



CONSEIL GÉNÉRAL

Législature 2016 – 2020
8^{ème} séance

TABLE DES MATIÈRES	RAPPORT
1. INTRODUCTION 1	DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL
2. OUVERTURES EN TOITURES 2	
2.1. Situation actuelle 2	
2.2. Étude de faisabilité 2	
2.3. Pesée des intérêts 2	
2.4. Composition du dossier et compétences 3	
3. NIVEAUX APPARENTS 3	concernant la modification partielle du Règlement d'aménagement et du Règlement transitoire de cons- truction, relativement aux ouvertu- res en toitures et au nombre de ni- veaux apparents
4. CALENDRIER 4	
5. CONCLUSION 5	
6. PROJET D'ARRÊTÉ 6	
Nota Les documents relatifs à la modification partielle du Règlement d'aménagement et du Règlement transitoire de construction font partie intégrante du présent rapport ; ils sont disponibles électroniquement sur le site de la commune et sous forme papier à l'Hôtel communal (voir chapitre 2.4).	

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

Pour répondre aux fréquentes demandes d'aménagements des combles des bâtiments situés dans la Zone d'ancienne localité (ZAL) et permettre aux propriétaires de viabiliser les espaces sous toiture, le Conseil communal a décidé de lancer une étude détaillée de faisabilité afin de modifier l'article 12.02.9 du Règlement d'aménagement. Cette étude a été faite conjointement avec la Commission d'urbanisme de Saint-Blaise, le Service de l'aménagement du territoire, ainsi que l'Office du patrimoine et de l'archéologie de Neuchâtel (OPAN). Le Conseil communal vous présente le résultat de ces délibérations, qui consiste en une proposition de modification partielle du Règlement d'aménagement et du Règlement transitoire de construction. Nous vous soumettons également, dans le cadre de cette modification, l'abrogation partielle des articles 12.06.5 et 12.08.5 concernant le nombre de niveaux apparents.

2. OUVERTURES EN TOITURES

2.1. Situation actuelle

Le règlement pour les ouvertures en toitures dans la zone d'ancienne localité (ZAL) est assez restrictif. Il se résume aux articles suivants :

Règlement d'aménagement¹ :

Ouverture dans les toits : Les ouvertures nouvelles dans les toits, telles que lucarnes, tabatières, louvernes sont interdites, exception faite des tabatières de moins de 0,30 m².

Des dérogations peuvent être données pour des ouvertures discrètes dans les pans de toit non sensibles à la vue. [...].

Règlement transitoire de construction² :

Lucarnes : En règle générale, les toits sont dépourvus de lucarnes. Toutefois, elles peuvent être autorisées si elles sont indispensables et s'harmonisent à l'esthétique générale.

[...].

Pour répondre à plusieurs demandes de projets d'ouvertures en toitures (lucarnes ou ouvertures type Velux) reçues ces dernières années, et pour tenir compte du courrier contraignant du chef du département du 16 décembre 2013 (annexe 4 du rapport sur l'aménagement), qui annonçait qu'il n'octroierait plus de dérogations aussi longtemps que la Commune n'aurait pas entrepris de réviser son Règlement, le Conseil communal a décidé de modifier les articles mentionnés en déterminant une série de règles autorisant la construction d'ouvertures dans les toitures.

2.2. Étude de faisabilité

L'étude de faisabilité, préalable à la modification du règlement, a consisté en deux phases de travail.

En première phase, une analyse d'exemples existants d'ouvertures en toitures à Saint-Blaise (jugés intéressants ou à éviter) a été effectuée. Ces différents cas ont servi de base au projet de modification de règlement.

En seconde phase, des tests théoriques concernant la proportion d'ouvertures possibles avec une vérification des règles à modifier ont été réalisés. De plus, la réflexion sur les règles applicables dans la zone d'ancienne localité (ZAL) a été engagée.

