local sanitaire complet (douche ou baignoire, WC, lavabo) permettant de couvrir les besoins des personnes handicapées physiques et sensorielles.

b) constructions destinées à l'habitation collective

Art. 20 Dans les constructions destinées à l'habitation collective, 20% des logements, mais au moins un logement, disposent d'un local sanitaire (douche ou baignoire, WC, lavabo) conçu de manière à être adaptable aux besoins des personnes handicapées physiques et sensorielles.

Salles destinées au public

Art. 21 ¹Les salles ouvertes au public telles que lieux de conférence, de spectacle, de réunion ainsi que les cinémas doivent être à même d'accueillir un public de personnes handicapées physiques et sensorielles.

²Des installations d'écoute à l'intention des personnes malentendantes sont prévues.

³Les issues de secours sont aménagées de manière à permettre l'évacuation rapide des personnes handicapées physiques et sensorielles.

Autres mesures

Art. 22 ¹D'autres mesures peuvent être ordonnées en fonction de la destination du bâtiment.

²Les dispositifs de commande des installations électriques, des automates (bancomat, distributeurs automatiques de billets, etc.) sont placés de manière à être utilisables par des personnes handicapées physiques ou sensorielles.

³Au minimum une installation de téléphone public bien éclairée et équipée d'un écouteur avec amplificateur réglable doit être praticable en fauteuil roulant.

Exigences techniques

Art. 23 Les mesures prévues aux articles 13 à 22 sont réalisées conformément à la norme SN 521.500 éditée par le Centre suisse d'étude pour la rationalisation de la construction.

Procédure
a) principe

Art. 24 ¹A la demande de sanction définitive est jointe une notice sur les mesures à prendre en faveur des personnes handicapées physiques et sensorielles.

²Le préavis de synthèse du service comprend une rubrique relative aux mesures à prendre pour les personnes handicapées physiques et sensorielles.

b) constructions existantes

Art. 25 ¹Si le requérant entend être dispensé de l'obligation de prendre tout ou partie des mesures en faveur des personnes handicapées physiques et

sensorielles, il joint à la demande de sanction définitive une demande écrite et motivée.

²Les dispositions du présent règlement relatives à la coordination sont applicables.

³Le département statue sur sa demande.

c) loi sur l'égalité pour les handicapés

Art. 25a³⁾ Le département statue en cas d'opposition fondée sur la loi sur l'égalité pour les handicapés.

CHAPITRE 4

Places de stationnement sur fonds privés

Principe

Art. 26 Toute construction ou installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privés et à proximité immédiate, de places de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les deux-roues, ainsi que de places de stationnement destinées à couvrir des besoins particuliers.

Besoins limites en places de stationnement pour les véhicules automobiles

Art. 27 ¹Sont considérés comme besoins limites les besoins en places de stationnement d'une construction ou d'une installation desservie exclusivement par la voiture particulière.

²Les besoins limites sont fixés selon l'annexe 1 en fonction de l'affectation des constructions ou des installations; les communes peuvent fixer les besoins limites, dans leurs règlements communaux, pour autant que ceux-ci restent dans les limites de l'annexe 1.

³Pour les centres commerciaux, les besoins limites sont définis dans le cadre des plans spéciaux.

⁴Les cas non prévus dans l'annexe 1 sont résolus sur la base des normes de l'Union des professionnels suisses de la route.

Nombre de places de stationnement à réaliser

Art. 28 Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé à partir des besoins limites, qui sont le cas échéant réduits en fonction des possibilités de transfert modal, d'utilisation multiple des places de stationnement ou d'autres impératifs liés à la protection de l'environnement ou des sites.

Procédure

Art. 29 ¹Le Conseil communal détermine le nombre de places de stationnement à réaliser.

²Le nombre de places de stationnement à réaliser est fixé dans le cadre de la procédure de permis de construire, le cas échéant de la sanction préalable, pour autant qu'il ne l'ait pas déjà été dans le cadre de la procédure d'adoption d'un plan spécial ou d'un plan de quartier.

Facteurs de réduction
a) transfert modal

Art. 30 ¹Par transfert modal, on entend le remplacement de la voiture particulière par les transports publics, la marche, le vélo ou le vélomoteur.

²La réduction en fonction du transfert modal est déterminée selon l'annexe 2.

³⁾ Introduit par A du 21 janvier 2004 (FO 2004 N° 7)

