

## Modification partielle du règlement d'aménagement et du règlement de construction



SOURCE : SITN

Rapport sur l'aménagement

Pour traiter: Eva Imhof / Norbert Jouval  
**urbaplan sa neuchâtel**

15011-R-Examen\_compl-171213.docx-15.12.17-EIM-mpa

**lausanne**

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90  
lausanne@urbaplan.ch

**fribourg**

bd de Pérolles 31  
1700 fribourg  
t 026 322 26 01  
fribourg@urbaplan.ch

**genève**

rue abraham-gevray 6  
cp 1722 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66  
geneve@urbaplan.ch

**neuchâtel**

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89  
neuchatel@urbaplan.ch

# SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	5
2.	JUSTIFICATION	7
2.1	Origine de la modification du règlement	7
2.1.1	Règlement d'aménagement local	7
2.1.2	Règlement de construction	8
2.2	Recevabilité de la modification du dossier	8
2.3	Justification et pesée des intérêts	9
2.4	Conformité du projet aux dispositions supérieures	13
2.4.1	Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)	13
2.4.2	Plan directeur cantonal (PDC)	13
2.4.3	Plan d'aménagement local (PAL)	14
2.5	Composition du dossier	14
2.6	Procédure	14
2.7	Calendrier	15
3.	AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	17
3.1	Contexte	17
3.2	Déroulement de l'étude	19
3.3	Modification partielle du PAL	22
3.3.1	Modification du règlement	22
3.4	Modification partielle du règlement de construction	26
3.5	Conclusion	27
4.	ANNEXES	29
A1	Recensement architectural	
A2	Tests théoriques	
A3	PV de la présentation publique du 22 juin 2017	
A4	Modifications apportées au règlement	





# 1. INTRODUCTION

Le présent rapport accompagne la modification partielle des documents suivants :

- > le règlement d'aménagement local de la commune de Saint-Blaise,
- > le règlement transitoire de construction (règlement de construction).

Le but de la modification est de redéfinir les droits en matière d'ouverture en toiture, la réglementation actuelle n'autorisant pas d'ouverture, à l'exception de tabatière de moins de 0.3 m<sup>2</sup>.

Suite à la séance du 23 novembre 2016 avec le Service de l'aménagement du territoire (SAT), la commune de Saint-Blaise a proposé que le règlement de construction soit également modifié afin d'exclure l'application de l'article 30 à la zone d'ancienne localité (ZAL), car non compatible avec la nouvelle proposition pour le règlement d'aménagement communal. Cette solution est la plus pragmatique, sachant que le règlement de construction sera abrogé lors de la révision prochaine du plan d'aménagement local (PAL).

Les deux modifications de réglementation sont formellement intégrées dans un seul et unique arrêté.



## 2. JUSTIFICATION

### 2.1 Origine de la modification du règlement

#### 2.1.1 Règlement d'aménagement local

##### Modification de l'article 12.02.9

Plusieurs projets d'ouvertures en toitures dans la ZAL impliquant des demandes de dérogations sont régulièrement déposées et sont à l'origine de la présente proposition de modification du règlement d'aménagement communal. Ces demandes ont amené le Conseil communal à s'interroger sur la pertinence de l'article 12.02.9<sup>1</sup> du plan d'aménagement local (PAL) en vigueur, interdisant toute ouverture dans les toits de plus de 0.3m<sup>2</sup> dans la ZAL. En effet, avec la réglementation en vigueur, les combles ne peuvent pas être habités, ce qui rend l'habitation dans la ZAL peu attractive et péjore la transformation de bâtiments anciens. L'utilisation mesurée des combles afin de permettre aux propriétaires, une légère densification de leur bâti est un enjeu important pour le Conseil communal, dans le but de renforcer l'attractivité du village, et en particulier de son centre historique.

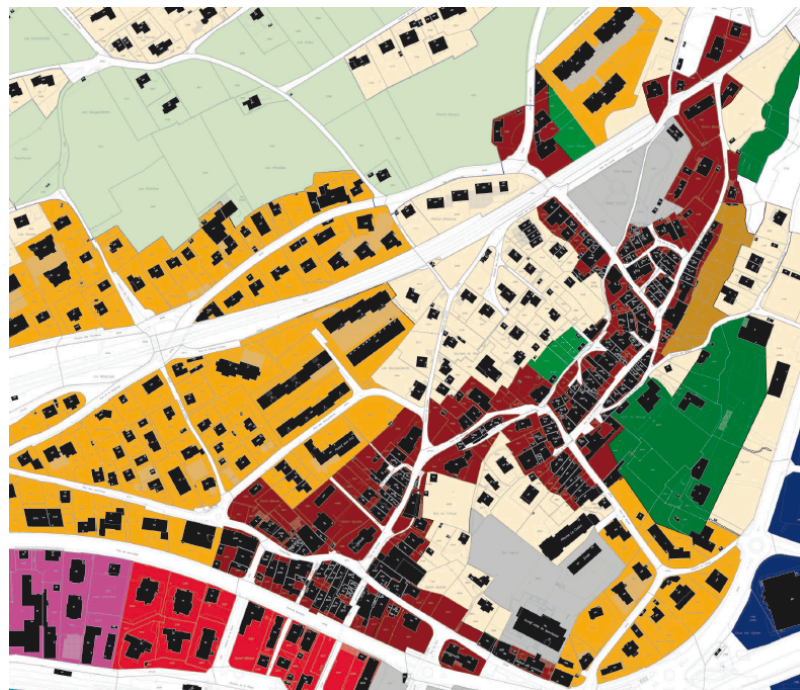
Afin de régulariser les projets d'ouvertures en toitures, et ne plus passer par des dérogations, le Chef du département du développement du territoire et de l'environnement (DDTE) a demandé, dans son courrier du 16 décembre 2013, qu'une « *modification mineure du règlement du PAL* » soit apportée afin que des ouvertures en toiture puissent être autorisées et que les règles d'équité puissent être appliquées pour cette problématique. La présente modification répond donc à cette demande.

Figure 1 : Plan d'aménagement local (PAL), zone d'ancienne localité (ZAL)

#### Zones communales

##### Légende

-  Zone d'ancienne localité
-  Zone de protection de la silhouette de l'ancienne localité
-  Zone d'habitation à faible densité
-  Zone d'habitation à moyenne densité
-  Zone d'habitation à haute densité
-  Zone commerciale
-  Zone industrielle
-  Zone d'utilité publique
-  Zone de sports, détente et loisirs
-  Zone de verdure
-  Zone viticole
-  Domaine public



<sup>1</sup> « les ouvertures nouvelles dans les toits, telles que lucarnes, tabatière, louvernes sont interdites, exception faite des tabatières de moins de 0.30m<sup>2</sup>. »

### **Abrogation des articles faisant référence au nombre de niveaux**

La commune souhaite 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.

### **2.1.2 Règlement de construction**

#### **Modification de l'article 30**

L'article 30 concernant les lucarnes n'étant pas compatible avec les modifications apportées au règlement d'aménagement local, la commune a souhaité le modifier légèrement. La modification porte sur le fait d'exclure l'application des règles de l'article 30 à la zone d'ancienne localité (étant déjà le cas pour l'article 31 en vigueur). Les règles sont maintenues pour les autres zones, car elles sont actuellement appliquées.

## **2.2 Recevabilité de la modification du dossier**

Pour rappel, les plans d'aménagement sont prévus pour une durée de l'ordre de 15 ans et doivent offrir une stabilité juridique.

Le Plan directeur cantonal (PDC), approuvé par le Conseil d'Etat en 2011 et le Conseil fédéral en 2013, précise que dès son approbation et dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'adaptation législative à l'AIHC<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2017, seule une procédure de modification mineure des plans d'aménagement est acceptée. A noter que la LCAT adaptée à l'AIHC est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017

Le projet de modification partielle du règlement d'aménagement est conforme à cette disposition. De plus, il répond aux conditions suivantes d'adaptations ponctuelles autorisées<sup>3</sup> :

> « Les modifications proposées doivent être manifestement conformes au PDR et seront assurément reprises dans les PAL. »

L'article des ouvertures en toiture sera intégré dans le règlement de la ZAL lors de la révision générale du PAL.

> « Les modifications sont mineures et portent sur des surfaces restreintes ou visent à adapter des règles de police de constructions »

La modification de l'article 12.02.9 et 30 est une modification mineure ne portant que sur les ouvertures en toiture et le principe d'autorisation.

---

<sup>2</sup> Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction.

<sup>3</sup> Extraits accompagnants la lettre du chef du Département du développement territorial et de l'environnement à la CDC-AT du 16 février 2016.

