



COMMUNE DE GORGIER

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER DE

"LA PAYAZ"

Etat au 30 juin 2003

(seul le document original fait foi)

Le Conseil général de la commune de Gorgier

- vu la loi cantonale sur les constructions du 12 février 1957 {L.C.) et son règlement d'application du 12 novembre 1957 {R.A.L.C),
- vu le règlement communal d'aménagement et son plan du 27 novembre 1973,
- vu la loi sur la police du feu du 28 mai 1962 et son règlement d'application du 20 juillet 1962,
- vu la réglementation cantonale et fédérale sur la protection des eaux,
- sur proposition du Conseil communal :

arrête :

Première partie: DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 Définitions

Art. 1 Principe

Le présent règlement fixe les dispositions applicables aux constructions sises dans le quartier dont le périmètre est défini par le plan No 11.000, daté du 11 mars 1976, modifié le 14 juillet 1976, qui fait partie intégrante de ce règlement.

Art. 2 Zone

Le quartier est affecté à une zone d'habitation à faible densité.

Art. 3 Parcelles

Le plan No 11.000 indique les limites de propriété des parcelles. Les limites en traitillé sont indicatives et pourront être modifiées aux conditions suivantes :

- au nord de la nouvelle route :
maximum 9 parcelles
surface minimum de chaque parcelle : 1'000 m²
- au sud de la nouvelle route, entre la parcelle No 28 déjà construite à l'ouest, et la parcelle No 23b à l'est :
maximum 12 parcelles
surface minimum de chaque parcelle : 1'100m²

Art. 4 Orientations

Les bâtiments à construire seront implantés selon les orientations suivantes indiquées sur le plan :

- partie ouest du quartier,
terrains au sud et au nord de la nouvelle route, jusqu'à la limite indiquée sur le plan :
façades principales parallèles ou perpendiculaires à la nouvelle route.
- partie est du quartier,
terrains au sud, au nord et à l'est de la nouvelle route :
façades principales parallèles ou perpendiculaires à la nouvelle route.

Art. 5 Gabarits

Lors de la demande d'autorisation de bâtir, demande de sanction préalable ou définitive, la pose sur le terrain de perches-gabarits est obligatoire.

L'implantation des bâtiments sera étudiée pour ménager au maximum la vue et le dégagement des autres immeubles.

Art. 6 Permis de construction

Les demandes de sanction préalable et définitive seront faites selon la procédure indiquée au chapitre 2, art. Nos 144 à 157, du règlement d'aménagement de la commune de Gorgier.

Chapitre 2 Zone d'habitation à faible densité

Art. 7 Caractère

Cette zone est destinée aux habitations individuelles ne comprenant pas plus de deux logements.

Art.8 Ordre des constructions

L'ordre dispersé est obligatoire.

Art. 9 Constructions jumelées

La construction de maisons jumelées est possible. Dans ce cas, chaque parcelle n'aura pas plus de deux logements. La densité, l'occupation au sol et la hauteur sont fixées par le présent règlement.

La longueur totale des constructions jumelées ne dépassera pas 20.00m.
(art. 12).

Art. 10 Hauteur

La hauteur moyenne d'un bâtiment ne peut pas dépasser 5.50m à la corniche, hauteur calculée selon RALC.

Art. 11 Niveaux

Le nombre de niveaux consacrés à l'habitation ne dépassera pas deux.

Art. 12 Longueur

La longueur d'un bâtiment ne dépassera pas 20.00m.

Art. 13 Densité

La densité n'excédera pas 1,2 m³/m².

Art. 14 Gabarits

Tout bâtiment sera éloigné de la propriété voisine, selon un gabarit appliqué à cette limite, en plan et en niveau :

- 45° sur l'horizon dans toutes les directions.

Dans tous les cas, la distance entre un bâtiment et sa limite de propriété ne sera pas inférieure à 3.00 m.

Art. 15 Taux d'occupation

Le taux d'occupation du sol ne dépassera pas 18 %.

Chapitre 3 Prescriptions générales

Art. 16 Esthétique

Les constructions seront adaptées à la configuration du terrain.

Art. 17 Façades

Les façades seront exécutées en matériaux apparents, naturels, béton lavé, béton bouchardé, pierre naturelle, crépi et peinture. Les teintes et les tons devront être approuvés par la commission d'urbanisme.

En cas de désaccord esthétique entre bâtiments, le Conseil communal peut imposer toute modification à leur architecture pour harmoniser les nouveaux bâtiments avec ceux déjà construits.

Art. 18 Construction de chalets

Les bâtiments de style ou d'architecture étrangère à la région, et les bâtiments style chalet. avec toutes les façades en bois. sont interdits.

Des parties de façades revêtues de bois peuvent être admises.

Art. 19 Toitures

Les toits plats ou à faible pente sont interdits.