- b) utilisation multiple **Art. 31** ¹Par utilisation multiple des places de stationnement, on entend l'utilisation successive dans le temps d'une même place pour diverses activités telles que le travail et les achats ou les achats et les loisirs.
²Dans ce cas, le facteur de réduction est au maximum de 50%.
- c) protection de l'environnement ou des sites **Art. 32** Lorsque la création de places de stationnement aurait des impacts inadmissibles sur l'environnement ou sur les sites, le Conseil communal peut réduire de 50% au maximum ou, à titre exceptionnel, supprimer l'obligation de créer ces places.
- Exigences techniques **Art. 33** Les places de stationnement doivent être aménagées selon les normes de l'Union des professionnels suisses de la route.
- Besoins particuliers **Art. 34** ¹En plus du nombre de places de stationnement à réaliser, le Conseil communal peut exiger des places de stationnement destinées à couvrir des besoins particuliers liés à des activités particulières telles que la livraison de marchandises ou le stationnement de véhicules de service.
²Des places de parc pour les personnes handicapées physiques et sensorielles sont créées conformément à l'article 14 du règlement.
- Places pour les deux-roues **Art. 35** ¹Pour les deux-roues, des places de stationnement doivent être aménagées en nombre suffisant.
²Le Conseil communal en fixe le nombre en tenant compte de l'affectation des bâtiments.
- Taxe de remplacement
a) principe **Art. 36** ¹Si les places de stationnement correspondant au nombre de places de stationnement à réaliser ne peuvent pas être réalisées, le Conseil communal peut exiger le paiement d'une taxe de remplacement.
²La taxe de remplacement n'est pas due s'agissant des places pour les deux-roues.
- b) montant **Art. 37** ¹Le Conseil général arrête le montant de la taxe de remplacement.
- c) exigibilité ²La taxe est exigible lors de l'octroi du permis de construire.

CHAPITRE 5

Permis de construire

Section 1: Notions

- Sanction préalable
a) définition **Art. 38** La procédure de sanction préalable permet de liquider définitivement les questions de masse, d'implantation, d'affectation et d'accès, d'une part, les autorisations spéciales ou dérogations pouvant être accordées à ce stade, d'autre part.
- b) cas d'application **Art. 39** Pour tout projet important, présentant des problèmes particuliers ou nécessitant une ou plusieurs autorisations spéciales, le Conseil communal

peut ordonner le dépôt d'une demande de sanction préalable avant la demande de sanction définitive.

Sanction définitive **Art. 40** Par sanction définitive, on entend le permis de construire.

Formulaires officiels **Art. 41** Le service établit les formulaires officiels de demandes de sanction préalable et définitive ainsi que d'autorisation de démolir et les tient à la disposition des intéressés.

Section 2: Dossier de sanction préalable

Présentation de la demande de sanction préalable **Art. 42⁴⁾** ¹La demande de sanction préalable est adressée au Conseil communal.

²Le requérant utilise le formulaire officiel, qui doit être signé par le maître de l'ouvrage, par l'auteur du projet et par le propriétaire du fonds, s'il s'agit d'un tiers.

³La demande doit être accompagnée d'un plan de situation (art. 43, al. 1 et 2), d'un extrait du registre foncier et des plans du projet (art. 43a).

⁴Toutes les pièces du dossier doivent être remises en sept exemplaires.

Plan de situation **Art. 43⁵⁾** ¹Un ingénieur géomètre inscrit au registre des géomètres établit le plan de situation sur un extrait du plan du registre foncier récent, délivré par le service cantonal compétent à qui il remet ensuite gratuitement les données numériques collectées.

²Le plan de situation indique notamment:

- a) le nom et prénom ou la raison sociale du propriétaire du fonds;
- b) les noms et prénoms ou la raison sociale des propriétaires voisins;
- c) l'échelle;
- d) les coordonnées nationales de la construction ou de l'installation projetée;
- e) la référence altimétrique sur un point déterminé dont la pérennité est assurée;
- f) la situation, l'emprise au sol et les longueurs de façades de la construction ou de l'installation projetée ainsi que les traces au sol des gabarits selon les indications fournies par l'architecte;
- g) la distance par rapport aux forêts, aux routes, aux cours d'eau et aux vignes;
- h) les indications découlant des plans d'alignement;
- i) les distances par rapport aux limites cadastrales;
- j) les zones et les secteurs de protection des eaux;
- k) l'accès des véhicules et les places de stationnement;
- l) le report des servitudes et mentions de droit public;

⁴⁾ Teneur selon A du 5 juillet 2006 (FO 2006 N° 51)

⁵⁾ Teneur selon A du 5 juillet 2006 (FO 2006 N° 51) et A du 22 décembre 2009 (FO 2009 N° 51)

- m) la note du bâtiment selon le recensement architectural (RACN);
- n) les plantations existantes et à abattre d'un diamètre supérieur à 0.17 mètre à 1.30 de hauteur;
- o) un schéma de principe du raccordement des canalisations d'épuration et d'évacuation des eaux usées et des eaux claires, tel que prévu dans le plan général d'évacuation et d'épuration des eaux (PGEE).

³L'ingénieur géomètre inscrit au registre des géomètres authentifie la conformité du plan de situation au plan du registre foncier mis à jour et les indications qui y figurent, sauf en ce qui concerne les traces au sol des gabarits qu'il n'est chargé de valider qu'en cas de contestation ou de doutes quant à leur respect.

Plans de sanction
préalable

Art. 43a⁶⁾ ¹A la demande de sanction préalable sont joints les plans du projet et les plans de coupe à l'échelle 1:200 en principe, comportant une étude de volume, avec indication du nombre et des niveaux d'étages ainsi que de leur affectation, des gabarits et de leurs attaches, des façades des bâtiments voisins et du profil du terrain naturel et aménagé jusqu'aux limites cadastrales; la position des coupes sera indiquée sur le plan de situation et sur le plan du rez-de-chaussée.

²Le Conseil communal peut exiger, d'office ou à la demande du requérant, après consultation du service:

- a) une échelle plus grande dans des cas particuliers;
- b) une échelle plus petite pour tout ou partie des bâtiments dépassant 40 m de longueur et extrêmement simples de construction.

