# **Commune de Thielle-Wavre** Plan d'aménagement Règlement d'aménagement

Num. SAT

Mandataire:

Lieu d'élaboration: Date d'élaboration

# Table des matières

Préa	ambule	3		
1ère	partie	Di	spositions générales	. 4
	Chapitre	1	Dispositions abrogées	. 4
	Chapitre	2	Prescriptions générales	. 4
	Chapitre	3	Autorités d'exécution	. 4
	Chapitre	4	Plans communaux	. 4
	Chapitre	5	Autres dispositions	. 5
2 <sup>ème</sup>	partie	Éc	quipement des zones d'urbanisation	. 5
	Chapitre	6	Généralités	. 5
	Chapitre	7	Contributions des propriétaires	. 5
	Chapitre	8	Taxe d'équipement	. 5
	Chapitre	9	Autres dispositions	. 6
3 <sup>ème</sup>	partie	Pla	an d'aménagement	. 6
	Chapitre	10	Zones	. 6
	Chapitre	11	Zones d'affectation communales	. 7
	Chapitre	12	Zone d'urbanisation (ZU)	. 7
	Chapitre	13	Zone agricole (ZA)	13
	Chapitre	14	Zone à protéger (ZP)	13
	Chapitre	15	Informations indicatives	15
4 <sup>ème</sup>	partie	Di	spositions finales	15
	Chapitre	16	Entrée en vigueur	15
Ann	exes	17		
Mod	lification(s	s)		18

# **Préambule**

Le Conseil général de la commune de Thielle-Wavre

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986:

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution (RELCAT), du 1er avril 1992;

Vu la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964, et son règlement d'exécution, du 5 janvier 1965;

Vu la loi forestière cantonale, du 31 mai 1917, et son règlement d'exécution, du 28 juin 1921;

Vu la loi sur les constructions (L.constr.), du 12 février 1957, et son règlement d'application (RALConstr.), du 12 novembre 1957;

Vu l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986;

Sur proposition du Conseil communal,

arrête:

# 1ère partie Dispositions générales

# Chapitre 1 Dispositions abrogées

# Art. 1.01.

- 1 Les articles 4, 5, 9 à 12, 16, 46 à 66, 68, 70 à 78 et 127 2ème alinea du règlement d'aménagement du 28 mai 1976 sont abrogés.
- 2 Le règlement communal concernant la contribution aux dessertes du 15 août 1979 est abrogé.
- 3 Le plan d'aménagement du 28 mai 1976 est abrogé.
- 4 Le plan d'aménagement no 47-la-Modification du secteur Les Broillets, sanctionné le 29 janvier 1990, est abrogé.

# Chapitre 2 Prescriptions générales

# Art. 2.01. Principe

- 1 Le présent règlement contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal.
- 2 Il définit les droits et les obligations en matière d'utilisation du sol.
- 3 Il est lié aux plans nécessaires à son application.

# Art. 2.02. Champ d'application

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

# Chapitre 3 Autorités d'exécution

# Art. 3.01. Conseil général

Le Conseil général exerce les attributions que lui confère la LCAT.

# Art. 3.02. Conseil communal

- 1 Dans le cadre des dispositions légales, le Conseil communal traite de tous les problèmes touchant à l'aménagement du territoire.
- 2 Il prend toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'aspect de la localité et des sites.

### Art. 3.03. Commission d'urbanisme

La commission d'urbanisme est consultée sur les affaires touchant à l'aménagement du territoire.

# Chapitre 4 Plans communaux

# Art. 4.01. Plan d'aménagement

Le plan d'aménagement est défini dans la LCAT.

### Art. 4.02. Plans d'équipement

Les plans d'équipement sont définis dans la LCAT.

# Chapitre 5 Autres dispositions

### Art. 5.01. Ordre et dimensions des constructions

Les définitions relatives à l'ordre et aux dimensions des constructions figurent dans le RELCAT.