Sur ces bases, une première proposition de modification d'article a été soumise à la commission d'urbanisme durant l'été 2015. Dans cette variante, un seul pourcentage d'ouvertures en toitures était proposé (10% mesuré verticalement) pour toutes les constructions sises dans la ZAL, quelle que soit leur note au recensement architectural. La commission a confirmé ce pourcentage pour les constructions de catégorie I, mais a demandé que le Conseil communal étudie une proposition plus généreuse pour les constructions des catégories II, III ou sans catégorie. Des réflexions ont été engagées dans ce sens, afin de déterminer au mieux le pourcentage maximal d'ouvertures qui pourrait être autorisé, tout en préservant la qualité d'ensemble du site. Pour ce faire, plusieurs illustrations théoriques ont été réalisées pour mieux apprécier, visualiser et comprendre l'impact des différents pourcentages proposés sur des pans de toitures.

2.3. Pesée des intérêts

La zone d'ancienne localité de Saint-Blaise est inscrite à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

¹ Article 12.02 du Règlement d'aménagement du 12 décembre 2001, « Zone d'ancienne localité », chiffre 9, « Ouvertures dans les toits »

² Article 30 du Règlement transitoire de construction « Lucarnes »

Selon la page internet de la Confédération³, « l'ISOS comprend aujourd'hui 1274 sites d'importance nationale, en principe des agglomérations habitées en permanence qui comptent au moins dix bâtiments principaux sur la première édition de la carte Siegfried et sont indiquées sur la carte nationale. L'ISOS permet de comparer entre eux des sites de toute la Suisse, il est également coordonnable avec d'autres inventaires. C'est l'unique inventaire des sites construits au monde à porter sur l'ensemble du territoire d'un État. »

Indépendamment de cette classification, il est évident que la zone d'ancienne localité de Saint-Blaise constitue un ensemble remarquable de constructions anciennes, qui s'égrènent en trois tissus remontant le long du Ruau, depuis le temple jusqu'au quartier de la gare. La qualité de cet ensemble nécessite un soin particulier, et la question des ouvertures en toitures est de première importance.

Par ailleurs, l'utilisation moderne des habitations nécessite des réfections et des adaptations, afin de convenir aux standards actuels, en particulier en matière d'utilisation des volumes construits dans les combles comportant de la luminosité naturelle, et donc d'ouvertures nouvelles en toitures.

Il y a donc une pesée des intérêts à faire entre la protection d'un patrimoine séculaire et les tendances d'un confort moderne.

Le Conseil communal, appuyé par la Commission d'urbanisme, a examiné ces questions, et a souhaité pouvoir se doter d'une réglementation lui permettant de répondre de manière logique et non arbitraire aux éventuelles demandes des propriétaires pour des ouvertures en toitures.

Le Conseil communal est conscient cependant, qu'au-delà de l'adaptation de la réglementation, un examen critique et soigné doit être fait dans chaque cas, afin de maintenir au maximum la qualité du tissu bâti de l'ancienne localité. La responsabilité des élus de l'exécutif et de la Commission d'urbanisme reste donc grande, afin de préserver ce patrimoine.

L'ensemble de la démarche, qui inclut l'étude de faisabilité et la pesée des intérêts, mentionnées ci-dessus, est décrit en détail dans le « Rapport sur l'aménagement » accompagnant le dossier pour la modification partielle.

2.4. Composition du dossier et compétences

Le dossier pour la modification du Règlement d'aménagement comprend :

- 1 Rapport sur l'aménagement, qui répond aux dispositions énoncées à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT),
- 1 arrêté portant modification du Règlement d'aménagement du 12 décembre 2001, à valeur prescriptive.

La modification partielle du Règlement d'aménagement et du Règlement transitoire de construction est de la compétence du Conseil général qui l'exerce, en cas d'acceptation, au moyen de l'arrêté mentionné, joint au présent rapport.

En complément au présent rapport, les deux documents mentionnés ci-dessus sont disponibles :

- sous forme électronique sur le site de la commune de Saint-Blaise (documents pour le Conseil général du 21 décembre 2017),
- sous forme papier, pour consultation, à l'Hôtel communal.

3. NIVEAUX APPARENTS

Le Conseil communal a souhaité profiter de la modification du règlement d'aménagement pour abroger partiellement les articles 12.06.5 et 12.08.5 : la référence au nombre de niveaux maximum n'étant pas indispensable.