Exigences
spéciales

Art. 44 Le Conseil communal peut exiger d'autres pièces telles qu'une maquette ou un montage photographique ainsi que tout autre complément d'information nécessaire à la compréhension du dossier.

Section 3: Dossier de sanction définitive

Présentation de la
demande de
sanction définitive

Art. 45 ¹La demande de sanction définitive est adressée au Conseil communal.

²Le requérant utilise le formulaire officiel, qui doit être signé par le maître de l'ouvrage, par l'auteur du projet et par le propriétaire du fonds, s'il s'agit d'un tiers.

³La demande doit être accompagnée du plan de situation (art. 43, al. 1), d'un extrait du registre foncier, des plans du projet (art. 46) et le cas échéant de la sanction préalable.

⁴Toutes les pièces du dossier doivent être remises en sept exemplaires.

Plans de sanction
définitive

Art. 46 ¹A la demande de sanction définitive, seront joints les plans suivants, à l'échelle 1:100 en principe:

- a) les plans de tous les niveaux, sur lesquels seront mentionnés l'affectation des locaux, avec l'indication cotée de leurs dimensions, l'épaisseur des murs extérieurs et intérieurs, la nature des matériaux, les foyers et canaux

⁶⁾ Introduit par A du 5 juillet 2006 (FO 2006 N° 51)

d'évacuation de la fumée ainsi que la surface des planchers et les surfaces de jour;

- b) les coupes nécessaires à la compréhension du projet, avec indication des dimensions principales, du vide d'étage et de l'épaisseur des planchers. Sera en outre indiqué le niveau des planchers finis du rez-de-chaussée au-dessus d'un point fixe porté sur le plan de situation. La position des coupes sera indiquée sur le plan de situation et sur le plan du rez-de-chaussée;
- c) les plans de toutes les façades avec indication de la cote du plancher fini au rez-de-chaussée, de la hauteur de construction selon le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, ainsi que l'indication des gabarits et de leurs attaches. Les façades des bâtiments voisins seront également indiquées;
- d) les plans des aménagements extérieurs, au minimum à l'échelle 1:200, avec indication du terrain naturel et futur jusqu'en limite de propriété, des plantations existantes ou futures, des talus et des murs de soutènement en précisant la nature des matériaux utilisés, ainsi que des places de jeu lorsque le projet en implique la création;
- e) un plan des canalisations.

²Le Conseil communal peut exiger, d'office ou à la demande du requérant, après consultation du service:

- a) une échelle plus grande, dans des cas particuliers;
- b) une échelle plus petite pour tout ou partie des bâtiments dépassant 40 m de longueur et extrêmement simples de construction.

³Sur les plans des coupes et des façades, on indiquera, en traitillé, le terrain naturel et, par une ligne continue, le terrain futur.

⁴Les modifications et transformations se notent de la manière suivante:

- a) état ancien: gris ou ton de l'héliographie;
- b) démolition: jaune;
- c) nouvelle construction: rouge.

Le service peut autoriser d'autres modes de représentation pour autant que la lisibilité des plans soit assurée.

Exigences
spéciales

Art. 47 Le Conseil communal peut exiger d'autres pièces telles qu'une maquette ou un montage photographique ainsi que tout autre complément d'information nécessaire à la compréhension du dossier.

Section 3a: Dossier pour les projets soumis à la procédure simplifiée⁷⁾

Plan de situation
en cas de
procédure
simplifiée

Art. 47a⁸⁾ ¹Pour les projets soumis à la procédure simplifiée, le plan de situation n'a pas besoin d'être élaboré par un ingénieur géomètre inscrit au registre des géomètres.

²Le propriétaire s'assure que la mise à jour du cadastre est effective.

⁷⁾ Introduit par A du 5 juillet 2006 (FO 2006 N° 51)

⁸⁾ Introduit par A du 5 juillet 2006 (FO 2006 N° 51) et A du 22 décembre 2009 (FO 2009 N° 51)

Section 4: Information et opposition

Principe	Art. 48 ¹L'information des tiers est en principe assurée par la pose de perches-gabarits et par la mise à l'enquête publique du projet. ²Lorsque cette information a été effectuée dans le cadre de la procédure de sanction préalable, il n'y a en principe plus lieu d'y procéder dans la procédure de sanction définitive, à moins qu'apparaissent des éléments nouveaux qui peuvent avoir une incidence sur les intérêts de tiers.
Perches-gabarits	Art. 49 ¹Pendant la durée de l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées sont en principe marquées par la pose de perches-gabarits, ou de tout autre moyen adéquat (ballons d'hélium, piquetage...). ²Les perches-gabarits indiquent: a) la hauteur de corniche et celle au faîte ou de l'attique; b) l'inclinaison des pans du toit; c) la cote du plancher fini du rez-de-chaussée. ³Le Conseil communal peut renoncer à exiger le marquage dans le terrain lorsqu'il est manifestement inutile, notamment en cas d'accord des voisins.
Enquête publique	Art. 50 ¹L'enquête publique a lieu deux fois dans la Feuille officielle. ²La publication contient: a) le nom du requérant et de l'auteur du projet; b) la désignation de la parcelle et du lieu-dit, avec indication des coordonnées; c) la destination de l'ouvrage et la nature des travaux; d) la zone d'affectation et, le cas échéant, le plan spécial ou le plan de quartier; e) l'indication du lieu et des dates de dépôt du dossier, ainsi que du délai d'opposition; f) l'indication des éventuelles autorisations spéciales demandées.
Procédure simplifiée	Art. 51 Si l'autorité communale soumet le projet à la procédure simplifiée et le dispense de l'enquête publique, le requérant doit joindre à sa demande l'accord écrit des voisins concernés.
Opposition	Art. 52⁹⁾ ¹Le délai d'opposition est de trente jours dès la première publication dans la Feuille officielle. ²L'opposition, dûment motivée, doit être envoyée au Conseil communal. ³Si des oppositions sont déposées collectivement, l'autorité peut exiger la désignation d'un représentant commun.
Dépôt du dossier	Art. 53 La demande, les plans et les autres pièces du dossier sont mis à disposition des intéressés auprès de l'administration communale et du service jusqu'à l'expiration du délai d'opposition.

