

25
mars
1996

Loi sur les constructions (LConstr.)

Etat au
1^{er} janvier 2017

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 24 août 1994, et d'une commission spéciale,

décrète:

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales et organisation

Section 1: But et champ d'application

But

Article premier ¹La présente loi a pour but d'assurer la qualité urbanistique et architecturale, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, ainsi que le contrôle des constructions.

²Elle règle la procédure du permis de construire et assure sa coordination avec les dispositions du droit fédéral et du droit cantonal touchant notamment à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement, à la protection des eaux, aux forêts, à la protection de la nature et des animaux, au paysage et aux sites bâtis, à l'énergie, à la police sanitaire, à la protection des travailleurs et à la police du feu.

Champ
d'application

Art. 2¹⁾ ¹Sont soumises à la présente loi toutes les constructions et installations entreprises par l'homme, conçues pour durer, qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci, soit en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain, soit en chargeant les réseaux d'équipement, soit en portant atteinte à l'environnement.

²Sont notamment assimilés à des constructions:

- a) tous les bâtiments en surface ou souterrains;
- b) les constructions analogues ou mobilières;
- c) les abris mobiles installés pour un temps non négligeable en un lieu fixe.

³Le Conseil d'Etat précise les constructions et les installations soumises à la présente loi qui nécessitent un permis de construire au sens de l'article 3a.

Exceptions

Art. 3²⁾ ¹Ne sont pas assujetties à la présente loi:

- a) les constructions et les installations qui, en vertu de la législation fédérale, ne sont pas soumises à la souveraineté du canton en matière de constructions;

FO 1996 N° 26

¹⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

²⁾ Teneur selon L du 10 novembre 1999 (FO 1999 N° 89) et L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

b) les routes, voies ferrées, voies cyclables, chemins pour piétons, places publiques et autres installations publiques d'équipement qui sont prévus par un plan d'alignement communal intégrant tous les éléments d'un plan routier au sens de l'article 74, alinéa 2, lettre d, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991³⁾;

c) les routes, voies ferrées, voies cyclables, chemins pour piétons, places publiques et autres installations publiques d'équipement qui sont prévus par un plan d'alignement cantonal intégrant tous les éléments d'un plan routier au sens de l'article 22, alinéa 2, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991.

²Les plans routiers cantonaux sont régis par les articles 29 et suivants de la loi sur les routes et voies publiques (LRVP), du 21 août 1849⁴⁾;

³Les constructions et installations érigées dans le cadre d'une procédure d'améliorations foncières sont régies par la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (LASA), du 10 novembre 1999⁵⁾.

Caractère
obligatoire du
permis de
construire

Art. 3a⁶⁾ ¹La création, la transformation, le changement d'affectation et la démolition d'une construction ou d'une installation au sens de l'article 2 sont soumis à un permis de construire.

²Les communes peuvent prévoir dans leur règlement de soumettre à la même exigence le choix des matériaux et des couleurs du toit et des façades.

³La réalisation des projets soumis à l'octroi d'un permis de construire ne peut commencer que lorsque la décision portant sur le permis de construire et les autres autorisations nécessaires sont entrées en force; les dispositions relatives aux mesures provisionnelles sont réservées, en particulier le début anticipé des travaux.

Dispense du
permis de
construire

Art. 3b⁷⁾ ¹L'entretien, l'édification et la démolition des constructions et installations de minime importance ne sont pas soumis à l'octroi d'un permis de construire pour autant qu'un plan d'aménagement communal, un plan spécial ou un plan de quartier n'en dispose pas autrement; c'est le cas notamment pour:

a) les constructions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal;

b) les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance;

c) les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée.

²Le Conseil d'Etat précise les constructions et les installations dispensées de permis de construire.

³Les constructions et installations dispensées du permis de construire ne comptent pas dans le calcul des mesures d'utilisation du sol des terrains et de la longueur des bâtiments et les distances entre bâtiments ne s'appliquent que

³⁾ RSN 701.0

⁴⁾ RSN 735.10

⁵⁾ RSN 913.1

⁶⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

⁷⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014 et modifié par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46)

vis-à-vis des parcelles limitrophes; au surplus, elles ne sont pas libérées de l'obligation de respecter les autres prescriptions applicables, comme les périmètres d'évolution des constructions, ni de celle de requérir les autres autorisations nécessaires.

⁴Si des constructions ou des installations non soumises à l'octroi d'un permis de construire perturbent l'ordre public, la santé, la sécurité, l'esthétique ou la protection des sites, de la nature, du paysage ou de l'environnement, l'autorité ordonne les mesures nécessaires prévues par les articles 46 et suivants.

⁵Si un projet de construction susceptible d'être dispensé de permis de construire touche ou est situé à moins de trente mètres, ou de toute autre distance légalisée, d'une zone riveraine (lac et cours d'eau), la forêt, une réserve naturelle, un biotope cantonal, une zone de protection de la nature ou des sites, une zone de dangers naturels, une route, un objet naturel protégé, un monument historique ou l'environnement de ce dernier, et qu'il touche l'intérêt correspondant, il est soumis à l'octroi d'un permis de construire.