³ <https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/patrimoine-culturel/patrimoine-culturel-et-monuments-historiques/isos---inventaire-federal-des-sites-construits-dimportance-natio.html>

4. CALENDRIER

Le calendrier prévisionnel est présenté dans le tableau ci-après. Il correspond à un déroulement normal des travaux et ne tient pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre le dossier durant la mise à l'enquête publique.

Calendrier prévisionnel de la modification partielle du Règlement d'aménagement et du Règlement transitoire de construction

Phases d'étude	DATE
Examen préalable	
Présentation au Conseil communal	30.11.15
Validation du Conseil communal	14.12.15
Consultation de la commission d'urbanisme (CU)	15.12.15
Dépôt au SAT pour préavis des services cantonaux	18.12.15
Préavis de synthèse du SAT	20.07.16
Examen préalable complémentaire	
Adaptation du dossier selon préavis SAT du 20.07.16 et séance de clarification du 24.08.16	
Nouvelle adaptation du dossier selon préavis SAT du 30.09.16 et séance de clarification du 23.11.16	
Validation Conseil communal (CC)	27.03.17
Dépôt dossier au SAT pour validation (préavis définitif)	début avril-fin juin 17
Séance d'information publique	22.06.17
Signature Conseil communal	oct. 17
Consultation commission communale (CU)	14.11.17
Préavis du chef du DDTE	nov. 17
Séance du Conseil général (CG)	21.12. 17
Publication adoption CG dans la FAO ¹	22.12.17
Délai référendaire (10 jours si aucune annonce de référendum) ²	01.01.18
Publication avis enquête dans FAO ¹	05.01.18
Enquête publique (30 jours)	06.01.18
Traitement des éventuelles oppositions	-
Approbation et sanction du Conseil d'État (s. réserve d'oppositions)	1 ^{er} trimestre 18

¹ La feuille officielle paraît une fois par semaine, le vendredi, les avis officiels doivent être remis à la chancellerie d'État mercredi midi pour qu'ils paraissent le vendredi. Les délais débutent le lendemain de la publication

² Selon art. 129a al.1 LDP modifié le 1er janvier 2017 : Pour les arrêtés et règlements du Conseil général relatifs à un plan d'affectation communal, l'annonce préalable du référendum, signée par cinq électrices ou électeurs, doit être déposée au Conseil communal dans les 10 jours à compter de la publication de l'acte attaqué.

5. CONCLUSION

Afin de pouvoir répondre de manière coordonnée et non arbitraire aux demandes de propriétaires d'immeubles souhaitant créer des ouvertures dans leurs toitures, en zone d'ancienne localité, le Conseil communal a souhaité modifier et développer la réglementation actuelle, insuffisante pour répondre aux demandes d'ouvertures en toitures afin d'utiliser les combles. Cette adaptation de la réglementation répond également à une demande formelle du Conseil d'état, soucieux de ne plus déroger au Règlement actuel, très restrictif.

La constitution du nouveau Règlement a nécessité l'analyse de cas existants, la réalisation d'une étude de faisabilité et le développement d'une pesée des intérêts entre la protection du patrimoine, d'une part, et la nécessité de constructions répondant à des critères de confort modernes, d'autre part.

Le Conseil communal pense s'être doté d'un instrument qui lui permettra, ainsi qu'à la Commission d'urbanisme, de mieux orienter ses décisions, sachant que la qualité de celles-ci dépendra également fortement de l'appréciation sensible et respectueuse du patrimoine bâti de notre village.

Au vu de ce qui précède nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté que nous vous proposons ci-après.

Nous vous remercions de votre attention.

Saint-Blaise, le 4 décembre 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

le président, chef du
dicastère de l'aménagement
du territoire et urbanisme

le secrétaire

Alain Jeanneret

Jacques Rivier

6. PROJET D'ARRÊTÉ

ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION PARTIELLE DU RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT

Le Conseil général de la Commune de Saint-Blaise,

vu le rapport du Conseil communal du 4 décembre 2017 et ses annexes,

entendu le rapport de la Commission financière et de gestion,

entendu le rapport de la Commission d'urbanisme,

vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution du 16 octobre 1996,

vu le plan et le règlement d'aménagement, du 12 décembre 2001,

vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement du 9 novembre 2017,

sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le règlement d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'État le 12 décembre 2001, est modifié par le présent règlement portant modification partielle dudit règlement, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le 9 novembre 2017.