⁹⁾ Teneur selon A du 17 décembre 2003 (FO 2003 N° 98)

Section 5: Examen du dossier

Renvoi	Art. 54 Si le Conseil communal constate d'emblée que le dossier est incomplet ou incorrect, il le renvoie au requérant.
Tâches du Conseil communal	Art. 55 ¹Dans un délai de vingt jours dès réception du dossier complet, le Conseil communal procède à l'envoi du dossier au service. ²Dans le même délai, il informe le service de son intention de renoncer à l'exigence de la pose des perches-gabarits. ³Le Conseil communal consulte ensuite ses commissions d'urbanisme, de salubrité publique et du feu, dans les cas qui les concernent et son architecte-conseil pour les communes qui en ont mandaté un. ⁴Dans un délai de trente jours dès la première publication dans la Feuille officielle, la commune fait parvenir au service son préavis et celui de son architecte-conseil pour les communes qui en ont mandaté un; si des oppositions sont formées, elle les transmet dans le même délai au service. ⁵Sont réservés les projets dispensés du préavis des services de l'Etat dans le cadre d'une procédure simplifiée.
Tâches du service	Art. 56 ¹Le service peut demander au requérant de compléter son dossier ou de fournir des informations complémentaires; si le requérant ne donne pas suite, le dossier est renvoyé au Conseil communal, qui procède conformément à l'article 54. ²Le service est ensuite chargé de: a) la mise à l'enquête publique, sous réserve des projets dispensés du préavis des services de l'Etat dans le cadre de la procédure simplifiée; b) informer les communes de la mise à l'enquête publique afin qu'elles puissent procéder à l'affichage, si tel est l'usage; c) informer le requérant de la mise à l'enquête publique afin qu'il pose les perches-gabarits.
Procédure simplifiée	Art. 57 Si l'autorité communale dispense le projet du préavis des services de l'Etat dans le cadre de la procédure simplifiée, elle est chargée de la mise à l'enquête publique conformément aux articles 50 et suivants.
Préavis des services de l'Etat	Art. 58 ¹Le service est également chargé de: a) mettre les dossiers en circulation dans les services concernés, de façon à recueillir leurs préavis; b) envoyer au Conseil communal un préavis de synthèse, dans un délai de cinquante jours dès réception du dossier complet, dans les cas simples, et de septante jours dans les autres cas, sauf justification particulière; c) envoyer au Conseil communal un préavis de synthèse, dans un délai de cinquante jours dès réception du dossier complet, pour les projets soumis à la procédure simplifiée mais qui ne sont pas dispensés de ce préavis. ²Le préavis de synthèse comprend les préavis des différents services concernés.

Section 6: Décisions

Délai	Art. 59 Le Conseil communal se prononce sur les demandes de sanction préalable ou définitive dans un délai de nonante jours dès réception du dossier complet, dans les cas simples, et de cent dix jours dans les autres cas, sauf justification particulière.
Sanction préalable	Art. 60 ¹ La sanction préalable n'est valable que pour les questions de masse, d'implantation, d'affectation et d'accès. ² Elle peut être assortie de conditions et de charges. ³ Le Conseil communal se prononce sur les oppositions et/ou sur la demande de sanction préalable dans un délai de vingt jours dès réception du préavis de synthèse.
Sanction définitive ou permis de construire a) objet	Art. 61 Le permis de construire est octroyé lorsque le projet est conforme aux dispositions de la législation sur l'aménagement du territoire et sur les constructions, ainsi qu'aux prescriptions des autres lois applicables dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire.
b) contenu	Art. 62 ¹ Le permis de construire peut être assorti de conditions et de charges. ² Le Conseil communal se prononce sur les oppositions et/ou sur la demande de permis de construire dans un délai de vingt jours dès réception du préavis de synthèse.
Notification	Art. 63 ¹ Le Conseil communal notifie la sanction préalable ou le permis de construire au requérant et, si nécessaire, aux opposants. ² Il en adresse une copie au service.
Procédure simplifiée	Art. 64 ¹ Pour les projets dispensés du préavis des services de l'Etat mais pas de la mise à l'enquête publique, dans le cadre d'une procédure simplifiée, le Conseil communal statue dans un délai de soixante jours dès réception du dossier complet. ² Pour les projets dispensés du préavis des services de l'Etat et de la mise à l'enquête publique dans le cadre d'une procédure simplifiée, le Conseil communal statue dans un délai de trente jours dès réception du dossier complet. ³ Pour les projets qui ne sont pas dispensés du préavis des services de l'Etat dans le cadre d'une procédure simplifiée, le Conseil communal statue dans un délai de vingt jours dès réception de ce préavis et de nonante jours dès réception du dossier complet. ⁴ Il adresse une copie du permis de construire au service.