Section 2: Organisation

Conseil d'Etat **Art. 4** ¹Le Conseil d'Etat définit et met en oeuvre la politique urbanistique et architecturale du canton. Il exerce la haute surveillance en matière de police des constructions.

²Il désigne le département et les services chargés d'appliquer la présente loi et ses dispositions d'exécution. Il nomme un architecte et un aménagiste cantonal, dont il définit les tâches et les compétences.

³Il arrête les dispositions d'exécution nécessaires.

Département **Art. 5** ¹Le département désigné par le Conseil d'Etat (ci-après: le département) est chargé de l'exécution des lois, ordonnances, arrêtés et règlements fédéraux et cantonaux régissant les constructions.

²Il collabore avec les communes et les autres services concernés de l'administration cantonale et consulte au besoin les personnes et organisations intéressées.

Communes **Art. 6** ¹Les communes exercent les tâches qui leur sont déléguées par l'Etat.

²Elles agissent en concours avec leurs commissions de salubrité publique et de police du feu.

³Elles peuvent créer une commission d'urbanisme et mandater un architecte-conseil.

CHAPITRE 2

Dispositions cantonales de police des constructions

Section 1: Qualités urbanistiques et architecturales

Principe **Art. 7** ¹Les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité, tant intérieure qu'extérieure.

²Elles tiennent compte de leur environnement naturel ou bâti, notamment par rapport aux caractéristiques historiques, artistiques ou culturelles de la localité, du quartier ou de la rue.

Section 2: Sécurité des constructions

- Principe **Art. 8⁸⁾** Toutes les constructions et les installations doivent être conçues, réalisées, transformées, entretenues et démolies conformément aux règles de l'art et à l'état de la technique, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Accès à la voie publique **Art. 9** Compte tenu de l'importance des constructions et installations, les accès à la voie publique doivent garantir la sécurité des piétons et celle de la circulation routière, ainsi que l'intervention des services publics.
- Locaux ouverts au public **Art. 10** Dans les bâtiments qui contiennent des locaux ouverts au public, la sécurité des usagers doit être assurée, notamment par le nombre des issues, la disposition, les dimensions et le mode de fermeture des portes, le nombre et la largeur des escaliers, ainsi que la nature des matériaux.
- Plans d'ingénieurs **Art. 11** Les constructions et installations présentant des dangers particuliers doivent faire l'objet de plans de génie civil établis par des ingénieurs civils et/ou de dossiers techniques constitués par des ingénieurs spécialisés.

Section 3: Salubrité des constructions

- Principe **Art. 12⁹⁾** ¹Toutes les constructions et les installations doivent être conçues, réalisées, transformées, entretenues et démolies en vue de prévenir tout danger pour la santé de l'homme et des animaux.
²En cas de besoin, le terrain destiné à la construction ou à l'installation, respectivement la construction ou l'installation transformée, entretenue ou démolie, fera préalablement l'objet d'un diagnostic et d'un assainissement.
³La salubrité doit être évaluée, notamment, par rapport à l'environnement construit et non construit de l'habitat.
- Sous-sol **Art. 13¹⁰⁾** ¹Le Conseil d'Etat détermine la notion de sous-sol.
²Les murs et sols des sous-sols doivent assurer des conditions d'étanchéité et d'isolation thermique.
- Pièces habitables
a) définition **Art. 14** Est considérée comme habitable toute pièce utilisable durablement pour l'habitation ou le travail.
- b) dimensions **Art. 15¹¹⁾** ¹Une pièce habitable doit avoir une surface d'au moins 10 m².
²La hauteur du vide d'étage d'une pièce habitable est déterminée par le Conseil d'Etat.
- c) éclairage **Art. 16¹²⁾** ¹Les pièces habitables doivent être éclairées par une ou plusieurs ouvertures en façade ou en toiture.

⁸⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

⁹⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

¹⁰⁾ Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017

¹¹⁾ Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017

²La surface d'éclairage doit représenter au minimum le huitième de celle du plancher; elle peut être réduite dans les combles et dans des cas particuliers.

³Abrogé.

c ^{bis}) garantie de la situation acquise	Art. 16a ¹³⁾ L'article 12a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, est applicable par analogie aux pièces habitables devenues non conformes aux articles 15 et 16.
d) isolation et aération	Art. 17 Une isolation thermique et phonique, ainsi qu'une protection contre les autres nuisances et une aération suffisante seront assurées.
Cuisines, salles de bains et WC	Art. 18 Les cuisines, salles de bains et WC qui n'ont pas de fenêtre en façade doivent être munis d'une ventilation suffisante.
Contrôle sanitaire	Art. 19 Le Conseil communal exerce le contrôle sanitaire en concours avec la commission de salubrité publique.