> « Les modifications visent à permettre la densification et doivent être liées à une volonté manifeste de construire»

La modification des articles est liée au fait qu'actuellement, le règlement en vigueur n'autorise que des tabatières de 0.3 m<sup>2</sup>. Certains projets d'occupation et d'éclairage des combles, ne sont actuellement pas conformes à la réglementation en vigueur et donc soumis à dérogation.

> « La qualité de la desserte ne pose pas de problème ».

La ZAL étant déjà construite, la desserte est existante. De plus, l'occupation des combles ne représente qu'une densification marginale et ne devrait, de ce fait, pas poser de problème aux dessertes existantes.

> « Les règles seront en aval adaptées au contenu de l'AIHC lors de la révision du PAL ».

Les terminologies proposées dans la modification partielle du règlement d'aménagement communal sont conformes à l'AIHC. Il sera, dès lors, possible d'intégrer cet article, sans modification, lors de la révision de la ZAL.

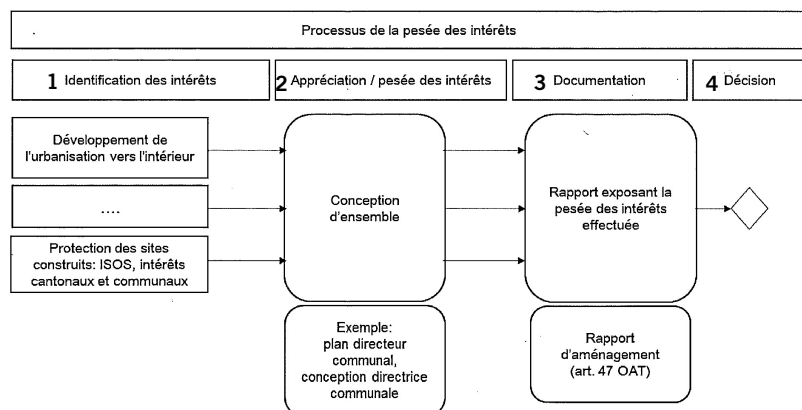
> « En principe, une, voire deux adaptations mineures peuvent être admises par commune ».

La modification partielle du règlement d'aménagement communal étant la première modification présentée, il a été confirmé lors de la séance du 24 août 2016 avec des représentants du SAT et de l'OPAN que le dossier répondait à tous les critères et qu'il était, de fait, recevable.

## 2.3 Justification et pesée des intérêts

Les enjeux du développement vers l'intérieur et de la densification sont inscrits dans la nouvelle révision de la LAT, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014. Cette dernière stipule, dans ses buts, qu'il s'agit également de maintenir une qualité de l'habitat. Ainsi, la mise en place de nouvelles règles dans la ZAL de Saint-Blaise nécessite une analyse fine, afin de tenir compte des différents intérêts en jeu. Elle se base sur le processus défini dans le rapport du groupe de travail de la Confédération « ISOS et densification » d'avril 2016 qui identifie 4 phases de travail (cf. figure 2 ci-après).

Figure 2 : Le processus de la pesée des intérêts (extrait de « ISOS et densification »)



## 1. Identification des intérêts

Les différents intérêts en présence identifiés par le Conseil communal sont :

- Le **maintien et le renforcement de la vitalité du centre de la localité** permettant de revaloriser l'habitat dans la ZAL et l'activité commerciale dans les bâtiments.
- La **protection des sites construits (ISOS<sup>4</sup>)**. La ZAL fait en effet partie des périmètres P1 et P2 de l'ISOS de Saint-Blaise, avec un objectif de sauvegarde A, préconisant la sauvegarde de la substance, la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites.
- L'incitation à entretenir le **patrimoine immobilier protégé** inscrit dans la ZAL qui comporte un grand nombre de bâtiments recensés et protégés par le recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN), qui permet de définir l'intérêt architectural et patrimonial d'un bâtiment (catégories 1, 2 et 3). Les coûts d'entretien de ces bâtiments sont en général plus importants que ceux des constructions non protégées.
- La **préservation des poches viticoles** entre les zones actuellement urbanisées (cf. fiche S\_23 du plan directeur cantonal) qui sont caractéristiques du paysage local et qui apportent une qualité de vie recherchée.
- Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur par une **densification qualitative du bâti existant**. Cependant, le plan directeur cantonal précise dans sa fiche R35 que « vu les réserves de croissance existantes au plan cantonal et dans toutes les zones à bâtir, la densification n'est pas attendue **en priorité** dans les centres villageois inscrits à l'inventaire fédéral ISOS comme sites d'intérêt national, notamment les villages vigneron reconnus comme des « trésors identitaires » dans le projet d'agglomération ».

<sup>4</sup> ISOS - Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse. L'inventaire décompose le site en périmètres (P) et en ensembles construits (E), en périmètres environnants (PE) et en échappées dans l'environnement (EE).

## 2. Appréciation et pesée des intérêts

- a Le maintien et le renforcement de la vitalité sont des thématiques très importantes pour les centres villageois, dont la substance bâtie historique représente une richesse reconnue. La vitalité du noyau des centres historiques passe notamment par l'occupation des immeubles existants, tant par des habitations que des commerces et/ou autres activités de services, en général situées dans les rez-de-chaussée des bâtiments.

Les constructions dans les centres anciens présentent des typologies de logements ou de pièces qui ne correspondent pas toujours aux « standards de qualité » actuels des logements ou à la manière de vivre actuelle (géométrie des pièces, dimensions parfois égales de toutes les pièces, pièces en enfilade, etc.). Le fait de permettre d'éclairer les combles par des ouvertures en toiture et donc de les occuper apporte une nette **amélioration du confort** des logements existants par l'aménagement d'espace supplémentaire<sup>5</sup>. Les logements des centres anciens, qui étaient auparavant délaissés, sont aujourd'hui recherchés pour leur cachet et leur localisation, mais il est indispensable pour qu'ils restent attractifs d'offrir de nouvelles possibilités dans la rénovation des vieux immeubles et l'occupation des logements afin d'offrir des appartements adaptés aux besoins contemporains.

Pour améliorer la vitalité et renforcer l'identité de leur centre, les autorités de Saint-Blaise ont également prévu des mesures d'amélioration des espaces publics par la requalification des rues principales où se concentrent les commerces et services à la population, la gestion du stationnement, la mise à disposition du domaine public pour l'aménagement de terrasses pour les restaurants, etc.

- b La ZAL est inscrite dans les périmètres P1 et P2 de l'inventaire ISOS, ayant un objectif de sauvegarde A et préconisant la sauvegarde de la substance. La réflexion engagée au niveau communal sur la possibilité d'avoir des ouvertures en toiture dans la ZAL et plus particulièrement sur les bâtiments protégés s'est posée. Elle a été étudiée par le Conseil communal avec l'aide de la commission d'urbanisme qui a recommandé d'occuper les combles des bâtiments sis dans la ZAL, *sous réserve d'une bonne intégration et de la mise en œuvre d'une haute qualité architecturale et urbanistique sans détérioration des bâtiments protégés*. Toutefois, une proportion d'ouvertures différenciée suivant la catégorie du bâtiment a été préconisée afin de tenir compte, le mieux possible, des qualités des bâtiments recensés. C'est pourquoi, un pourcentage différent (mais proche) d'ouvertures en toiture est proposé afin de garantir une cohérence d'ensemble au niveau de la rue et du quartier, l'ISOS définissant les qualités de l'ensemble du bâti, en complément des qualités intrinsèques de l'objet défini par le recensement. Contrairement à la situation existante (octroi

---

<sup>5</sup> L'habitat a subi des mutations structurelles qui se manifestent surtout dans l'augmentation de la surface habitable par personne (ASPAN, Territoire et Environnement, 4/2015)

de permis de construire sur dérogation), la nouvelle réglementation permettra d'avoir un contrôle sur les ouvertures en toiture dans la durée, garantissant une meilleure vision à l'échelle de la rue et une égalité de traitement entre les propriétaires situés dans la ZAL.