Section 7: Coordination

Principe

Art. 65 ¹Lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions de plusieurs autorités, le service assure une coordination suffisante.

²Les dérogations sont des autorisations spéciales.

³Dans la mesure du possible, l'autorité compétente liquidera dans la procédure de sanction préalable les autorisations spéciales pouvant être octroyées à ce stade.

Exigences
formelles

Art. 66 ¹Toute demande d'autorisation spéciale doit faire l'objet d'une requête motivée, qui sera jointe à la demande de sanction préalable ou définitive.

²Le service peut exiger le dépôt d'un rapport explicatif ou d'une notice d'impact.

Oppositions

Art. 67 L'autorité compétente se prononce sur les oppositions dans l'autorisation spéciale.

Décisions
spéciales
négatives

Art. 68 Si des décisions spéciales négatives doivent être rendues, elles sont notifiées dès que possible au requérant par le service.

Tâches du service

Art. 69 Le service est chargé de:

- a) renseigner le requérant sur la procédure à suivre;
- b) prescrire une mise à l'enquête publique simultanée;
- c) veiller à l'échange d'informations entre les autorités concernées;
- d) s'assurer du respect des délais;
- e) contrôler que les décisions ne contiennent aucune contradiction;
- f) procéder à la notification simultanée des autorisations spéciales, avec copie à la commune et aux services concernés.

Permis de
construire

Art. 70 Une fois les décisions spéciales entrées en force, le Conseil communal se prononce sur les oppositions qui relèvent de sa compétence ou statue sur la requête de sanction préalable ou de permis de construire, en tenant compte du préavis des services de l'Etat et des décisions spéciales.

Section 8: Communes dispensées du préavis des services de l'Etat

Principe

Art. 71 ¹Le Conseil d'Etat peut dispenser de l'obligation de solliciter le préavis des services concernés de l'Etat, les communes qui disposent de moyens de contrôle suffisants.

²Ne peuvent être considérées comme telles que les communes qui disposent d'un service communal chargé de l'urbanisme (ci-après: le service communal), dirigé par une personne inscrite au registre.

Sanction préalable
et définitive
a) principe

Art. 72 Les articles 38 à 53 du présent règlement s'appliquent dans les communes dispensées de l'obligation de solliciter le préavis des services de l'Etat.

- b) service communal
- Art. 73** ¹Le service communal chargé de l'urbanisme exerce les compétences prévues aux articles 43, alinéa 4, et 46, alinéas 2 et 4, du présent règlement.
- ²Les formulaires officiels de demandes de sanction préalable et définitive ainsi que d'autorisation de démolition sont ceux prévus à l'article 41 du présent règlement; ils sont tenus à disposition des intéressés par le service communal.
- Examen du dossier
- a) renvoi
- Art. 74** Si le Conseil communal constate d'emblée que le dossier est incomplet ou incorrect, il le renvoie au requérant.
- b) tâches du Conseil communal
- Art. 75** ¹Dans un délai de trente jours dès réception du dossier complet, le Conseil communal invite le service communal à mettre le dossier à l'enquête publique.
- ²Dans le même délai, il consulte ses commissions d'urbanisme, de salubrité publique et du feu, dans les cas qui les concernent.
- c) tâches du service communal
- Art. 76** Le service communal a pour tâches de:
- a) mettre à l'enquête publique;
 - b) procéder à l'affichage, si tel est l'usage;
 - c) informer le requérant de la mise à l'enquête publique afin qu'il pose les perches-gabarits, sous réserve des cas où le Conseil communal a renoncé à cette exigence;
 - d) mettre les dossiers en circulation dans les services concernés, communaux et cantonaux, de façon à recueillir leurs préavis;
 - e) formuler un préavis s'agissant des mesures à prendre pour les personnes handicapées physiques et sensorielles conformément à l'article 24, alinéa 2, du présent règlement;
 - f) faire parvenir au Conseil communal les préavis des différents services concernés afin qu'il puisse statuer sur la demande de sanction préalable ou définitive.
- Décisions
- a) principe
- Art. 77** Les articles 59 à 63 du présent règlement s'appliquent aux communes dispensées du préavis des services de l'Etat, sous réserve des articles ci-après.
- b) délai
- Art. 78** Le Conseil communal se prononce sur les oppositions et/ou sur la demande de sanction préalable ou définitive dans un délai de vingt jours dès réception des préavis des services concernés, transmis par le service communal.
- c) procédure simplifiée
- Art. 79** ¹Pour les projets qui ne sont pas dispensés de la mise à l'enquête publique dans le cadre d'une procédure simplifiée, le Conseil communal statue dans un délai de soixante jours dès réception du dossier complet.
- ²Pour les projets dispensés de la mise à l'enquête publique dans le cadre d'une procédure simplifiée, le Conseil communal statue dans un délai de trente jours dès réception du dossier complet.
- ³Pour les projets qui ne sont pas dispensés du préavis des services de l'Etat ou du préavis d'un service cantonal, dans le cadre d'une procédure simplifiée,

le Conseil communal statue dans un délai de vingt jours dès réception de ce préavis et dans un délai de nonante jours dès réception du dossier complet.