Section 4: Accessibilité des constructions

Principe	Art. 20 L'accessibilité des constructions et installations aux personnes handicapées physiques et sensorielles doit en principe être assurée.
Constructions nouvelles	Art. 21 ¹ Les constructions et installations nouvelles ouvertes au public ou destinées à l'habitation collective doivent être conçues, réalisées et entretenues en tenant compte des personnes handicapées physiques et sensorielles selon les normes techniques reconnues. ² Le Conseil d'Etat détermine dans quelle mesure d'autres constructions destinées à l'activité professionnelle sont également soumises à ces exigences.
Constructions existantes	Art. 22 Lors de transformations importantes de constructions et installations existantes mentionnées à l'article 21, les mesures prévues à cet article sont applicables si la situation de l'immeuble, sa structure et son organisation intérieure le permettent sans frais disproportionnés.

Section 5: Délégation au Conseil d'Etat

Principe	Art. 23 ¹⁴⁾ ¹ Le Conseil d'Etat arrête les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi, en particulier sur: <ul style="list-style-type: none"> a) la sécurité, la salubrité et l'accessibilité des constructions; b) l'aménagement d'entreprises de nature à gêner la circulation, en particulier les garages industriels; c) l'aspect extérieur des installations destinées à la production, au captage et au stockage d'énergie;
----------	--

¹²⁾ Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017

¹³⁾ Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017

¹⁴⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

- d) les exigences urbanistiques et architecturales pour la construction de places de stationnement, ainsi que le nombre maximum et minimum de places exigibles;
- e) le contrôle des constructions, notamment la procédure du permis de construire et les délais à observer;
- f) les ouvrages dispensés de permis de construire;
- g) les ouvrages soumis à la procédure simplifiée et ceux pour lesquels le préavis des services est obligatoire;
- h) les taxes d'administration perçues par l'Etat.

²Il peut également arrêter d'autres dispositions de police des constructions d'intérêt cantonal et les dispositions qui s'appliquent en l'absence des dispositions communales prévues aux articles 24 et suivants.

CHAPITRE 3

Dispositions communales de police des constructions

Section 1: Délégation aux communes

Principe **Art. 24** Les communes peuvent adopter un règlement des constructions, de même qu'elles peuvent intégrer dans leur règlement d'aménagement les dispositions de police des constructions.

Objet **Art. 25** ¹Les règlements communaux peuvent contenir des dispositions concernant:

- a) l'aspect des constructions et des installations, notamment les inscriptions, les antennes, les vitrines, les affiches, de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ou à l'image du quartier, de la rue ou d'un bâtiment;
- b) les plantations sur le domaine public et les fonds privés;
- c) dans les limites de l'article 23, alinéa 1, lettre d, les mesures propres à régler le stationnement des véhicules sur les fonds privés, en cas de construction nouvelle ou de transformation importante et, à défaut de fonds privés disponibles, la perception d'une taxe de remplacement;
- d) l'obligation pour les propriétaires de tolérer sur leurs immeubles, sans indemnité, l'apposition de plaques indicatrices et l'installation d'appareils de peu d'importance, de supports et de conduites;
- e) l'aménagement de places de jeux collectives pour enfants sur terrain privé;
- f) la disposition et la qualité de l'architecture intérieure des bâtiments;
- g) l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables;
- h) les émoluments.

²Les communes peuvent également adopter d'autres dispositions d'intérêt communal.

Section 2: Procédure d'adoption

Principe **Art. 26** ¹Les règlements communaux des constructions doivent être sanctionnés par le Conseil d'Etat.

²Ils ne sont obligatoires qu'à partir de la publication de leur sanction dans la Feuille officielle cantonale.

CHAPITRE 4

Contrôle des constructions

Section 1: Permis de construire

Détermination de la procédure à suivre

Art. 27¹⁵⁾ ¹Tout projet de construction, transformation, changement d'affectation ou de démolition doit être soumis à la commune.

²La commune vérifie s'il nécessite un permis de construire et, le cas échéant, détermine:

- a) si les travaux sont de minime importance et, le cas échéant, à quelles exigences elle peut renoncer au sens des articles 28 et suivants;
- b) s'ils ne portent pas atteinte à un intérêt public prépondérant comme la protection de la nature, du paysage, des sites archéologiques, des sites naturels ou construits et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins;
- c) s'ils n'ont pas d'influence sur l'équipement et l'environnement.

³La commune soumet sans délai le dossier au service en charge de l'aménagement du territoire si le projet est situé hors de la zone à bâtir.

Procédure simplifiée
a) principe

Art. 28¹⁶⁾ ¹L'autorité communale peut soumettre à la procédure simplifiée les constructions ou les installations de minime importance désignées par le Conseil d'Etat.

²Elle peut alors renoncer à exiger:

- a) la mise à l'enquête publique si aucune dérogation ou décision spéciale n'est nécessaire et avec l'accord écrit préalable des voisins concernés, sous réserve de l'article 28a, alinéa 2;
- b) la production de plans d'architecte si la compréhension du projet le permet et si les surfaces utiles principales et les mesures d'utilisation du sol ne sont pas modifiées;
- c) le préavis des services de l'Etat si aucune dérogation n'est nécessaire et si le préavis n'est pas obligatoire en vertu de l'article 28a, alinéas 2 et 3.