- c La rénovation des bâtiments protégés inscrits dans le RACN comporte bon nombre de contraintes liées à la conservation de ces bâtiments sensibles, dont les coûts d'entretien et de rénovation sont importants. La possibilité d'occuper des surfaces ou un étage supplémentaire à l'aide d'ouvertures en toiture, peut inciter les propriétaires à rénover et entretenir leur bâtiment, les surfaces habitables supplémentaires créées permettant d'augmenter la valeur totale du bâtiment à moindre coût, tout en constituant une mesure de conservation du patrimoine bâti
- d La préservation des poches viticoles entre les secteurs urbanisés sur le territoire communal est garantie par le plan d'affectation cantonal viticole ainsi que la densification des secteurs déjà bâtis et notamment la ZAL.
- e La stratégie d'urbanisation de la COMUL développée dans le cadre du plan directeur régional (PDR) prévoit des extensions de la zone à bâtir et des changements d'affectation de la zone à bâtir actuelle (dans les pôles de développement ou pour des densification ponctuelles). Pour la commune de Saint-Blaise, cette stratégie en termes de dimensionnement ne prévoit pas d'extension sur son territoire, mais des densifications ponctuelles (mixité) dans les deux pôles de gare CFF et BLS.

Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur se fera donc par une densification globale du tissu déjà bâti et par la réalisation de projets dans les terrains libres en zone à bâtir (représentent 6.7 ha), répondant aux densités cibles exigées par le plan directeur cantonal (fiche U12 : 80 HE/ha).

Lors de la révision générale du PAL et en particulier de la ZAL, l'utilisation de certaines poches non bâties sera évaluée. Un plan « vieille ville » sera élaboré afin d'identifier les secteurs potentiels de densification et traiter les espaces publics, les jardins, les arrières des bâtiments, etc.

L'utilisation des surfaces complémentaires situées dans les combles des constructions existantes dans la ZAL représente un potentiel supplémentaire très marginal.

Les ouvertures en toiture permettent de rendre les combles salubres et donc de les occuper, que cela soit sous la forme de pièces supplémentaires apportées au logement ou parfois même de logement supplémentaire si la typologie existante du bâtiment le permet. Ces espaces supplémentaires permettent, de fait, de densifier de façon marginale les constructions existantes, d'accueillir des habitants supplémentaires et de permettre l'agrandissement des jeunes familles dans la même habitation. Une légère densification sera donc permise. Toutefois, elle n'a pas pour objectif d'absorber la croissance communale, conformément à la fiche R35 du PDC qui mentionne le fait que la densification



n'est pas prioritairement attendue dans les ZAL mais bien de rendre les constructions dans la ZAL plus attractives.

Comme démontré ci-avant dans la pesée des intérêts, même si la densification de la ZAL n'est pas un objectif en soi mais une répercussion de la possibilité de réaliser des ouvertures en toiture, il serait peu opportun de ne pas profiter de surfaces existantes dans des constructions déjà existantes et pouvant être transformées à des coûts raisonnables.

La pesée des intérêts réalisée démontre que des **ouvertures limitées proportionnellement** dans les toitures peuvent être réalisées dans la ZAL, tout en garantissant la conservation de la qualité des constructions recensées.

### **3. Documentation**

Le présent rapport 47OAT constitue la phase 3 du processus de la pesée des intérêts décrite par la figure 2 ci-avant.

### **4. Décision**

Lors de l'élaboration du dossier, la pesée des intérêts a été effectuée en collaboration avec les conseillers communaux, le service communal de l'urbanisme et la commission communale d'urbanisme. Selon la procédure d'approbation du dossier, la prise de décision s'est faite à plusieurs niveaux avec :

- > un préavis positif de la commission d'urbanisme concernant les propositions d'ouvertures en toitures et, de manière plus générale, le fait d'occuper les combles à condition de garantir la qualité des bâtiments protégés ;
- > la validation formelle par le Conseil communal de l'ensemble de l'étude.
- > la validation du dossier par le Conseil général dans sa séance du 21 décembre 2017.

## **2.4 Conformité du projet aux dispositions supérieures**

### **2.4.1 Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)**

Le projet répond aux objectifs de la LAT révisée. Il vise à une meilleure utilisation des bâtiments existants par l'aménagement des combles, tout en préservant la qualité des bâtiments recensés. La modification de l'article sur les ouvertures en toiture ne porte sur aucune nouvelle zone.

### **2.4.2 Plan directeur cantonal (PDC)**

Les modifications apportées sont conformes aux directives du PDC. Elles appliquent notamment la fiche U-11 "Poursuivre une politique d'urbanisation durable" en densifiant le milieu bâti d'une commune de l'agglomération RUN.

### **2.4.3 Plan d'aménagement local (PAL)**

#### **Règlement d'aménagement**

Les adaptations apportées ne portent pas atteinte aux zones.

La coordination et la vérification de conformité avec l'article 12.02.6 « Transformation » a été faite. La proposition de modification de l'article 12.02.9 « Ouverture dans les toits » ne contredit pas la réglementation de cet article.

#### **Règlement de construction**

La modification de l'article 12.02.09 du règlement d'aménagement implique la modification de l'article 30 « Lucarnes », incompatible avec la proposition de règlement d'aménagement communal. Cette modification ne porte que sur le fait d'exclure l'application de ces règles à la ZAL. L'article 30 demeure applicable pour les autres zones.

## **2.5 Composition du dossier**

Le présent rapport sur l'aménagement répond aux dispositions énoncées à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Il accompagne le dossier de modification partielle du règlement d'aménagement local comprenant le document à valeur prescriptive suivant :

> un arrêté portant modification du « règlement d'aménagement » du 12 décembre 2001.

## **2.6 Procédure**

La procédure de modification du PAL est fixée aux articles 89 et suivants de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) :

- > signature par le Conseil communal,
- > examen des services cantonaux et préavis de synthèse du SAT,
- > préavis du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE),
- > adoption par le Conseil général suivi d'un délai d'annonce de 10 jours (40 jours si annonce),
- > mise à l'enquête publique (30 jours),
- > approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 4 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), une information publique doit être organisée par l'autorité communale, pour informer la population sur les objectifs visés et le déroulement de la procédure. Elle doit avoir lieu avant le préavis du chef du DDTE.

Une séance d'information publique a été organisée le 22 juin 2017 dans le collège de Vigner à Saint-Blaise. Le PV de cette séance est annexé au présent rapport (cf. annexe 3).

## 2.7 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.

**Tableau 1:** Historique et calendrier de la planification

PHASE D'ETUDE	DATE
<b>Examen préalable</b>	
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
<b>Examen préalable complémentaire</b>	
Adaptation 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
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 FAO <sup>1</sup>	22.12.17
Délai référendaire (10 jours si aucune annonce de référendum) <sup>2</sup>	1.01.18
Publication avis enquête dans FAO <sup>1</sup>	5.01.18
Enquête publique (30 jours)	6.01.18
Traitement des éventuelles oppositions	-
Approbation et sanction du Conseil d'Etat (sous réserve oppositions)	1 <sup>er</sup> trimestre 18

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

<sup>2</sup> Selon art. 129a al.1 LDP modifié le 1<sup>er</sup> 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.



### 3. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

#### 3.1 Contexte

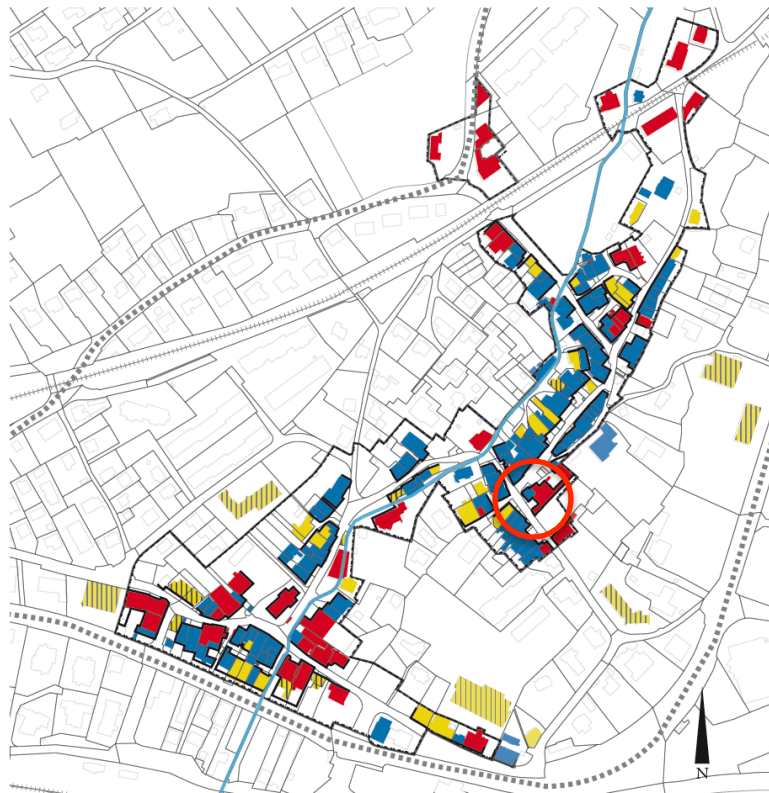
Un projet d'utilisation des combles pour l'aménagement de chambres a été déposé à la commune pour l'obtention d'un permis de construire sur le bien-fonds 3891, situé à l'intérieur de la ZAL.