Coordination
a) principe

Art. 80 Les articles 65 à 70 du présent règlement s'appliquent aux communes dispensées du préavis des services de l'Etat sous réserve des dispositions ci-après.

b) coordination
hors de la zone
d'urbanisation

Art. 81 ¹Hors de la zone d'urbanisation, le service assure une coordination suffisante; les dossiers de sanction préalable ou définitive doivent lui être transmis avant l'échéance d'un délai de trente jours dès réception par le Conseil communal du dossier complet.

²Le service exerce les tâches prévues à l'article 69 du présent règlement; le service communal procède toutefois à la mise à l'enquête publique après avoir obtenu l'accord du service.

³Le service envoie au Conseil communal un préavis de synthèse.

c) coordination
dans la zone
d'urbanisation

Art. 82 En zone d'urbanisation, le service communal assure une coordination suffisante et exerce les tâches prévues à l'article 68 du règlement.

Section 9: Portée du permis de construire

Principe

Art. 83 Le permis de construire donne droit à l'exécution du projet, dès qu'il est entré en force de même que les autorisations spéciales requises.

Début anticipé des
travaux

Art. 84 Si le projet bénéficie d'une procédure simplifiée, le Conseil communal peut autoriser le commencement des travaux dès qu'il a reçu l'accord écrit des voisins concernés.

Section 10: Modification et ajustement du projet

Interdiction de
modifier

Art. 85 Après l'obtention du permis de construire, le requérant ne peut modifier ses plans qu'en se conformant à une nouvelle procédure.

Ajustement

Art. 86 ¹Il y a ajustement du projet lorsque ce dernier, en cours de procédure ou d'exécution, est légèrement modifié, tout en restant le même dans ses éléments fondamentaux.

²Le Conseil communal peut, après avoir entendu les parties à la procédure, autoriser l'ajustement du projet sans nouvelle demande de permis de construire, pour autant que des intérêts publics ou des intérêts prépondérants de voisins ne soient pas touchés.

CHAPITRE 6

Permis de démolir

Principe

Art. 87 ¹La démolition totale ou partielle d'une construction ou d'une installation doit faire l'objet de la même procédure que le permis de construire.

²Le décret concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation, du 18 juin 1963¹⁰⁾, est réservé.

Conditions

Art. 88 L'octroi du permis de démolir peut être notamment subordonné aux conditions suivantes:

- a) l'établissement d'un dossier de relevé de tout ou partie de la construction, pour autant qu'il s'agisse d'éléments du patrimoine bâti dont les plans sont dignes d'être archivés;
- b) la remise en état des lieux, si la construction ou l'installation démolie n'est pas destinée à être remplacée à court terme.

CHAPITRE 7

Exécution des travaux

Avis obligatoire

Art. 89¹¹⁾ ¹Le maître de l'ouvrage doit annoncer par écrit:

- a) l'ouverture du chantier, à la commune;
- b) la terminaison des travaux, à la commune et au service.

²La commune informe l'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention de l'ouverture du chantier et de la terminaison des travaux.

³Le service transmet l'avis de terminaison des travaux au service chargé de la mensuration officielle ainsi qu'aux services concernés de l'administration cantonale, lorsque le projet a fait l'objet d'autorisations spéciales de droit cantonal.

⁴S'agissant des communes dispensées du préavis des services de l'Etat, le service communal agit en lieu et place du service.

Implantation

Art. 89a¹²⁾ Sauf pour les projets soumis à la procédure simplifiée, l'implantation de la construction ou de l'installation est réalisée par un ingénieur géomètre aux frais du requérant.

CHAPITRE 8

Taxes d'administration

Département

Art. 90¹³⁾ Les décisions du département font l'objet d'une taxe d'administration d'un montant de 100 à 3000 francs à charge du requérant.

Service
a) préavis de
synthèse

Art. 91¹⁴⁾ ¹Le préavis de synthèse du service fait l'objet d'une taxe d'administration à charge de la commune d'un montant maximum de 10.000 francs calculée à raison d'une taxe de base de 80 francs par dossier plus 2,5‰ du prix de la construction.

²La commune peut reporter la taxe d'administration sur le maître de l'ouvrage.

¹⁰⁾ RSN 844.10

¹¹⁾ Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39)

¹²⁾ Introduit par A du 5 juillet 2006 (FO 2006 N° 51)

¹³⁾ Teneur selon A du 8 février 2006 (FO 2006 N° 12) et A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39)

¹⁴⁾ Teneur selon A du 5 juillet 1999 (FO 1999 N° 52), A du 8 février 2006 (FO 2006 N° 12) et A du 16 décembre 2009 (FO 2009 N° 50)

b) préavis **Art. 91a**¹⁵⁾ ¹Le préavis du service, sollicité par un requérant, avant une demande de sanction préalable ou définitive, fait l'objet d'une taxe d'administration, calculée selon le temps consacré, aux 80% du tarif "honoraires des bureaux d'études" prévu par le service des ponts et chaussées pour l'année en cours.