³Le Conseil d'Etat précise les constructions et les installations de minime importance qui peuvent être assujetties à la procédure simplifiée, en ce sens qu'elles n'ont que peu d'incidence sur leur environnement et en particulier pour les voisins.

⁴La procédure simplifiée ne peut être répétée dans le but de réaliser un projet relevant de la procédure ordinaire.

b) exceptions

Art. 28a¹⁷⁾ ¹La procédure simplifiée est exclue lorsque le projet touche à des intérêts publics importants, en particulier à ceux de la protection de la nature, des sites et du patrimoine, de la sécurité du trafic ou de l'aménagement local.

¹⁵⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

¹⁶⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014 et selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46)

720.0

²Les constructions ou installations hors de la zone d'urbanisation restent toujours soumises à l'approbation du département, au préavis des services de l'Etat ainsi qu'à la mise à l'enquête publique (art. 62 LCAT).

³Le Conseil d'Etat détermine les autres cas pour lesquels un préavis des services de l'Etat est obligatoire pour la procédure simplifiée.

Compétences des communes **Art. 29** Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Coordination **Art. 30**¹⁸⁾ ¹Lorsque la création, la transformation, le changement d'affectation ou la démolition d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions de plusieurs autorités, une coordination suffisante est assurée par le service désigné par le Conseil d'Etat ou par les communes qui disposent des moyens de contrôle suffisants.

²Pour les projets susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement, la coordination est assurée dans le cadre d'une étude de l'impact sur l'environnement.

³Pour les projets situés hors de la zone à bâtir, la coordination est toujours assurée par le service désigné par le Conseil d'Etat.

⁴Pour les projets industriels ou commerciaux, la coordination peut être assurée par une plate-forme pour les entreprises destinées à accélérer la procédure.

Préavis des services de l'Etat **Art. 31**¹⁹⁾ ¹Avant d'octroyer le permis de construire, le Conseil communal sollicite le préavis des services concernés de l'Etat.

²A l'exception des projets situés hors de la zone à bâtir, le Conseil d'Etat dispense les communes qui disposent des moyens de contrôle suffisants de cette obligation.

Délais **Art. 32**²⁰⁾ ¹Les délais fixés par le Conseil d'Etat doivent être observés.

²Si un délai d'ordre fixé par le Conseil d'Etat ne peut être respecté par une autorité, un service ou tout autre intervenant dans la procédure, il leur appartient de solliciter une prolongation de délai qui ne pourra excéder le délai prévu initialement.

³A défaut de réponse ou de demande de prolongation de délai dans le délai imparti initialement, l'autorité ou le service amené à prendre en compte la réponse attendue peut admettre que le retardataire renonce à s'exprimer et que son préavis est positif, si les circonstances le permettent et si le projet ne nécessite pas de décisions spéciales.

⁴Si le Conseil communal néglige de prendre une décision dans les délais d'ordre fixés par le Conseil d'Etat et après l'avoir mis en demeure d'agir dans un délai de 30 jours, le département est autorisé à décider à sa place.

¹⁷⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

¹⁸⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

¹⁹⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

²⁰⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

Elaboration des projets de construction et direction des travaux

Art. 33 ¹ Les plans de toute construction ou installation soumise à un permis de construire doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

² Ils sont accompagnés des renseignements techniques nécessaires.

³ Pour des constructions ou des ouvrages importants, l'autorité communale peut également exiger que la direction des travaux soit assurée par un spécialiste au sens de l'alinéa 1.

Gestion et traitement informatique des demandes de permis de construire

Art. 33a²¹⁾ ¹ Sur l'ensemble du canton, la gestion et le traitement des demandes de permis de construire sont réalisés à partir d'un système d'information unique mis à disposition par l'Etat.

² L'autorité, l'entité ou la société autorisée à utiliser ou consulter ce système d'information, est habilitée à traiter toutes les données personnelles, y compris les données personnelles sensibles, qui sont nécessaires à la gestion des permis de construire.

³ Les développements et les processus d'utilisation du système informatique sont gérés par le service désigné par le Conseil d'Etat.

⁴ Le service désigné par le Conseil d'Etat est le maître du fichier, au sens de la loi sur la protection des données (LCPD), du 30 septembre 2008²²⁾, des données introduites dans le système d'information.

⁵ Les données collectées par le système informatique peuvent être traitées à des fins de recherche, de planification et de statistique, sous réserve du respect des règles de la protection des données personnelles.

Dépôt de la demande de permis de construire

Art. 33b²³⁾ ¹ Le requérant doit obligatoirement saisir sa demande de permis de construire de manière informatique et numériser les plans et les annexes.

² Toutes les communes et tous les services cantonaux ont l'obligation de traiter les demandes de permis de construire sur le système d'information et de gestion des permis de construire.