# Art. 5.02. Dérogations

Les règles applicables aux dérogations aux normes d aménagement du territoire sont définies dans le RELCAT.

### Art. 5.03. Recours

- 1 Les autorités de recours et la procédure en matière d'aménagement du territoire sont définies dans la LCAT.
- 2 Les autorités de recours et la procédure en matière de gabarits sont définis dans la L.Constr.

# 2<sup>ème</sup> partie Équipement des zones d'urbanisation

# Chapitre 6 Généralités

# Art. 6.01.

Les règles d'application à l'équipement des zones d'urbanisation sont définies dans la LCAT et le RELCAT.

# **Chapitre 7** Contributions des propriétaires

# Art. 7.01. Part des propriétaires

Dans les secteurs de la localité où s'applique le système de la contribution, la part des propriétaires fonciers est fixée comme suit :

- 50 % pour l'équipement de base
- 80 % pour l'équipement de détail.

### Chapitre 8 Taxe d'équipement

### Art. 8.01. Montant

- 1 Dans les secteurs de la localité où s'applique le système de la taxe d'équipement, il sera exigé des propriétaires, pour toute construction nouvelles,
  - 4.- francs par m<sup>3</sup> de construction, selon cube SIA,
  - 6.- francs par m<sup>2</sup> de la parcelle desservie, selon plan cadastral.
- 2 Dans les mêmes secteurs, il sera exigé des propriétaires, pour tout agrandissement ou transformation importante ayant pour effet

d'augmenter la capacité d'hébergement, une taxe d'équipement de 5.- francs par m<sup>3</sup> nouvellement construit.

# Art. 8.02. Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles existants, la taxe d'équipement n'est due qu'en cas d'agrandissement de la partie habitable de la ferme.

# Art. 8.03. Secteurs partiellement équipés

Dans les secteurs de la localité partiellement équipés, on combine la contribution des propriétaires avec la taxe d'équipement.

# Chapitre 9 Autres dispositions

### Art. 9.01. Autres taxes

Les taxes de raccordement et d'utilisation sont indépendantes du présent règlement.

# Art. 9.02. Prestations des services publics

- 1 La commune n'est pas tenue d'étendre au-delà du périmètre de la localité les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et des collecteurs d'égouts, d'éclairage des voies publiques, de réseau de télévision par câble, ainsi que le service de ramassage des ordures ménagères et le déneigement des chaussées.
- 2 Elle peut cependant assumer l'un ou l'autre de ces services si les conditions locales le permettent et si le propriétaire intéressé peut démontrer objectivement l'existence d'un besoin et s'engager à prendre à sa charge tous les frais supplémentaires d'établissement et d'exploitation qui en résultent.

# 3<sup>ème</sup> partie Plan d'aménagement

# Chapitre 10 Zones

### Art. 10.01. Zones

- 1 Le territoire communal est divisé en zones.
- 2 Les zones d'affectation cantonales font l'objet d'un report sur le plan d'aménagement.

### Art. 10.02. Réglementation générale

- 1 Toutes les zones sont aménagées en fonction des buts et principes tels qu'ils sont définis dans les lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire.
- 2 La verdure et l'arborisation ont une importance toute particulière.
- 3 Les espaces publics (routes, places)font l'objet de plans particuliers.

# Art. 10.03. Degrés de sensibilité au bruit

- 1 Le plan des degrés de sensibilité au bruit fait partie intégrante du plan d'aménagement.
- 2 Les degrés de sensibilité au bruit sont attribues dans la zone d'urbanisation conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986
- 3 Pour le reste du territoire, le degré de sensibilité au bruit III est attribué aux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit.