²La taxe d'administration est à charge du requérant.

³Toute décision prise en application de cet article est susceptible d'un recours auprès du Conseil d'Etat, puis au Tribunal cantonal par analogie avec l'article 52 de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996.

CHAPITRE 9

Dispositions transitoires et finales

Disposition transitoire **Art. 92** Les demandes de permis de construire pendantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement seront traitées selon le nouveau droit, si elles n'ont pas encore été mises à l'enquête publique.

Abrogation du droit antérieur **Art. 93** ¹Sont abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement:

- a) le règlement d'application de la loi sur les constructions, du 12 novembre 1957¹⁶⁾;
- b) l'arrêté concernant les mesures à prendre en faveur des handicapés physiques dans le domaine de la construction, du 5 décembre 1983¹⁷⁾;
- c) l'arrêté concernant l'interdiction des cultures de champignons dans les caves des immeubles habités, du 19 juillet 1950¹⁸⁾.

²L'article 8, alinéa 2, du règlement d'exécution de la loi sur la protection de la nature, du 21 décembre 1994¹⁹⁾, est abrogé.

Disposition nouvelle **Art. 94** Le règlement d'exécution de la loi sur la protection de la nature, du 21 décembre 1994²⁰⁾, est complété par la disposition suivante:

d) coordination **Art. 8a**²¹⁾

Entrée en vigueur **Art. 95** ¹Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 1997.

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

¹⁵⁾ Introduit par A du 8 février 2006 (FO 2006 N° 12), modifié par A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39) et A du 22 décembre 2010 (FO 2010 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹⁶⁾ RLN II 672

¹⁷⁾ RLN X 33

¹⁸⁾ RLN II 238

¹⁹⁾ RSN 461.100

²⁰⁾ RSN 461.100

²¹⁾ Texte inséré dans ledit R

ANNEXE 1

Tableau 1: Besoins limites en cases de stationnement

Source: norme VSS 641.400

<i>Activités</i>	<i>Nombre de cases nécessaires</i>
Habitations	
– habitation individuelle	– 1 case/80 m ² de SBP ²²⁾ minimum 2 cases par habitation
– habitations individuelles groupées et collectives, maisons-terrasses	– 1 case/80-100 m ² de SBP, minimum 1 case par appartement + 10% pour visiteurs
– maison du personnel, maison d'étudiants	– 1 case/2-3 lits ou chambres
– maison pour personnes âgées	– 1 case/1-4 appartements
Entreprises industrielles et artisanales	
– personnel	– 0,6 case/place de travail, minimum 1 case par entreprise
– visiteurs	– 0,13 case/place de travail, minimum 1 case par entreprise
Services	
– personnel	– 0,6 case/place de travail, minimum 1 case par établissement
– visiteurs de services du groupe 1 ²³⁾	– 0,3 – 0,4 case/place de travail
– visiteurs de services du groupe 2 ²⁴⁾	– 0,1 – 0,3 case/place de travail
Magasins	
– personnel	– 0,6 place de travail ou 2 cases/100 m ² de surface de vente
– visiteurs de magasins du groupe 1 ²⁵⁾	– 8 cases/100 m ² de surface de vente
– visiteurs de magasins du groupe 2 ²⁶⁾	– 3 cases/100 m ² de surface de vente

La surface brute de plancher est calculée conformément à l'article 16 RELCAT et la surface de vente conformément à l'article 69 LCAT.

²²⁾ SBP = surface brute de plancher

²³⁾ Etablissements recevant un nombreux public: administration publique, banque, poste, agence de voyage, cabinet médical, salon de coiffure, etc.

²⁴⁾ Etablissements ne recevant que peu de visiteurs: études d'avocats, bureaux d'ingénieurs, d'architectes, etc.

²⁵⁾ Magasins recevant une clientèle nombreuse: magasin d'alimentation, grand magasin, kiosque, etc.

²⁶⁾ Autres magasins tels que bijouterie, librairie, articles de ménage.

ANNEXE 2

Tableau 2: Détermination des catégories d'arrêts

Cadence	Moyen de transport			
	Groupe A		Groupe B	
	Noeud ferroviaire	Ligne ferroviaire	Ligne de bus régionale	Lignes urbaines
< 5 min	I	I	II	III
5 A 9 min	I	II	III	IV
10 A 19 min	II	III	IV	V
20 A 39 min	III	IV	V	V
40 A 60 min	IV	V	V	–

En cas de desserte par des moyens de transport des deux groupes A et B, la catégorie d'arrêts sera déterminée pour chaque groupe. Le type de moyens de transport auquel correspond le chiffre romain le moins élevé détermine la qualité de la desserte selon le tableau 3.

Un noeud ferroviaire comporte plusieurs lignes ferroviaires dans différentes directions.

Tableau 3: Niveau de qualité de desserte par les transports collectifs

Catégorie d'arrêt	Accessibilité aux arrêts (distance en m)			
	< 300 m	300 à 500 m	501 à 750 m	751 à 1000 m
I	niveau A	niveau A	niveau B	niveau C
II	niveau A	niveau B	niveau C	niveau D
III	niveau B	niveau C	niveau D	–
IV	niveau C	niveau D	–	–
V	niveau D	–	–	–

L'accessibilité de l'arrêt est déterminée par la distance à vol d'oiseau qui sépare l'objet considéré de l'arrêt. Les distances à vol d'oiseau figurant dans le tableau prennent en considération un facteur moyen de détour de 30%. Si les détours sont relativement importants ou si la déclivité est forte, les distances à vol d'oiseau sont adaptées en conséquence.