³ Le formulaire informatique de demande de permis de construire peut contenir des champs obligatoires qui sont destinés à renseigner des indicateurs statistiques en lien avec les constructions; les requérants, les communes et les services cantonaux sont tenus de les renseigner.

⁴ Le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles la commune et le service qu'il désigne peuvent:

a) exceptionnellement et contre émolument effectuer la saisie et la numérisation de la demande de permis de construire en lieu et place du requérant;

b) exiger le dépôt de dossiers papiers en nombre suffisant.

⁵ Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur des alinéas précédents en fonction de l'évolution et de l'avancement du logiciel de gestion des permis de construire.

²¹⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

²²⁾ Abrogé FO 2012 N° 40; actuellement RSN 150.30

²³⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

720.0

Consultation et utilisation de la base de données du système d'information

Art. 33c²⁴⁾ Le Conseil d'Etat définit les conditions de consultation et d'utilisation du système d'information et du stockage des données dans un règlement.

Enquête publique et opposition

Art. 34²⁵⁾ ¹Tout projet de construction ou d'installation doit être mis à l'enquête publique, de façon à permettre aux intéressés de faire opposition.

²La procédure d'opposition est gratuite. Le Conseil communal peut toutefois mettre les frais de procédure à la charge de l'opposant qui a agi avec témérité ou légèreté, ou qui a usé de procédés de mauvaise foi.

³Le délai d'opposition est de 30 jours dès la première publication dans la Feuille officielle.

⁴Pour toute demande de permis de construire mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

⁵Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008²⁶⁾; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979²⁷⁾, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

⁶Une opposition abusive peut donner lieu à des dommages-intérêts aux conditions prévues par les articles 41 et suivants du code des obligations²⁸⁾.

⁷Les avis d'enquêtes publiques publiés dans la Feuille officielle et les dossiers informatiques sont disponibles en libre accès sur le système informatique pendant le délai d'opposition.

Perches-gabarits

Art. 35²⁹⁾ ¹Pendant la durée de l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées par la pose de perches-gabarits ou par tout autre moyen adéquat.

²Le Conseil communal peut renoncer à cette exigence lorsqu'elle est manifestement inutile, notamment en cas d'accord des voisins.

³Les perches-gabarits doivent rester en place jusqu'à la décision du Conseil communal sur leur maintien.

⁴Le Conseil communal et l'autorité de recours peuvent ordonner la pose ou le maintien des perches-gabarits pendant la durée de la procédure d'opposition ou de recours.

Sanction à deux degrés

Art. 36³⁰⁾ ¹Le permis de construire ou sanction définitive peut être précédé de la sanction préalable, qui liquide 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.

²En cas de sanction à deux degrés, la mise à l'enquête publique intervient lors de la demande de sanction préalable.

²⁴⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

²⁵⁾ Teneur selon L du 6 décembre 2006 (FO 2006 N° 95 et L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

²⁶⁾ RS 272

²⁷⁾ RSN 152.130

²⁸⁾ RS 220

²⁹⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

³⁰⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

³Une nouvelle mise à l'enquête publique, lors de la demande de sanction définitive, n'intervient que dans la mesure où apparaissent des éléments nouveaux qui peuvent avoir une incidence sur les intérêts de tiers.

⁴Le plan de quartier a valeur de sanction préalable lorsqu'il définit le projet avec la précision d'une telle sanction.

Durée de validité **Art. 37**³¹⁾ ¹Le permis de construire perd sa validité lorsque l'exécution du projet n'a pas commencé dans les deux ans dès son entrée en force ou si elle est interrompue pendant plus d'un an.

²Un projet est réputé commencé dès l'exécution de travaux, d'un changement d'affectation ou d'autres mesures qui ressortent des plans sanctionnés et qui, à eux seuls, nécessiteraient un permis de construire.

³Les aménagements extérieurs doivent être terminés dans le délai d'un an à compter de la fin des travaux de la construction ou de l'installation et conformément aux plans sanctionnés.

⁴La sanction préalable perd également sa validité si aucune demande de sanction définitive n'est déposée dans les deux ans dès son entrée en force.

⁵La validité du permis de construire et de la sanction préalable peut être prolongée de deux ans au plus pour de justes motifs.

⁶Le permis de construire et la sanction préalable sont personnels; le Conseil communal peut autoriser un changement de titulaire.

Procédure simplifiée
a) procédure

Art. 38³²⁾

b) assujettissement

Art. 39³³⁾

Dérogations

Art 40³⁴⁾ ¹Des dérogations au plan d'aménagement, à la présente loi ou au règlement communal des constructions peuvent être octroyées par l'autorité compétente si les trois conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- a) elles sont justifiées par des circonstances particulières;
- b) elles ne portent pas atteinte à un intérêt public important, notamment à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'un bâtiment ou à la protection de l'environnement, de la nature ou du paysage;
- c) elles ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins.

²Les dérogations sont accordées par le département qui rend des décisions spéciales, sous réserve des cas prévus par l'alinéa suivant.