# Art. 10.04. Sites archéologiques

Dans les sites archéologiques, toute fouille, toute construction, toute modification de terrain, doit être signalée au service archéologique cantonal

# Chapitre 11 Zones d'affectation communales

### Art. 11.01. Définition

Constituent des zones d affectation communales

- La zone d'urbanisation (ZU), qui est subdivisée
- La zone agricole (ZA)
- La zone à protéger (ZP)

# Chapitre 12 Zone d'urbanisation (ZU)

### Art. 12.01. Subdivision

La zone d'urbanisation est subdivisée comme suit:

- Zone d'ancienne localité
- Zone de moyenne densité
- Zone d'habitat groupé
- Zone de faible densité
- Zone d'utilité publique
- Zone artisanale
- Zone de fermes
- Zone de tourisme
- Zone de protection du site bâti
- Zone d'utilisation différée

### Art. 12.02. Zone d'ancienne localité

### 1. Caractère

Cette zone constitue le noyau initial du village de Wavre, et de Thielle.

Les présentes prescriptions ont pour but de préserver le caractère architectural et esthétique des anciennes constructions de cette zone.

# 2. Affectation

- Habitations individuelles et collectives
- Activités agricoles
- Activités artisanales et commerciales

# 3. Sanction préalable

Pour toute transformation importante de bâtiments anciens, il sera exigé une demande de sanction préalable.

### 4. Plan de site

La zone d'ancienne localité fait l'objet d'un plan de site, au sens de l'art. 12 de la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964.

Le plan de site classe les immeubles dans une des trois catégories suivantes :

- a) Bâtiments intéressants,
- b) Bâtiments typiques, pittoresques ou bien intégrés,
- c) Bâtiments banals, neutres ou mal intégrés.

# 5. Entretien et réparations

Pour tous les bâtiments, les matériaux mis en œuvre, les crépis, les badigeons, les couleurs, les toitures, le type de tuiles ainsi que le type de menuiserie seront adaptés au style du bâtiment et respecteront l'aspect des bâtiments environnants.

Il en est de même des couleurs de façades qui s'harmoniseront aux bâtiments voisins.

### 6. Transformations

La nature des transformations dépend de la valeur de l'immeuble :

- Pour les bâtiments intéressants ainsi que pour les bâtiments typiques ou pittoresques : le volume et la structure sont maintenus ; les transformations des combles peuvent être interdites, si elles portent atteinte à la valeur architecturale du bâtiment.
- Pour les bâtiments banals ou neutres : harmonisation des volumes avec l'environnement construit.

Pour tous les immeubles, les matériaux mis en œuvre, les crépis, les badigeons, les toitures, le type de tuiles ainsi que le type de menuiserie seront adaptés à la tradition constructive du village.

Il en est de même des couleurs de façades qui s'harmoniseront à celles des bâtiments voisins. On corrigera dans la mesure du possible les erreurs commises précédemment.

# 7. Constructions nouvelles

En cas de constructions nouvelles, les volumes et la hauteur des nouveaux bâtiments s'intégreront à la structure urbanistique existante.

L'ordre non contigu est obligatoire.

La hauteur à la corniche ne sera jamais supérieure à 6,00 m. Les silos agricoles ne sont pas assujettis à cette limite de hauteur.

### 8. Reconstructions

En cas de reconstructions de bâtiments existants, ces derniers seront reconstruits à leur emplacement et dans leurs dimensions initiales.

# 9. Prescriptions architecturales

Couverture.- Dans la mesure où la tuile ancienne qui a vieilli naturellement peut être récupérée et remise en œuvre, elle sera, si nécessaire, mélangée avec de la tuile neuve - en principe rouge naturel et non engobée - qui devra pouvoir vieillir naturellement.

On utilisera la petite tuile ou la tuile Jura. Selon le type d'édifice, la petite tuile peut être exigée.

Les ferblanteries sont limitées le plus possible et leur couleur s'harmonisera à celle des tuiles.

Étages en attique.- Les étages en attique sont interdits, de même que les balcons-terrasses encastrés dans le toit.

Fenêtres.- Les fenêtres des étages ont la forme de rectangles verticaux.