Art. 2.- Le règlement d'aménagement est modifié comme suit :

Article 12.02 Zone d'ancienne localité (ZAL)

¹ Prescriptions architecturales

- Ouverture dans les toits

I. Généralités

L'éclairage des locaux habitables situés dans les combles se fait en priorité par des ouvertures en façades pignon ou dans les parties de façades dégagées en raison d'un décalage de toit, notamment dans le mur d'embouchature lorsque cela est possible. Au cas où l'éclairage par des ouvertures en façades s'avère insuffisant, un éclairage complémentaire peut se faire au moyen d'ouvertures en toitures.

Les lucarnes en creux (balcon-terrasse, balcon baignoire, etc.) sont interdites.

Les ouvertures du type lucarne, châssis rampant, tabatière, verrière, sont autorisées conformément aux conditions définies aux alinéas suivants.

II. Dimensionnement

Les ouvertures en toitures sont autorisées jusqu'à concurrence de :

- 10% de la surface des pans de toits concernés pour les bâtiments de catégorie I,
- 15% de la surface des pans de toits concernés pour les bâtiments des catégories II, III ou sans catégorie.

Les surfaces hors tout des lucarnes et châssis rampants ainsi que du pan de toit sont mesurées verticalement selon leurs projections en élévation.

III. Restriction pour bâtiments de catégorie 1

Pour les bâtiments de catégorie I, la surface des percements ne peut être supérieure au 1/10 de la surface nette (SN) du niveau des combles (calculée selon la norme SIA 416). La réalisation d'ouvertures en toitures ne doit impliquer aucune modification de la structure primaire de la charpente.

IV. Composition des ouvertures

La disposition et la proportion des ouvertures en toitures doivent se faire en harmonie avec celles des ouvertures de la façade situées directement sous le pan de toit concerné.

S'il y a plusieurs lucarnes ou châssis rampants, ils sont obligatoirement distincts les uns des autres afin de maintenir des portions de toiture entre les éléments d'ouvertures.

Lors de remplacement de lucarnes existantes, le dormant de l'ancienne menuiserie ne peut pas être maintenu pour y fixer un dormant nouveau.

Lorsque le volume de la toiture permet l'aménagement de surcombles, ces derniers ne peuvent être éclairés qu'avec des châssis rampants. Les lucarnes ne sont autorisées qu'au niveau des combles.

Les lucarnes sont de proportions verticales, soit plus hautes que larges.

Sur un même pan de toit, toutes les lucarnes doivent être du même type. Elles sont placées en retrait ou à l'aplomb du mur de façade extérieur et sur une seule rangée. Les avant-toits ne peuvent être interrompus au droit des lucarnes. Les choix de forme et de matériaux des lucarnes sont soumis pour autorisation au Conseil communal.

Toutefois, l'organisation particulière d'un bâtiment (façades, aménagements intérieurs, programme, etc.) peut amener à un autre mode de répartition des ouvertures après accord formel du Conseil communal et sur préavis de la commission communale d'urbanisme et de l'Office cantonal du patrimoine et de l'archéologie (OPAN).

Article 12.06.5 Zone d'habitation à faible densité 1, troisième tiret, Nombre de niveaux maximum, ZDF1

Abrogé

Article 12.08.5 Zone mixte, deuxième tiret, Nombre de niveaux maximum, ZM

Abrogé

Article 19.01 Dispositions transitoires

L'article 30 Lucarnes du « Règlement transitoire de construction » est modifié partiellement comme suit :

Article 30 Lucarnes

En dehors de la ZAL, les lucarnes peuvent être autorisées si elles sont indispensables et s'harmonisent à l'esthétique générale.

Art. 3.-

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le 9 novembre 2017, adopté ce jour par le Conseil général, est soumis au référendum facultatif.

² Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de publication de sa sanction par le Conseil d'État dans la Feuille officielle cantonale.

Saint-Blaise, le 21 décembre 2017

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

le président

la secrétaire

Olivier Thomann

Hélène Eberhard