Tableau 4: Nombre de places de stationnement à réaliser en % des besoins limites

Catégories d'usagers	Visiteurs clients		Personnel	
	min	max	min	max
Niveau de la qualité de la desserte par les transports collectifs	%	%	%	%
Niveau A	30	50	20	40
Niveau B	40	60	35	50
Niveau C	50	80	50	75
Niveau D	70	100	70	100
Non classé	100	100	100	100

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE PREMIER	<i>Article</i>
Autorités compétentes	
Département	1
Service	2
Architecte cantonal	3
Architecte-conseil	4
CHAPITRE 2	
Salubrité des constructions	
Vue	5
Hauteur des locaux dans les combles	6
Surface minimale	7
Surface d'éclairage	8
CHAPITRE 3	
Accessibilité des constructions	
<i>Section 1: Notions</i>	
Constructions nouvelles	9
a) principe	9
b) constructions destinées à l'activité professionnelle	10
Adaptabilité	11
Constructions existantes	12
<i>Section 2: Mesures et procédure</i>	
Accès	13
Places de parc	14
Informations visuelles	15
Informations tactiles et acoustiques	16
Circulation verticale et horizontale	17
a) principe	17
b) ascenseur	18
Locaux et installations sanitaires	19
a) principe	19
b) constructions destinées à l'habitation collective	20
Salles destinées au public	21
Autres mesures	22
Exigences techniques	23
Procédure	24
a) principe	24
b) constructions existantes	25
c) loi sur l'égalité pour les handicapés	25a
CHAPITRE 4	
Places de stationnement sur fonds privés	
Principe	26
Besoins limites en places de stationnement pour les véhicules automobiles	27
Nombre de places de stationnement à réaliser	28
Procédure	29
Facteurs de réduction	30
a) transfert modal	30
b) utilisation multiple	31

c) protection de l'environnement ou des sites	32
Exigences techniques	33
Besoins particuliers	34
Places pour les deux-roues	35
Taxe de remplacement	36
a) principe	36
b) montant	37
c) exigibilité	37
CHAPITRE 5	
Permis de construire	
<i>Section 1: Notions</i>	
Sanction préalable	38
a) définition	38
b) cas d'application	39
Sanction définitive	40
Formulaires officiels	41
<i>Section 2: Dossier de sanction préalable</i>	
Présentation de la demande de sanction préalable	42
Plan de situation	43
Plans de sanction préalable	43a
Exigences spéciales	44
<i>Section 3: Dossier de sanction définitive</i>	
Présentation de la demande de sanction définitive	45
Plans de sanction définitive	46
Exigences spéciales	47
<i>Section 3a: Dossier pour les projets soumis à la procédure simplifiée</i>	
Plan de situation en cas de procédure simplifiée	47a
<i>Section 4: Information et opposition</i>	
Principe	48
Perches-gabarits	49
Enquête publique	50
Procédure simplifiée	51
Opposition	52
Dépôt du dossier	53
<i>Section 5: Examen du dossier</i>	
Renvoi	54
Tâches du Conseil communal	55
Tâches du service	56
Procédure simplifiée	57
Préavis des services de l'Etat	58
<i>Section 6: Décisions</i>	
Délai	59
Sanction préalable	60
Sanction définitive ou permis de construire	61
a) objet	61
b) contenu	62
Notification	63
Procédure simplifiée	64

Section 7: Coordination

Principe	65
Exigences formelles	66
Oppositions	67
Décisions spéciales négatives	68
Tâches du service	69
Permis de construire	70

Section 8: Communes dispensées du préavis des services de l'Etat

Principe	71
Sanction préalable et définitive	72
a) principe	72
b) service communal	73
Examen du dossier	74
a) renvoi	74
b) tâches du Conseil communal	75
c) tâches du service communal	76
Décisions	77
a) principe	77
b) délai	78
c) procédure simplifiée	79
Coordination	80
a) principe	80
b) coordination hors de la zone d'urbanisation	81
c) coordination dans la zone d'urbanisation	82

Section 9: Portée du permis de construire

Principe	83
Début anticipé des travaux	84

Section 10: Modification et ajustement du projet

Interdiction de modifier	85
Ajustement	86

CHAPITRE 6**Permis de démolir**

Principe	87
Conditions	88

CHAPITRE 7**Exécution des travaux**

Avis obligatoire	89
------------------------	----

CHAPITRE 8**Taxes d'administration**

Département	90
Service	
a) préavis de synthèse	91
b) préavis	91a

CHAPITRE 9**Dispositions transitoires et finales**

Disposition transitoire	92
Abrogation du droit antérieur	93
Disposition nouvelle	94

Entrée en vigueur	95
-------------------------	----

ANNEXE 1

Tableau 1: Besoins limites en cases de stationnement

ANNEXE 2

Tableau 2: Détermination des catégories d'arrêts

Tableau 3: Niveau de qualité de desserte par les transports collectifs

Tableau 4: Nombre de places de stationnement à réaliser en % des besoins limites