Le projet prévoit des lucarnes pour l'éclairage des locaux habitables. Selon le plan de site, le bâtiment est classé en catégorie II (typique ou pittoresque, formant le tissu principal et caractéristique du tissu ancien de la commune). Le bâtiment est mitoyen et a reçu une valeur 5 au recensement architectural (fiche en annexe 1). De plus, il est entouré par des constructions de catégorie I (intéressant).

Figure 3 : Plan de site

Plan d'aménagement - Plan de site (1998)

	<b>Catégorie I</b>	Intéressant
	<b>Catégorie II</b>	Typique ou pittoresque
	<b>Catégorie III</b>	Banal ou neutre
	<b>Catégorie III</b>	Perturbant



Pour rappel, le règlement en vigueur, pour les bâtiments sis dans la ZAL, interdit les ouvertures nouvelles dans les toits, exception faite des tabatières de moins de 0.30m<sup>2</sup>.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises pour des ouvertures discrètes dans les pans de toit « non sensibles à la vue ». Après analyse du projet, le SAT a estimé que le projet n'était pas conforme au règlement et que de fait, une dérogation ne pouvait être accordée, ce qui a été confirmé par l'ancien Chef du Département du développement territorial et de l'environnement, Monsieur Yvan Perrin, le 16 décembre 2013. Ce dernier a demandé à la commune d'entreprendre une

modification mineure du règlement de son plan d'aménagement selon la procédure définie aux articles 89 et suivants de la LCAT.

Une réflexion a, dès lors, débuté pour définir de nouvelles règles concernant les ouvertures en toiture cherchant à respecter le périmètre construit ISOS d'importance nationale, les caractéristiques de la ZAL et la qualité des bâtiments recensés.

Pour rappel, l'ISOS tient compte de la qualité globale du tissu bâti et de son organisation spatiale, places, rues, jardins et espaces verts ainsi que du rapport que le bâti établit avec son environnement proche et plus éloigné. L'arrêt du Tribunal fédéral (ATF) Rüti ZH a confirmé l'importance essentielle des inventaires fédéraux au sens de l'article 5, alinéa 1, LPN<sup>6</sup> et a précisé qu'il existait pour les cantons et les communes, **une obligation de tenir compte de ces inventaires fédéraux aussi dans l'exécution des tâches cantonales et communales**. Les objectifs de sauvegarde et les recommandations complémentaires de l'ISOS **doivent systématiquement servir de base** de décision dans le cadre des projets à incidence territoriale. De plus, lors de projets, **une pesée des intérêts** en présence doit être effectuée dans chaque cas concret en tenant compte des **intérêts de la protection du patrimoine**. Dans le cas présent, la pesée des intérêts est explicitée au chapitre 2.3 du présent rapport.



Extrait du recensement ISOS

● Demande de permis déposée

<sup>6</sup> Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage

## 3.2 Déroulement de l'étude

La démarche de travail s'est déroulée en 2 phases :

- > En première phase, une analyse d'exemples existants d'ouvertures en toitures à Saint-Blaise (jugés intéressants et à éviter) a été effectuée. Ces différents cas ont servi de base au projet de modification de règlement.
- > En seconde phase, des tests théoriques d'ouvertures avec une vérification des règles à modifier ont été réalisés et soumis à la commission d'urbanisme.

### Phase 1 : Exemples existants d'ouvertures en toitures

#### Exemples jugés « intéressants »

Les ouvertures suivantes sont existantes sur la commune et sont jugées bien intégrées, elles pourraient donc servir d'exemple pour les constructions nouvelles.



Point positif : Lucarnes à 2 pans superposées aux ouvertures des niveaux inférieurs (attention au nombre de lucarnes, jugé trop importantes en proportion du pan de toiture concerné)



Point positif : une seule ouverture en toiture contraste avec la toiture ancienne  
Point négatif : inclinaison différente que celle de la toiture existante



Point positif : hiérarchie dans les ouvertures :  
1<sup>er</sup> niveau de toiture comprenant des lucarnes  
2<sup>ème</sup> niveau de toiture comprenant des châssis rampant ou « velux ».  
(Proportion d'ouverture jugée intéressante)

### Exemples jugés « à éviter »

Les exemples ci-dessous sont à éviter car, du fait de leurs dimensions très importantes, ils forment quasiment un étage supplémentaire et modifie fortement la structure d'origine du bâtiment.



Lucarnes à 2 pans et rehaussement de toiture

A éviter : les ouvertures en toitures plus importantes que dans les niveaux inférieurs et non superposées aux ouvertures des niveaux inférieurs



Lucarne à 2 pans non superposées aux ouvertures des niveaux inférieurs.

A éviter : la lucarnes permet de fait un « étage » supplémentaire dû au fait de ses proportion plus grandes qu'usuellement.

### Autre exemple



Louverne existante à un pan non superposée aux ouvertures des niveaux inférieurs interrompant l'avant-toit (à garder en tant que louverne existante, mais ne pourrait pas être reproduite aujourd'hui car n'aurait pas de justification)

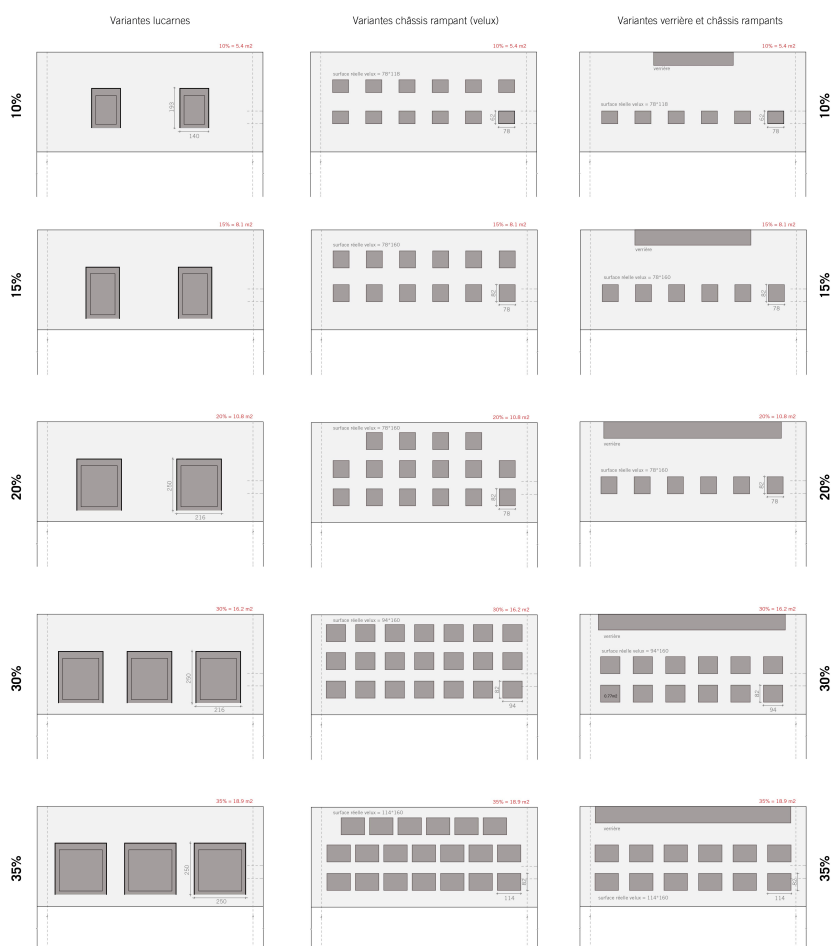


## **Phase 2 : Tests théoriques et vérification des règles**

Durant cette phase, des tests théoriques concernant les possibilités d'ouvertures en toiture (proportions) ont été réalisés ainsi que la réflexion sur les règles applicables dans la zone d'ancienne localité (ZAL).

Suite à ces questionnements, 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'ouverture en toiture était proposé (10% mesuré verticalement, cf. § 3.3.1 Dimensionnement) 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 des sites. 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. Ce document est repris à la figure 4 et en annexe 2.

Figure 4 : Illustrations théoriques des ouvertures en toiture (mesurées verticalement)



Le règlement d'aménagement pour les ouvertures en toiture hors ZAL sera adapté lors de la révision générale du PAL et présentera, sur le principe, des dispositions moins restrictives qu'à l'intérieur de la ZAL.