# 10. Approbation du service de la Protection des Monuments et des Sites

En zone d'ancienne localité, tous travaux soumis au permis de construire sont subordonnés à l'approbation du service de la Protection des Monuments et des Sites.

# Art. 12.03. Zone de moyenne densité

### 1. Caractère

Ce type de zone est caractérisé par le mélange des genres d'habitat collectif et individuel. Il correspond à une urbanisation antérieure au premier plan d'aménagement.

Cette zone doit maintenir ces caractéristiques particulières d'habitat.

### 2. Affectation

- Habitations collectives, groupées ou individuelles
- Activités tertiaires

### 3. Ordre des constructions

Non contigu.

### 4. Degré d'utilisation des terrains

Densité: max. 2,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Taux d'occupation du sol : 25 % max.

### 5. Dimensions des constructions

Hauteur maximale à la corniche : 7,50 m.

Longueur maximale: 25,00 m.

# 6. Gabarits

60° en tous sens.

# Art. 12.04. Zone d'habitat groupé

# 1. Caractère

Cette zone doit permettre une densification du village de Wavre

# 2. Affectation

Habitat individuel groupé

### 3. Ordre des constructions

Non contigu

# 4. Degré d'utilisation des terrains

Densité max. : 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Taux d'occupation du sol : 30 %.

# 5. Dimensions des constructions

Hauteur maximale à la corniche : 6,00 mètres

Longueur maximale : 25, 00 mètres.

### 6. Gabarits

60° en tous sens.

### Art. 12.05. Zone de faible densité

### 1. Caractère

Cette zone est destinée à une urbanisation de faible densité de type habitat individuel.

Afin d'économiser le sol, une occupation plus dense du genre habitat groupé.est recherchée.

### 2. Affectation

- Habitat individuel et habitat groupé
- Activités tertiaires admises

# 3. Ordre des constructions

Non contigu.

# 4. Degré d'utilisation des terrains

Densité: max. 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Taux d'occupation du sol : 25 % max.

# 5. Dimensions des constructions

Hauteur maximale à la corniche : 5,00 m.

Longueur maximale: 20,00 m.

# 6. Gabarits

- Direction N-E-O: 60°

- Direction S: 45°

# Art. 12.06. Zone d'utilité publique (ZUP)

1. ZUP-1

# Caractère et affectation

Cette zone est destinée au centre scolaire et à l'administration communale.

# **Prescriptions**

Hauteur max. à la corniche : 7,00 m Taux d'occupation du sol : 30 % max.

Gabarits: 60° en tous sens.

### 2. ZUP-2

### **Affectation**

Cette zone est propriété communale. Elle est réservée à des bâtiments et installations d'utilité publique.

# **Prescriptions**

Les prescriptions de cette zone sont celles de la zone de moyenne densité (cf. art. 12.05 al. 5 à 6).

### 5. ZUP-5

### Affectation

Cette zone est destinée à servir de place aménagée pour la collecte sélective des déchets.

# 4. ZUP-4

### **Affectation**

Cette zone est destinée à servir de place de stationnement.

### Art. 12.07. Zone artisanale

### 1. Caractère

Cette zone est destinée à permettre l'implantation d'artisanat nouveau ou le redéploiement d'ateliers existants dans des emplacements prévus pour les accueillir.

### 2. Affectation

- Ateliers d'artisanat, industries légères, dépôts non gênants pour le voisinage.

# 3. Ordre des constructions

### Non contigu

# 4. Degré d'utilisation des terrains

Densité: max. 3,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Taux d'occupation du sol : 50 % max.

### 5. Dimensions des-constructions

Hauteur maximale à la corniche : 7,50 m.

Hauteur maximale au faîte: 9,50 m.

### 6. Gabarits

# Légaux

# 7. Toitures

Dans cette zone, le Conseil communal peut autoriser des toits plats.

### 8. Logements

Des logements ne peuvent être établis dans cette zone que s'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations

# 9. Prescriptions spéciales

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure.