³Les communes disposant des moyens de contrôle suffisants sont compétentes pour accorder les dérogations concernant les dispositions traitant des thématiques suivantes:

- a) les prescriptions architecturales et esthétiques au sens de l'article 7 de la loi;

³¹⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

³²⁾ Abrogé par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

³³⁾ Abrogé par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

³⁴⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

b) la sécurité et la salubrité des constructions au sens des articles 8 et suivants de la loi;

c) la longueur et la profondeur des bâtiments.

⁴Le Conseil d'Etat détermine la forme et le contenu de la demande ainsi que les exigences relatives à la mise à l'enquête publique.

Section 2: Contrôle de conformité et autorisation d'exploiter

Obligation d'informer

Art. 41 Le maître de l'ouvrage a l'obligation d'informer la commune et les services de l'Etat de la terminaison des travaux soumis à un permis de construire.

Contrôle de conformité
a) compétence

Art. 42³⁵⁾ ¹Dans un délai d'un mois dès l'avis de terminaison des travaux, la commune contrôle la conformité de l'ouvrage aux plans approuvés et au permis de construire.

²Les départements et les services de l'administration cantonale en font de même pour l'ouvrage ayant fait l'objet d'une ou de plusieurs autorisations spéciales de droit cantonal.

b) conséquences

Art. 43³⁶⁾ Lorsque la construction ou l'installation n'est pas conforme aux exigences précitées, la commune, les départements compétents ou les services de l'administration cantonale pour ce qui a trait aux autorisations de droit cantonal (ci-après: les instances compétentes) ordonnent les mesures nécessaires et appropriées conformément aux articles 46 à 49.

Autorisation d'exploiter

Art. 44 Les autorisations d'exploiter prévues par le droit fédéral et cantonal, notamment l'autorisation d'exploiter une entreprise industrielle, sont réservées.

Autorisations spéciales

Art. 45³⁷⁾

Section 3: Mesures administratives

Nature des mesures
a) dans la zone d'urbanisation

Art. 46³⁸⁾ ¹Lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi ou aux autorisations délivrées, la commune peut ordonner notamment les mesures suivantes:

a) la suspension des travaux;

b) l'interdiction d'utiliser des installations ou leur mise hors service;

c) l'interdiction d'occuper, d'utiliser ou d'exploiter tout ou partie d'un bâtiment ou de locaux;

d) l'évacuation de tout ou partie d'un bâtiment ou de locaux;

e) les réparations, les transformations, les améliorations et l'entretien jugés nécessaires;

f) la remise en état, la suppression ou la démolition.

³⁵⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

³⁶⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

³⁷⁾ Abrogé par L du 30 août 2005 avec effet au 1^{er} janvier 2006

³⁸⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

²Avant de décider de telles mesures, les instances compétentes peuvent ordonner une expertise et en faire supporter les frais, en tout ou en partie, au propriétaire.

³Si l'immeuble est hypothéqué, les instances compétentes invitent les créanciers hypothécaires à prendre, dans le même délai que le propriétaire, les mesures qui lui sont imposées en vertu de l'alinéa 1 du présent article.

⁴Les instances compétentes informent l'ECAP de leur décision et du délai imparti au propriétaire ou aux créanciers hypothécaires pour remédier aux défauts constatés.

b) hors de la zone d'urbanisation **Art. 46a**³⁹⁾ Les mesures mentionnées aux articles 46 et suivants sont de la compétence du département pour les constructions ou installations situées hors de la zone d'urbanisation.

Ruines **Art. 47** Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, le Conseil communal peut ordonner la destruction de bâtiments ou d'installations ravagés par accident, notamment l'incendie ou l'explosion, ou par l'effet des forces naturelles.

Mesures provisionnelles **Art. 48**⁴⁰⁾ ¹En cas d'urgence ou si cela paraît nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens, les instances compétentes peuvent prendre des mesures provisionnelles sans audition préalable et sans délai d'exécution.

²Dans ce cas, il peut être formé opposition dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision.

³L'opposition ne suspend point l'exécution des mesures prises.

Nouvelle inspection **Art. 49**⁴¹⁾ Après l'expiration du délai fixé dans la décision ou, en cas de recours, lorsque cette dernière est définitive, une nouvelle inspection a lieu dans le but de vérifier l'exécution des mesures ordonnées.

²Abrogé.

Inexécution
1. Avis **Art. 49a**⁴²⁾ En cas d'inexécution, le Conseil communal en avise l'ECAP, qui peut suspendre partiellement ou totalement l'assurance du bâtiment, tant et aussi longtemps que les mesures ordonnées n'ont pas été exécutées par le propriétaire ou par les créanciers hypothécaires à la satisfaction de l'autorité.

2. Exécution par substitution **Art. 49b**⁴³⁾ ¹Le Conseil communal peut faire exécuter les décisions entrées en force aux frais du propriétaire, si ce dernier ou les créanciers hypothécaires n'obtempèrent pas dans le délai qui leur a été imparti.