### 3.3 Modification partielle du PAL

#### 3.3.1 Modification du règlement

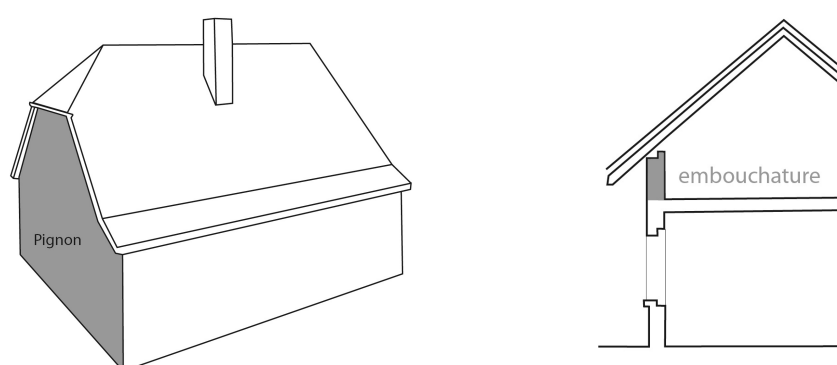
##### Art. 12.02.9 al. 4 Ouverture en toiture (ZAL)

###### Généralités

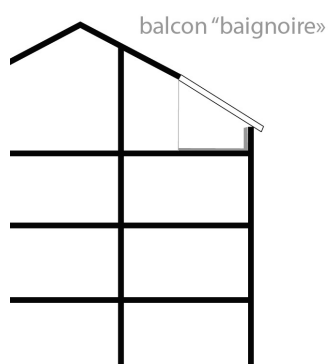
L'article est modifié afin d'apporter les informations nécessaires sur le dimensionnement, le nombre, la composition et l'emplacement des ouvertures en toiture. La définition de règles est importante afin que les services techniques (communal et cantonal) puissent s'y référer pour évaluer les dossiers et octroyer des autorisations

de construire. Cette modification permettra un contrôle facilité par les services et garantira une meilleure équité entre propriétaires.

L'article modifié précise que l'éclairage des combles se fait, pour autant que ce soit possible, prioritairement dans les façades **pignons** ou dans des parties de façades dégagées en raison d'un décalage de toit, notamment dans le mur d'**embouchature**. Ce n'est que si cette solution n'est pas envisageable, que des ouvertures en toiture peuvent être envisagées.



L'alinéa 2 précise que les **balcons « baignoire »** ou tout type de lucarnes en creux sont interdits dans la ZAL, leur impact depuis la rue étant trop important dans un site aussi sensible.



Les types d'ouvertures autorisés sont précisés à l'alinéa 3 :

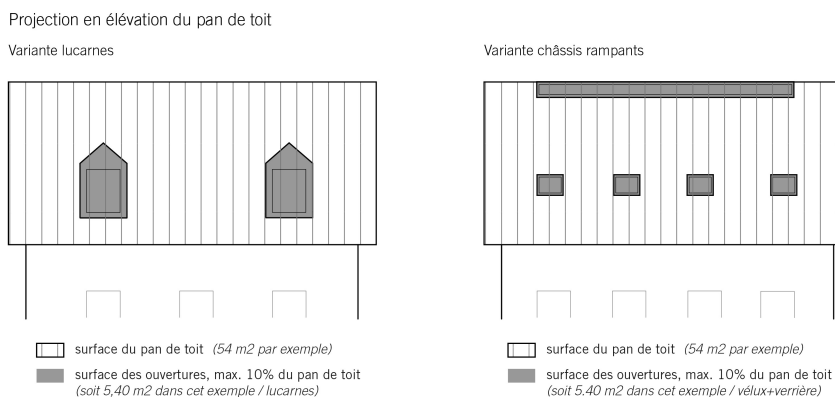
- > lucarnes,
- > châssis rampants (vélux),
- > tabatières,
- > verrières.

## Dimensionnement

L'alinéa 4, décrivant le dimensionnement des ouvertures autorisées, est modifié afin d'autoriser des ouvertures jusqu'à **10%** de la surface de chaque pan pour les constructions des **catégories I** et **15%** pour les **catégories II, II et sans catégorie**. Il a été jugé préférable de proposer une proportion d'ouverture plutôt que des dimensions maximales permettant plus de flexibilité pour chaque projet.

Cette surface doit être mesurée verticalement selon la projection en élévation, elle est donc aisément vérifiable sur les façades lors du dépôt du dossier pour examen des services ou lors de l'enquête publique.

Figure 5 : Exemple de calcul de la surface de percement autorisée



Les pourcentages ont été définis à l'aide de tests théoriques (cf. annexe + figure 4 ci-avant). La surface d'éclairage, d'un point de vue de la salubrité des constructions, nécessaire selon le règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.) a été vérifiée et mise en parallèle avec son pendant « ouverture en toiture ». Un travail précis et objectif a eu lieu avec la commission communale d'urbanisme pour savoir dans quelle proportion il était jugé acceptable d'ouvrir les toitures pour que l'ensemble des constructions recensées demeure harmonieux à l'échelle de la ZAL.

Une **restriction** pour les bâtiments de catégorie I est inscrite dans le règlement afin de limiter les ouvertures en toiture pour les bâtiments jugés très intéressants. Elles ne peuvent être supérieures au 1/10 de la surface nette (SN) du niveau des combles (calculée selon la norme SIA 416). Cette règle cumulative sert à contrôler que le toit de bâtiment de catégorie I ne soit pas totalement « ouvert ou percé de manière trop importantes par des châssis rampants », les ouvertures sur ce type de construction ne devant servir qu'à couvrir le besoin nécessaire pour rendre les locaux habitables conformément au RELConstr.

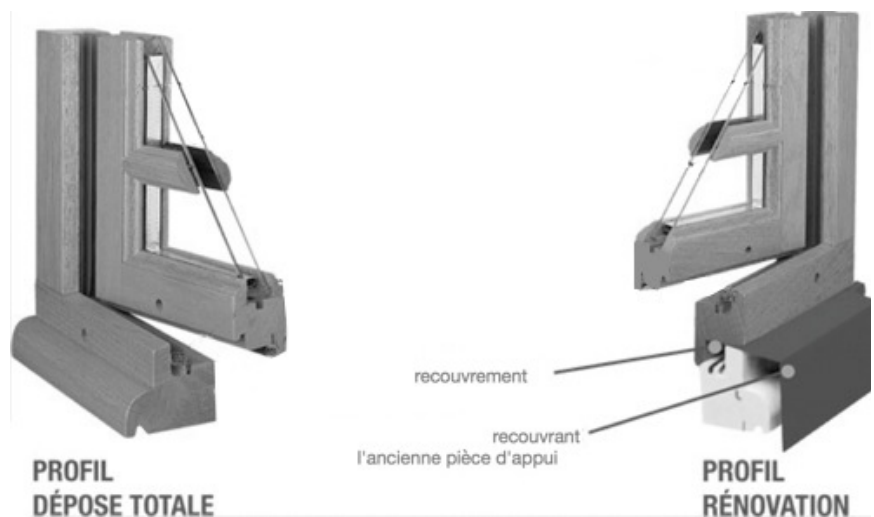
De plus, afin de garantir que les bâtiments les plus intéressants soient préservés, un alinéa impose que dans les cas de bâtiment de catégorie I, la réalisation d'ouvertures en toitures ne doit impliquer aucune modification de la structure primaire de la charpente.

### Composition des ouvertures

Le règlement donne des dispositions sur l'organisation et la proportion que doivent respecter les nouvelles ouvertures en toiture. Ce sont des règles d'harmonie générale à maintenir avec les ouvertures existantes de la façade du bâtiment concerné. Le fait d'imposer que les ouvertures soient distinctes les unes des autres permet de veiller à avoir un juste équilibre entre les « pleins et les vides » de la toiture.

Pour renforcer le contrôle sur l'harmonie et l'esthétique des façades, un alinéa de l'article traite les fenêtres type « rénovation » (maintien du dormant existant), ces dernières sont interdites dans la ZAL car l'impact des doubles cadres (dormant existant et dormant nouveau) sur la façade est très nuisible et réduit de fait la part dédiée au vitrage. Lors de la révision de la ZAL et de son règlement, cet article sera étendu à tous les niveaux des constructions sises dans la ZAL.

**Figure 6 :** Exemple d'un profil standard (image de gauche) et type « rénovation » (image de droite) interdit dans la ZAL



L'aménagement de surcombles, second étage de combles, est autorisé lorsque le volume de la toiture le permet. Toutefois, seules des ouvertures de type « vélux », châssis rampants ou verrières sont autorisées afin d'éclairer ces locaux.