Il ordonne dans le cadre de ses compétences toutes mesures utiles pour limiter ou supprimer les nuisances.

### Art. 12.08. Zone de fermes

### 1. Caractère

Cette zone est destinée aux bâtiments d'exploitation agricole situés à l'intérieur du périmètre de localité, ainsi qu'aux terrains nécessaires aux exploitations.

# 2. Prescriptions

Les prescriptions de la zone agricole sont applicables à la zone de fermes. Les bâtiments d'exploitation ne sont cependant autorisés que s'ils sont nécessaires à une exploitation agricole conventionnelle et s'ils ne nuisent pas notablement à l'habitation.

### 3. Arrêt de l'exploitation

En cas de cessation définitive de l'exploitation ou en cas de partage, les terrains sont réaffectés à la zone à bâtir après modification du plan d'aménagement.

# Art. 12.09. Zone de tourisme

### 1. Caractère

Cette zone est destinée à des aménagements et des constructions à but touristique.

# 2. Degré d'utilisation des terrains

Densité: max. 2,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Taux d'occupation du sol : 25 %.

# 3. Dimensions des constructions

Hauteur maximale à la corniche : 6,00 m.

### 4. Toiture

Dans cette zone, les toits plats sont autorisés.

### 5. Gabarits

60° en tous sens.

# Art. 12.10. Zone de protection du site bâti

# 1. Affectation

Cette zone est destinée à protéger les sites bâtis de Montmirail et de Closel Bourbon.

# 2. Prescriptions pour Montmirail

Aucune construction nouvelle n'est admise. Les constructions existantes peuvent être transformées dans la mesure où les transformations ne portent pas atteinte à la valeur architecturale de l'ensemble du site bâti.

L'harmonie entre le site bâti et ses abords (parc, vergers, espaces agricoles) doit être préservée.

# 3. Prescriptions pour Closel Bourbon

Aucune construction nouvelle n'est admise. Les arbres du parc sont protégés. La maison de maître existante peut être transformée dans la mesure où la transformation ne porte pas atteinte à la valeur architecturale du bâtiment.

# Art. 12.11. Zone d'utilisation différée

# 1. Caractère

L'utilisation de cette zone est différée. Son affectation sera définie suite à une modification du plan d'aménagement.

# Chapitre 13 Zone agricole (ZA)

### Art. 13.01. Définition

Cette zone est définie dans la LCAT.

# Art. 13.02. Autres règles

1 La hauteur au faîte des bâtiments est limitée à 14,00 m.

# Chapitre 14 Zone à protéger (ZP)

### Art. 14.01. Définition

La zone à protéger \_ est constituée des objets naturels protégés par la législation fédérale (cours d'eau, mares, étangs, haies) et des zones 1 à 5.

### Art. 14.02. Zone 1: L'Ile

Cette zone est constituée par un ancien bras de la Thielle avec berges boisées, végétation aquatique, mare, allée d'arbres.

L'intérêt de cette zone réside dans la richesse floristique et faunistique et dans la rareté de tels milieux humides.

Il s'agit de préserver les éléments boisés, l'état naturel des plans d'eau et la végétation aquatique qui s'y développe. Tout remblayage, excavation ou plantation d'essences exotiques ou indigènes qui ne sont pas adaptées à la station, doit être évité.

# Art. 14.03. Zone 2: Les berges de la Thielle

Les berges de la Thielle sont canalisées. Elles sont protégées par la législation fédérale et cantonale.

Toute construction est interdite sur une distance de 30m à partir des berges.

### Art. 14.04. Zone 3: Allée d'arbres nord

Cette allée d'arbres marque l'accès au complexe de Montmirail. Visible de loin, elle est indissociable du site de Montmirail.

Cette allée est protégée. Le Conseil communal peut autoriser l'abattage des éléments dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant. Il exigera la plantation d'arbres de remplacement.