²Cette exécution ne libère pas le propriétaire des conséquences civiles ou pénales de son insoumission.

³⁹⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et modifié par L du 27 mars 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

⁴⁰⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴¹⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

⁴²⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

⁴³⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

³Les frais d'exécution font l'objet d'une décision.

Hypothèque légale **Art. 50**⁴⁴⁾ ¹Les frais d'exécution par substitution peuvent être garantis par une hypothèque légale inscrite au registre foncier conformément aux articles 836 du code civil suisse⁴⁵⁾ et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910⁴⁶⁾.

²Sur requête de la commune, du canton ou des créanciers hypothécaires, l'inscription de l'hypothèque légale a lieu sur présentation de la décision sur les frais d'exécution par substitution et d'une facture visée par l'autorité de décision.

³Elle rend la créance garantie productive d'intérêts à cinq pour-cent l'an.

Cession de la créance **Art. 50a**⁴⁷⁾ Dans l'ordre de leurs inscriptions, les créanciers hypothécaires peuvent exiger de la commune ou du canton la cession de sa créance privilégiée contre paiement du capital, des intérêts et des accessoires.

Compétence du département **Art. 51** Si le Conseil communal néglige de prendre les mesures commandées par les circonstances (art. 46 à 49) et après l'avoir mis en demeure d'agir, le département est autorisé à les prendre à sa place.

Section 4: Voies de droit

Principes **Art. 52**⁴⁸⁾ ¹Les décisions des communes et des autorités compétentes chargées de rendre les décisions spéciales en application de la présente loi sont susceptibles d'un recours auprès du Conseil d'Etat, puis au Tribunal cantonal, conformément à la LPJA, du 27 juin 1979⁴⁹⁾.

²Lorsque la décision a été rendue après une mise à l'enquête publique, les tiers ne sont admis à recourir que s'ils ont fait opposition pendant le délai d'enquête.

Effet suspensif **Art. 53**⁵⁰⁾ ¹Le recours a un effet suspensif.
²Il en est toutefois dépourvu si la décision attaquée le prévoit ou si l'autorité de recours le décide, d'office ou sur requête, aux conditions prévues à l'article 40, alinéa 2, de la LPJA, du 27 juin 1979, ou en raison d'un intérêt privé prépondérant.

Section 5: Expropriation formelle

Droit d'exproprier **Art. 54** ¹Le Conseil d'Etat peut accorder à la commune le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique les bâtiments dont la démolition se justifie pour des raisons d'urbanisme, de sécurité ou de salubrité.

⁴⁴⁾ Teneur selon L du 2 octobre 2012 (FO 2012 N°42) avec effet au 1^{er} février 2013

⁴⁵⁾ RS 210

⁴⁶⁾ RSN 211.1

⁴⁷⁾ Introduit par L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

⁴⁸⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

⁴⁹⁾ RSN 152.130

⁵⁰⁾ Teneur selon L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

²La procédure prévue par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP), du 26 janvier 1987⁵¹⁾, est applicable.

Section 6: Dispositions pénales

Contraventions **Art. 55**⁵²⁾ ¹Les infractions à la présente loi et à ses dispositions d'exécution sont punies de l'amende jusqu'à 40.000 francs.

²La tentative et la complicité sont punissables.

³Les architectes, ingénieurs, entrepreneurs et maîtres d'état s'occupant de constructions qui contreviennent aux dispositions de la présente loi et de ses dispositions d'exécution sont passibles, comme les propriétaires eux-mêmes, de la peine prévue à l'alinéa 1.

Infraction commise dans la gestion d'une entreprise **Art. 56** ¹Lorsqu'une infraction est commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société commerciale ou d'une entreprise individuelle, les dispositions pénales s'appliquent à la personne physique qui a ou aurait dû agir pour elle.

²La personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise sont solidairement responsables de l'amende et des frais, à moins qu'ils ne prouvent avoir pris toute mesure utile pour assurer une gestion conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

³Le jugement pénal fixe l'étendue de cette responsabilité.

Communication des décisions **Art. 57** ¹Toute décision prise par une autorité pénale du canton en vertu de la présente loi ou de ses dispositions d'exécution doit être communiquée au département compétent, ainsi qu'au Conseil communal du lieu de situation de l'immeuble.

²Si l'administration cantonale ou le Conseil communal en font la demande, le dossier doit leur être soumis.

CHAPITRE 5

Dispositions transitoires et finales

Dispositions transitoires
a) permis de construire **Art. 58** Les demandes de permis de construire pendantes au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi seront traitées selon le nouveau droit, si elles n'ont pas encore été mises à l'enquête publique.

Art. 59 à 64⁵³⁾

Abrogation du droit antérieur **Art. 65** Sont abrogés, dès l'entrée en vigueur de la présente loi:

a) la loi sur les constructions, du 12 février 1957⁵⁴⁾;

b) l'article 31, lettre a, de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979⁵⁵⁾;

⁵¹⁾ RSN 710

⁵²⁾ Teneur selon L du 31 octobre 2006 (FO 2006 N° 85), L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011 et L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre 2014

⁵³⁾ Abrogés par L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

⁵⁴⁾ RLN II 638

c) l'article 61 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991⁵⁶⁾.