Seules les lucarnes verticales sont autorisées. La commission communale d'urbanisme a jugé que les lucarnes horizontales n'étaient pas souhaitables, car elles ne seraient pas en harmonie avec les ouvertures de la façade existante, majoritairement verticale dans les ZAL.

Pour une question d'harmonie générale, toutes les lucarnes doivent être du même type sur un même pan de toit. L'alinéa 11 règle le placement des lucarnes afin de ne pas interrompre les avant-toits.

Le choix de la forme et des matériaux des lucarnes n'est pas réglementé dans cet article. Ils sont soumis à autorisation du Conseil communal.

Le dernier alinéa de l'article 12.02.9 permet un mode de répartition des ouvertures différent des dispositions ci-dessus si cela est justifié et sur décision du Conseil communal, sur préavis de la commission communale d'urbanisme et de l'Office cantonal du patrimoine (OPAN).

#### **Art. 12.06.5 troisième tiret : Nombre de niveaux maximum (ZDF1)**

Le troisième tiret faisant référence au nombre de niveaux maximum est abrogé. La notion de « niveau apparent » n'est pas indispensable puisque la notion de hauteur maximale est maintenue garantissant le maintien du gabarit général. La notion de « niveau apparent » peut prêter à confusion lors d'occupation de combles notamment (compté comme niveau habitable). De plus, elle est actuellement difficile à appliquer.

#### **Art. 12.08.5 deuxième tiret : Nombre de niveaux maximum (ZM)**

Le deuxième tiret faisant référence au nombre de niveaux maximum est abrogé. La notion de « niveau apparent » n'est pas indispensable puisque la notion de hauteur maximale est maintenue garantissant le maintien du gabarit général. La notion de « niveau apparent » peut prêter à confusion lors d'occupation de combles notamment (compté comme niveau habitable). De plus, elle est actuellement difficile à appliquer.

### **3.4 Modification partielle du règlement de construction**

Le règlement de construction allant être révisé en même temps que la ZAL lors de la révision générale du PAL, la commune a souhaité que cet article soit complété afin d'exclure l'application de la ZAL de l'article 30 « lucarne ». Cette reformulation d'article est déjà existante à l'article 31 « Attique ».

Ce souhait a fait l'objet d'un accord avec le SAT le 23 novembre 2016.

### **3.5 Conclusion**

La modification partielle du règlement d'aménagement permet des ouvertures en toitures, sous conditions, dans la ZAL de Saint-Blaise.

Cette modification participe notamment au maintien et au renforcement de la vitalité du centre de la localité, à l'entretien du patrimoine immobilier protégé et à une utilisation rationnelle des constructions existantes.





## 4. ANNEXES

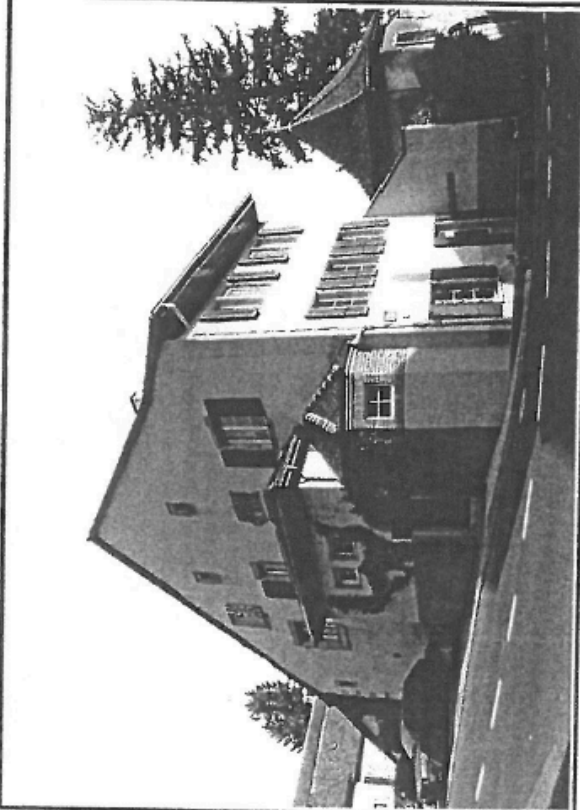


---

Recensement architectural

---



<b>Valeur</b>  <b>5</b>	<b>SAINT-BLAISE</b>				<b>No. fiche</b>  <b>151</b>
	MH conf. -	MH canton -	Inv. BCCA -	No. ISOS 2.0.0	Zone
No. commune	3				
District	Neuchâtel				
Adresse	Rue Vigner 20 N.P. 2072 Saint-Blaise				
Lieu - dit					
Coordonnées	X		Y		
No cadastre	2285 Fol. No cons.				
Propriétaire	Jean-Jacques VUILLE				
Type de bâtiment	Maison villageoise				
Fonctions actuelles	Habitation				
Date / Epoque de construction	-				
Architecte	-				
Dates inscrites	-				
Etat de conservation	Bon				
Situation	En évidence dans un ensemble				
Perturbation	Néant				
Type annexe	-				
Fiche No.	-				
Autres fiches	3-132				
<b>INTERETS / ALTERATIONS</b>					
<p><b>Description</b> Inscrit dans la pente, toit à 2 pans (orientation nord-ouest/sud-est).</p> <p><b>Intérêts</b> En plus de la présence de composantes originelles du point de vue de la structure (moellonnage) et de la substance visibles notamment aux matériaux d'encadrement des portes, des fenêtres (pierre jaune), le bâtiment importe aussi pour ses éventuelles relations fonctionnelles avec la Petite France (3-132) et sa situation. Sud-ouest: rez, 1 fenêtre barlongue à tablette moulurée; premier, 3 fenêtres barlongues; second, 2 paires de fenêtres géminées. Sud-est: 1 fenêtre géminée aux linteaux en arc infléchis.</p> <p><b>Altérations</b> Nord-ouest: pignon mal percé.</p>					
<b>RENVOIS</b>					
Photographies	Voir liste récapitulative annexée.				
Investigations					
Archives					
Bibliographie					
Recenseur	Nadja MAILLARD		Période recensement	Janvier-avril 1994	
			Date évaluation	24.5.1994	



---

Tests théoriques

---





# PROPORTION OUVERTURES EN TOITURE

## ILLUSTRATIONS THEORIQUES - Mesure verticale et vérification de l'habitabilité (art. 8 RELConstr.)

sans prise en compte de la limitation liée à la proportion de la surface habitable pour les bât. cat. I

Echelle graphique



### Variantes lucarnes

**10% mesure verticale**

10% = 5.4 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 2.70m<sup>2</sup>

surface d'éclairage = 1.40m<sup>2</sup>

rapport env. 50%

Mesure proportion verticale (surface grisée = surface vitrée + structure lucarne) :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 2 \* 2.70 = 5.4m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **10.0%**

Vérification conformité art. 8 RELConstr. (habitabilité) :

- hypothèse bâtiment de dimension 11m \* 16m, 2 pans de toiture à 30° ou 60°
- surface habitable (Hmin 1.20m) = 114 m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage minimale nécessaire = 11.4m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage sur les 2 pans de toiture = 4 \* 1.40m<sup>2</sup> = 5.60m<sup>2</sup>
- besoins couverts par les lucarnes = env. **50%** de la totalité de la surface habitable

partant du principe que :

- d'autres ouvertures peuvent être réalisées en façade pignon selon les cas
- la réalisation de velux permet une surface d'éclairage plus importante à mesure verticale égale
- la surface des combles à éclairer est rarement de 100% (cloisons, couloir, salles d'eau, escaliers, galetas, ...)

### Variantes châssis rampant (velux)

10% = 5.4 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.48m<sup>2</sup>

surface d'éclairage = 0.92m<sup>2</sup>

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 0.48 \* 12 = 5.76m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **10.7%**

Vérification conformité art. 8 RELConstr. (habitabilité) :

- hypothèse bâtiment de dimension 11m \* 16m, 2 pans de toiture à 30° ou 60°
- surface habitable (Hmin 1.20m) = 114 m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage minimale nécessaire = 11.4m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage sur les 2 pans de toiture = 24 \* 0.92m<sup>2</sup> = 22.08m<sup>2</sup>
- besoins couverts par les lucarnes = env. **200%** de la totalité de la surface habitable

Solution favorisée pour les bâtiments de catégorie I pour une utilisation maximale des surfaces habitables, car seuls 5% d'ouverture en toiture (calculé verticalement) sont nécessaires pour répondre à l'art. 8 RELConstr.