### Art. 14.05. Zone 4: Allée d'arbres sud

Des arbres importants bordent l'ancien canal de raccordement à la Thielle au sud du complexe de Montmirail. Cette allée d'arbres présente un intérêt paysager évident. Elle forme un cordon vert traversant la campagne dans le prolongement de l'allée d'accès (zone 5).

Cette allée est protégée. Le Conseil communal peut autoriser l'abattage des éléments dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant. Il exigera la plantation d'arbres de remplacement.

# Art. 14.06. Zone 5: Parc boisé de Montmirail

Ce grand parc bien entretenu est planté d'arbres importants d'essences variées.

Ce parc doit être maintenu. Les arbres peuvent être élagués ou abattus lorsque leur état sanitaire l'exige. Ils seront remplacés.

# Art. 14.07. Zone 6: Vergers de Montmirail

Ces vergers plantés d'arbres fruitiers sont protégés. L'autorisation d'abattage des arbres fruitiers ne pourra être accordée par le Conseil communal que pour les éléments dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant, ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent. Le Conseil communal exigera des plantations de compensation d'arbres fruitiers de haute tige.

# Art. 14.08. Zone 7: Prairie maigre

Cette zone est constituée par une prairie naturelle avec quelques arbustes (viornes, aubépines, etc.)

L'intérêt de cette zone est, malgré les importantes perturbations occasionnées par l'autoroute, la présence d'un milieu ouvert potentiellement favorable à une flore et une entomofaune diversifiées.

Le but de protection de cette zone est de conserver cette prairie naturelle par des mesures d'entretien adéquates.

A l'intérieur du périmètre sont interdits :

- L'épandage d'engrais et de biocides
- La plantation d'arbres et d'arbustes.

La prairie doit être fauchée, une fois par an, dès le 1er septembre.

Le produit de la fauche sera évacué.

### Art. 14.09. Zone 8: Massif boisé de Wavre

Ce massif boisé doit être maintenu. Les arbres peuvent être élagués ou abattus lorsque leur état sanitaire l'exige. Ils seront remplacés.

### Art. 14.10. Les haies

Les haies apportent un enrichissement paysager et écologique considérable. Toutes les haies sont protégées par la loi fédérale sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages, du 20 juin 1986.

Le Conseil communal peut autoriser l'abattage de certains éléments pour des raisons impératives d'ordre technique ou économique. Tout abattage doit être compensé par des plantations d'espèces indigènes adaptées à la station.

# **Chapitre 15** Informations indicatives

### Art. 15.01. Forêts

- 1 Les forêts sont soumises à la législation fédérale et cantonale y relative.
- 2 Les forêts reportées sur le plan d'aménagement le sont à titre indicatif.

# 4<sup>ème</sup> partie Dispositions finales

# Chapitre 16 Entrée en vigueur

# Art. 16.01

Le présent règlement, les plans d'aménagement 1 et 2, ainsi que le plan de site, approuvés par le département de l'Agriculture, le,.....sont soumis au référendum facultatif.

Ils entrent en vigueur après leur mise à 1'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.

Auteur des plans et du règlement :

J. F. BOUVIER Architecte-Urbaniste

Rue de Rugin 4 2034 PESEUX 1.7. Bouring

Date: 31 mars 1992

Au nom du Conseil communal

Le président

Le secrétaire

ill Schopaell

Date 7 avril 1992



Plans et règlement approuvés, Neuchâtel, le 19 AVR 1992 Le Conseiller d'Etat, chef du département de l'Agriculture

Adoptés, le 21 avril 1992

Au nom du Conseil général

Le président

Le secrétaire

1. alm Minel

.Mis à l'enquête publique

du 9 jou

au 29 jui 1992

Au nom du Conseil communal

Le président

Le secrétaire

Sanctionnés par arrêté de ce jour Neuchâtel, le 1 4 AVR. 1993

Au nom du Conseil d'Etat

Le président

Le chancelier

**Annexes** 

# Modification(s)

1.