Art. 66⁵⁷⁾

Art. 67⁵⁸⁾

*TITRE V*⁵⁹⁾

Référendum **Art. 68** La présente loi est soumise au référendum facultatif.

Promulgation **Art. 69** ¹Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.
²Il fixe la date de son entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat le 16 octobre 1996.

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} janvier 1997.

Disposition transitoire à la modification du 6 novembre 2012⁶⁰⁾

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

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

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

Art. 3b, al. 3

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

⁵⁵⁾ RSN 152.130

⁵⁶⁾ RSN 701.0

⁵⁷⁾ Abrogé par L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

⁵⁸⁾ Abrogé par L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

⁵⁹⁾ Texte inséré dans ladite L

⁶⁰⁾ FO 2012 N° 46

Art. 28, al. 2, let. b

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

Loi sur les constructions (LConstr.)

TABLE DES MATIERES

	<i>Articles</i>
CHAPITRE 1	Dispositions générales et organisation
<i>Section 1</i>	<i>But et champ d'application</i>
	But 1
	Champ d'application 2
	Exceptions 3
	Caractère obligatoire du permis de construire 3a
	Dispense du permis de construire 3b
<i>Section 2</i>	<i>Organisation</i>
	Conseil d'Etat 4
	Département 5
	Communes 6
CHAPITRE 2	Dispositions cantonales de police des constructions
<i>Section 1</i>	<i>Qualités urbanistiques et architecturales</i>
	Principe 7
<i>Section 2</i>	<i>Sécurité des constructions</i>
	Principe 8
	Accès à la voie publique 9
	Locaux ouverts au public 10
	Plans d'ingénieurs 11
<i>Section 3</i>	<i>Salubrité des constructions</i>
	Principe 12
	Sous-sol 13
	Pièces habitables
	a) définition 14
	b) dimensions 15
	c) éclairage 16
	c ^{bis}) garantie de la situation acquise 16a
	d) isolation et aération 17
	Cuisines, salles de bains et WC 18
	Contrôle sanitaire 19
<i>Section 4</i>	<i>Accessibilité des constructions</i>
	Principe 20
	Constructions nouvelles 21
	Constructions existantes 22
<i>Section 5</i>	<i>Délégation au Conseil d'Etat</i>
	Principe 23
CHAPITRE 3	Dispositions communales de police des constructions
<i>Section 1</i>	<i>Délégation aux communes</i>
	Principe 24
	Objet 25
<i>Section 2</i>	<i>Procédure d'adoption</i>
	Principe 26

CHAPITRE 4	Contrôle des constructions	
<i>Section 1</i>	<i>Permis de construire</i>	
	Détermination de la procédure à suivre	27
	Procédure simplifiée	
	a) principe	28
	b) exceptions	28a
	Compétences des communes	29
	Coordination	30
	Préavis des services de l'Etat	31
	Délais	32
	Elaboration des projets de construction et direction des travaux	33
	Gestion et traitement informatique des demandes de permis de construire	33a
	Dépôt de la demande de permis de construire	33b
	Consultation et utilisation de la base de données du système d'information	33c
	Enquête publique et opposition	34
	Perches-gabarits	35
	Sanction à deux degrés	36
	Durée de validité	37
	Procédure simplifiée	
	a) procédure	38
	b) assujettissement	39
	Dérogations	40
<i>Section 2</i>	<i>Contrôle de conformité et autorisation d'exploiter</i>	
	Obligation d'informer	41
	Contrôle de conformité	
	a) compétence	42
	b) conséquences	43
	Autorisation d'exploiter	44
<i>Section 3</i>	<i>Mesures administrative</i>	
	Nature des mesures	
	a) dans la zone d'urbanisation	46
	b) hors de la zone d'urbanisation	46a
	Ruines	47
	Mesures provisionnelles	48
	Nouvelle inspection	49
	Inexécution	
	1. Avis	49a
	2. Exécution par substitution	49b
	Hypothèque légale	50
	Cession de la créance	50a
	Compétence du département	51
<i>Section 4</i>	<i>Voies de droit</i>	
	Principes	52
	Effet suspensif	53
<i>Section 5</i>	<i>Expropriation formelle</i>	
	Droit d'exproprier	54
<i>Section 6</i>	<i>Dispositions pénales</i>	
	Contraventions	55

	Infraction commise dans la gestion d'une entreprise	56
	Communication des décisions	57
CHAPITRE 5	Dispositions transitoires et finales	
	Dispositions transitoires	
	a) permis de construire	58
	<i>Abrogés</i>	59-64
	Abrogation du droit antérieur	65
TITRE V	<i>Abrogés</i>	66-67
	Référendum	68
	Promulgation	69