### Variantes verrière et châssis rampants

10% = 5.4 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.48m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 78\*118

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = (6\*0.48) + 2.52 = 5.4m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **10%**

**15% mesure verticale**

15% = 8.1 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 4.00m<sup>2</sup>

surface d'éclairage = 2.40m<sup>2</sup>

rapport env. 60%

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 2 \* 4.00 = 8.0m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **15%**

Vérification conformité art. 8 RELConstr. (habitabilité) :

- hypothèse bâtiment de dimension 11m \* 16m, 2 pans de toiture à 30° ou 60°
- surface habitable (Hmin 1.20m) = 114 m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage minimale nécessaire = 11.4m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage sur les 2 pans de toiture = 4 \* 2.40m<sup>2</sup> = 9.60m<sup>2</sup>
- besoins couverts par les lucarnes = **84%** de la totalité de la surface habitable

15% = 8.1 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.65m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 78\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 0.65 \* 12 = 7.8m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **14.5%**

Vérification conformité art. 8 RELConstr. (habitabilité) :

- hypothèse bâtiment de dimension 11m \* 16m, 2 pans de toiture à 30° ou 60°
- surface habitable (Hmin 1.20m) = 114 m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage minimale nécessaire = 11.4m<sup>2</sup>
- surface d'éclairage sur les 2 pans de toiture = 24 \* 1.25m<sup>2</sup> = 30m<sup>2</sup>
- besoins couverts par les lucarnes = **260%** de la totalité de la surface habitable

15% = 8.1 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.65m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 78\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = (6\*0.65) + 4.2 = 8.1m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **15%**

**20% mesure verticale**

20% = 10.8 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 5.40m<sup>2</sup>

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 2 \* 5.4 = 10.8m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **20%**

20% = 10.8 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.65m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 78\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 0.65 \* 16 = 10.4m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **19.3%**

20% = 10.8 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.65m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 78\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = (6\*0.65) + 6.9 = 10.8m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **20%**

**30% mesure verticale**

30% = 16.2 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 5.40m<sup>2</sup>

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 3 \* 5.4 = 16.2m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **30%**

30% = 16.2 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.77m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 94\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 0.77 \* 21 = 16.2m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **30%**

30% = 16.2 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.77m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 94\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = (12\*0.77) + 7.0 = 16.2m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **30%**

**35% mesure verticale**

35% = 18.9 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 6.30m<sup>2</sup>

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 3 \* 6.3 = 18.9m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **35%**

35% = 18.9 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.94m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 114\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = 0.94 \* 20 = 18.8m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **35%**

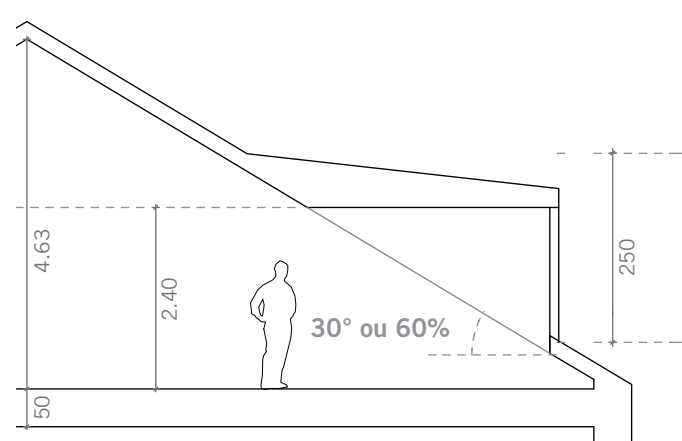
35% = 18.9 m<sup>2</sup>

surface d'ouverture = 0.94m<sup>2</sup>

surface réelle velux = 114\*160

Mesure proportion verticale :

- toiture mesurée verticalement = 54m<sup>2</sup>
- ouvertures en toiture mesurées verticalement = (12\*0.94) + 7.6 = 18.9m<sup>2</sup>
- proportion des ouvertures mesurées verticalement = **35%**



### Légende

- Surface de toiture (mesurée verticalement)
- Surface d'ouverture (cadre lucarne et vitrage) mesurée verticalement
- Surface d'éclairage

---

PV de la présentation publique du 22 juin 2017

---



## Compte rendu de l'information publique

---

PV de la séance du 22 juin 2017 20h00-21h15

---

Ouvertures en toiture dans la ZAL et suppression du nombre de niveaux maximum dans ZDF1 et ZM

---

Lieu : Commune de St-Blaise, auditoire de Vigner

---

Présents :

Comme de St-Blaise	MM. Jeanneret et Denis
urbaplan	Mme Imhof (réd) et M. Jouval

---

### 1. PREAMBULE

Monsieur Jeanneret, conseiller communal en charge du dicastère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, accueille les participants et présente les intervenants et le déroulement de la présentation.

L'information publique a lieu dans le cadre de la modification partielle du règlement d'aménagement.

La consultation de la population (10 personnes présentes) est une étape nécessaire avant la signature formelle des documents de la modification par le Conseil communal.

Il explique les 2 thématiques allant être abordées durant la présentation.

- > la densification de la zone d'ancienne localité (ZAL) en utilisant des volumes déjà existants, sera rendu possible avec l'autorisation d'ouvertures en toiture.
- > l'abrogation de la notion de « niveau apparent » dans 2 zones (ZDF1 et ZM).

### 2. PRESENTATION

Monsieur Jeanneret démarre la présentation avec les buts et objectifs de la modification s'appuyant sur des images d'ouvertures en toiture existantes dans la commune de Saint-Blaise.

Avec la réglementation actuelle, les ouvertures nouvelles dans les toits sont interdites, à l'exception de tabatières de 0.3m<sup>2</sup>.

Deux déclencheurs sont à l'origine de la modification du règlement d'aménagement :

- > une demande du chef du Département du territoire et de l'environnement (DDTE), le 16.12.2013 afin que:
  - des ouvertures puissent être autorisées
  - des règles d'équité entre propriétaires puissent être appliquées
  - les demandes de dérogation soient supprimées
- > la volonté du Conseil communal de mener des réflexions sur la pertinence d'autoriser des ouvertures en toiture, et de préciser les limites admissibles.

Puis, il passe la parole à Mme Imhof pour l'exposition des données de base et des contraintes pour la réflexion des ouvertures en toiture dans le site de la ZAL, à savoir l'obligation de prendre en compte :

- > le fait que le périmètre de la ZAL est recensé dans un inventaire fédéral (ISOS national) pour la qualité de son ensemble patrimonial bâti,
- > la majorité des bâtiments inscrits dans la ZAL est recensée.

Le déroulement de l'étude est exposé à la population, notamment le choix retenu de proposer un pourcentage d'ouvertures maximal permettant de garantir une proportion de plein de l'ensemble de la toiture par rapport au vide des ouvertures. Un pourcentage différent est proposé suivant la valeur des bâtiments. Toutefois, l'écart n'est que de 5% afin de garantir la qualité d'ensemble de la ZAL. De plus, des règles plus restrictives sont proposées pour les bâtiments de catégorie 1. Des règles générales d'harmonie sur l'emplacement et la position des ouvertures complètent la modification du règlement.

Le territoire de la commune de St-Blaise est actuellement géré par 2 règlements complémentaires. De ce fait et afin qu'il n'y ait pas de contradiction entre les 2 règlements, il a été nécessaire de modifier l'article « 30 lucarnes » du règlement transitoire de construction pour y autoriser des ouvertures en toitures.

La seconde modification partielle du règlement porte sur l'abrogation de la notion de niveau apparent pour les articles 12.06.5 (ZDF1) et 12.08.5 (ZM) du règlement d'aménagement local. Cette notion peut, en effet, être en contradiction notamment avec l'utilisation des combles et le fait qu'ils comptent dans le nombre de niveaux habitables. En revanche, la notion existante de dimension maximale des constructions existantes est maintenue. Elle est suffisante afin de garantir le gabarit des constructions à respecter.

### 3. CALENDRIER

Le calendrier des étapes réalisées et futures de la modification du règlement est présenté :

Phases d'étude	Date
<b>Examen préalable</b>	
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
<b>Examen préalable complémentaire</b>	
Adaptation 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 (CG)	27.03.17
Dépôts dossier au SAT pour validation (préavis définitif)	début avril -fin juin
Envoi rapport du CC au CG	12.05.17
Séance d'information publique	22.06.17
Signature Conseil communal	26/30.06.17
Préavis du chef du DDTE	3/14.06.17
Consultation commission communale (CU)	15.08.17
Séance du Conseil général (CG)	14.09.17
Publication adoption CG dans FAO <sup>1</sup>	15.09.17
Délai référendaire (10 jours si pas de référendum) <sup>2</sup>	16 au 25.09.17
Publication avis enquête dans FAO <sup>1</sup>	29.09.17
Enquête publique (30 jours) <sup>3</sup>	30.09 au 29.10
Traitement des éventuelles oppositions	-
Approbation et sanction du Conseil d'Etat (sous réserve des oppositions)	Fin octobre 2017

### 4. QUESTIONS

La parole est donnée à la population.