Les toitures auront une pente minimum de 15° et maximum de 45°.

Pour les toitures à deux pans, l'orientation des pignons côté lac est interdite.

Art. 20 Lucarnes

Les lucarnes ne seront admises que si elles sont indispensables et en harmonie avec la toiture.

Ces appendices ne dépasseront pas le tiers de la longueur des façades. Les joues seront à une distance minimale de 1.50m des arêtiers.

Les toitures sur les lucarnes seront à une distance minimale de 0.50m du faîte du toit principal.

Entre le chéneau et le faîte, il n'y aura qu'une rangée de lucarnes, et seulement sur deux pans opposés.

Les balcons-terrasses encastrés dans le toit, ainsi que les tabatières du type Velux, sont assimilés aux lucarnes.

Art. 21 Couvertures

Les couvertures admises sont les tuiles engobées brunes, ardoises, tavillons en amiante-ciment, genre Eternit, bruns ou noirs.

Art. 22 Antennes

La pose d'antennes individuelles de radio et télévision fera l'objet d'une demande d'autorisation.

Art. 23 Places de stationnement et garages

Les places de stationnement, les garages et les dégagements utiles à toute manœuvre doivent être aménagés en dehors de la voie publique, sur terrain privé.

La distance entre la route et le devant du garage sera au minimum de 6.00m.

Le nombre de places ou garages nécessaires est déterminé raison de deux places par appartement. Les studios sont considérés comme un demi appartement.

Art. 24 Garages

En principe, les garages seront incorporés dans les immeubles, ou attenants directement à ceux-ci.

Les garages séparés des immeubles sont autorisés à condition qu'ils soient enterrés et recouverts de verdure.

Art. 25 Aménagements extérieurs

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

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

Art. 26 Arborisation

L'emplacement et la hauteur des arbres à haute futaie sera fixé afin de ne pas gêner les immeubles voisins.

Art. 27 Abrogé selon arrêté du Conseil général du 10 décembre 1993

Art. 28 Murs de soutènement et talus

La construction des murs de soutènement et talus aux alentours des immeubles est autorisée si ceux-ci ne dépassent pas 1.20m de hauteur.

Les talus auront une pente maximum de 30°.

Les murs et talus en bordure de la voie publique ne dépasseront pas 1.00m de hauteur, à partir du niveau de la route.

Chapitre 4 Dessertes

Art. 29 Caractère

Les dessertes comprennent les routes ainsi que les canalisations d'eau, d'électricité et égouts nécessaires au quartier.

Art. 30 Contribution des propriétaires

Les frais d'équipement des terrains du quartier sont à la charge des propriétaires, selon décompte élaboré et approuvé par le Syndicat.

Le Syndicat d'aménagement et d'élaborations foncières de la Payaz, prend à sa charge le montant des taxes de dessertes de la zone de constructions de la Payaz, arrêté forfaitairement à Fr. 59'000.--.

Dès lors, les propriétaires sont exemptés du paiement de cette taxe, telle qu'elle est prévue à l'art. 103 du règlement d'aménagement du 27 novembre 1973, de même qu'ils sont exemptés de toute participation aux frais concernant le renforcement de la pression d'eau potable pour les quartiers de la Payaz et Derrière Moulin et à ceux concernant les travaux d'élargissement de la route d'accès au quartier de La Payaz.

Par contre, la taxe d'équipement pour la fourniture de l'eau potable et celle relative au raccordement au réseau électrique demeurent à la charge des propriétaires.

Chapitre 6 Dispositions finales

Art. 31 Surface déjà comptée

Une surface de terrain comptée dans le calcul de la densité ou du taux d'occupation d'une parcelle ne peut servir à cette même fin pour une autre construction, même après morcellement ultérieur.

Art. 32 A l'exception des dispositions contraires au présent règlement de quartier, le règlement d'urbanisme communal reste applicable, ainsi que la loi cantonale sur les constructions (LC) et son règlement d'application (RALC).

Art. 33 Les habitants et propriétaires de la zone d'habitation de La Payaz accepteront les inconvénients résultants de l'exploitation des zones agricoles et viticoles avoisinantes.

Art. 34 Le présent règlement ainsi que son plan entreront en vigueur après la procédure légale d'adoption.

Neuchâtel, le 27 avril 1977

L'auteur du règlement

Georges Steffen, architecte

Gorgier, le 28 avril 1977

Au nom du Conseil communal

Le président Le secrétaire

Neuchâtel, le 19 mai 1977

Approuvé par le Chef du Département des Travaux publics

Gorgier, le 23 août 1977

Adopté par le Conseil général

Le président Le secrétaire

Neuchâtel, le 7 octobre 1977

Sanctionné par le Conseil d'Etat

Le président Le chancelier

Mis à l'enquête du 20 mai 1977 au 20 juin 1977

Publié dans la Feuille Officielle le 25 mai 1977