Q : qu'en est-il des réglementations pour les ouvertures en toiture des autres communes avec un ISOS national dans le canton de Neuchâtel, tel qu'Auvernier par exemple ?

R : les autres communes neuchâteloises inscrites à ISOS national, tel qu'Auvernier, ont la même disposition que dans le règlement actuel, soit l'interdiction de réaliser des ouvertures en toiture, à l'exception de tabatière de 0.3m<sup>2</sup>. Des ouvertures plus importantes ont pu être réalisées en passant par des demandes de dérogation.

Q : a-t-on du recul concernant l'application de cette manière de procéder (application d'un pourcentage) pour les ouvertures en toiture?

R : dans le canton de Neuchâtel non, St-Blaise est la première commune NE à réviser les règles des ouvertures en toiture de la ZAL. Mais dans les cantons de Vaud et Fribourg, des réglementations similaires (proportions d'ouverture en toiture) sont utilisées depuis plus de 20 ans pour les plus anciennes et avec des pourcentages plus restrictifs que proposés pour St-Blaise. Les pourcentages proposés (10% et 15% mesurés verticalement) pour St-Blaise se basent sur les références déjà existantes dans la commune et considérées comme étant bien intégrées.

Q : pourrait-on faire, avec le règlement actuel, une multitude de tabatières de 0.3m<sup>2</sup> ?

R : à priori rien ne l'interdit, toutefois l'impact d'une multitude de petites ouvertures serait plus dommageable sur un bâtiment recensé.

Q : la question de la nécessité de réglementer les ouvertures en toiture est posée, puisque l'implantation de panneaux solaires, avec un impact tout aussi important sur les toitures est autorisée sans demande préalable.

R : Monsieur Jeanneret explique, que dans la ZAL, toute implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'une demande de permis, puisque c'est un site ISOS national.

Q : une question générale est posée afin de mieux comprendre la différence entre le plan de site et l'ISOS, et l'étendue du secteur de protection de l'ISOS par rapport au périmètre de la ZAL.

R : la réponse synthétisée est la suivante : le plan de site informe sur le recensement des bâtiments et leur valeur propre. Quant à l'ISOS, c'est un inventaire des sites construits à protéger en Suisse. Cet inventaire se base sur des qualités d'ensemble de secteurs particuliers (avec un objectif de sauvegarde maximal pour la ZAL de Saint-Blaise). Le lien vers le guichet cartographique est le suivant : [https://data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS\\_2710.pdf](https://data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS_2710.pdf)

Q : des précisions sur le délai référendaire sont demandées.

R : Monsieur Jeanneret explique que le délai référendaire est de 10 jours. Cela veut dire que les opposants ont 10 jours pour annoncer le référendum (conformément à l'article 129a al.1 LDP). Après quoi, s'il y a une annonce (dans le délai de 10 jours), le délai général du référendum s'applique.

Q : qu'en est-il des règles pour les autres zones de la commune concernant les ouvertures en toiture ?

R : l'article 30 du règlement transitoire de construction précise que les ouvertures en toiture sont interdites dans toutes les zones. Toutefois, si elles sont indispensables, elles doivent être « inférieures à 1/3 de la longueur de la façade. Les joues de lucarnes se trouvent à 1.50 mètre, au minimum, des arêtiers. Du chéneau au faîte, il n'y a qu'une rangée de lucarnes, et seulement sur 2 pans opposés. Les pans de toits inclinés jusqu'à 35 degrés sont toujours francs de lucarnes. Les balcons-terrasses encastrés et les tabatières du type Vélux sont soumis à ces dispositions. »

Séance levée à 21h15

Urbaplan, EIM, 26 juin 2016

---

Modifications apportées au règlement

---





# REGLES MODIFIEES

Etat actuel – Zone d'ancienne localité (ZAL)	Nouvel état – Zone d'ancienne localité (ZAL)
<p>12.02.9. Prescriptions architecturales</p> <p><u>Ouverture dans les toits</u></p> <p>Les ouvertures nouvelles dans les toits, telles que lucarnes, tabatières, louvernes sont interdites, exception faite des tabatières de moins de 0.30m<sup>2</sup>.</p> <p>Les dérogations peuvent être données pour des ouvertures discrètes dans les pans de toit non sensibles à la vue. Le Conseil communal, avec l'accord du Service cantonal des monuments et des sites, définit l'emplacement, le genre et la grandeur des ouvertures. Il assure le suivi des travaux.</p>	<p>12.02.9. Prescription architecturales</p> <p><u>Ouverture dans les toits</u></p> <p><b>Généralités</b></p> <p>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.</p> <p>Les lucarnes en creux (balcon-terrasse, balcon baignoire, etc.) sont interdits.</p> <p>Les ouvertures du type lucarne, châssis rampant, tabatière, verrière, sont autorisées conformément aux conditions définies aux alinéas suivants.</p> <p><b>Dimensionnement</b></p> <p>Les ouvertures en toiture sont autorisées jusqu'à concurrence de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 10% de la surface des pans de toits concernés pour les bâtiments de catégorie I,</li> <li>&gt; 15% de la surface des pans de toits concernés pour les bâtiments des catégories II, III ou sans catégorie.</li> </ul> <p>Les surfaces hors tout des lucarnes et châssis rampants ainsi que du pan de toit sont mesurées verticalement selon leurs projections en élévation.</p> <p><b>Restriction pour bâtiments de catégorie 1</b></p> <p>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.</p> <p><b>Composition des ouvertures</b></p> <p>La disposition et la proportion des ouvertures en toiture doivent se faire en harmonie avec celles des ouvertures de la façade situées directement sous le pan de toit concerné.</p> <p>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.</p> <p>Lors de remplacement de lucarnes existantes, le dormant de l'ancienne menuiserie ne peut pas être maintenu pour y fixer un dormant nouveau.</p> <p>Les lucarnes sont de proportions verticales, soit plus hautes que larges.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, l'organisation particulière d'un bâtiment (façade, intérieur, programme, etc.) peut amener à un autre mode de répartition des ouvertures sur décision du Conseil communal sur préavis de la commission communale d'urbanisme et de l'Office</p>

	cantonal du patrimoine et de l'archéologie (OPAN)
<b>Etat actuel – Zone d'habitation à faible densité 1 (ZDF1)</b>	<b>Nouvel état</b>
<p>12.06.5. Dimensions des constructions</p> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,00 m à la corniche.</li> <li>- 9,00 m au faite.</li> </ul> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 24,00 m pour l'habitat non groupé.</li> <li>- 36,00 m pour l'habitat groupé</li> </ul> <p><u>Nombre de niveaux maximum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 niveaux apparents sous corniche + combles aménagées.</li> <li>- 4 niveaux apparents pour les maisons-terrasses.</li> </ul>	<p>12.06.5. Dimensions des constructions</p> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,00 m à la corniche.</li> <li>- 9,00 m au faite.</li> </ul> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 24,00 m pour l'habitat non groupé.</li> <li>- 36,00 m pour l'habitat groupé</li> </ul>
<b>Etat actuel – Zone mixte (ZM)</b>	<b>Nouvel état</b>
<p>12.08.5. Dimensions des constructions</p> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11,50 m à la corniche.</li> </ul> <p><u>Nombre de niveaux maximum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 niveaux apparents.</li> </ul> <p>Pour les façades de plus de 20,00 m de long, des décrochements sont exigés.</p>	<p>12.08.5. Dimensions des constructions</p> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11,50 m à la corniche.</li> </ul> <p>Pour les façades de plus de 20,00 m de long, des décrochements sont exigés.</p>
<b>Etat actuel – règlement de construction</b>	<b>Nouvel état</b>
<p>Article 30 Lucarnes</p> <p>En règle général, les toits sont dépourvus de lucarnes. Toutefois, elles peuvent être autorisées si elles sont indispensables et s'harmonisent à l'esthétique générale.</p>	<p>Article 30 Lucarnes</p> <p>En dehors de la ZAL, les lucarnes peuvent être autorisées si elles sont indispensables et s'harmonisent à l'esthétique générale.</p>