

Séminaire sur la rénovation énergétique dans le contexte Neuchâtelois

Enjeux sous l'angle de la densification
4 mai 2017

Bourquin Dominique, Chef du service de l'aménagement du territoire

Densification

Art. 3 al. 3 LAT ... Il convient notamment de :
a^{bis} de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat;

Densification

Directive technique sur les zones à bâtir :

- Mobilisation des réserves de densité et des terrains de moins de 2000 m² en 3 x 15 ans.

- Soit pour l'ensemble du canton en 15 ans :
2364 habitants ou 985 logements de 120 m²

Densification et bâtiments existants

La densification peut prendre plusieurs formes:

- Démolition reconstruction
- Agrandissement des constructions
- Aménagement des combles
- Transformation de ruraux en habitation



Aménagement des combles

En cas d'aménagement de combles, quelles règles seront déterminantes:

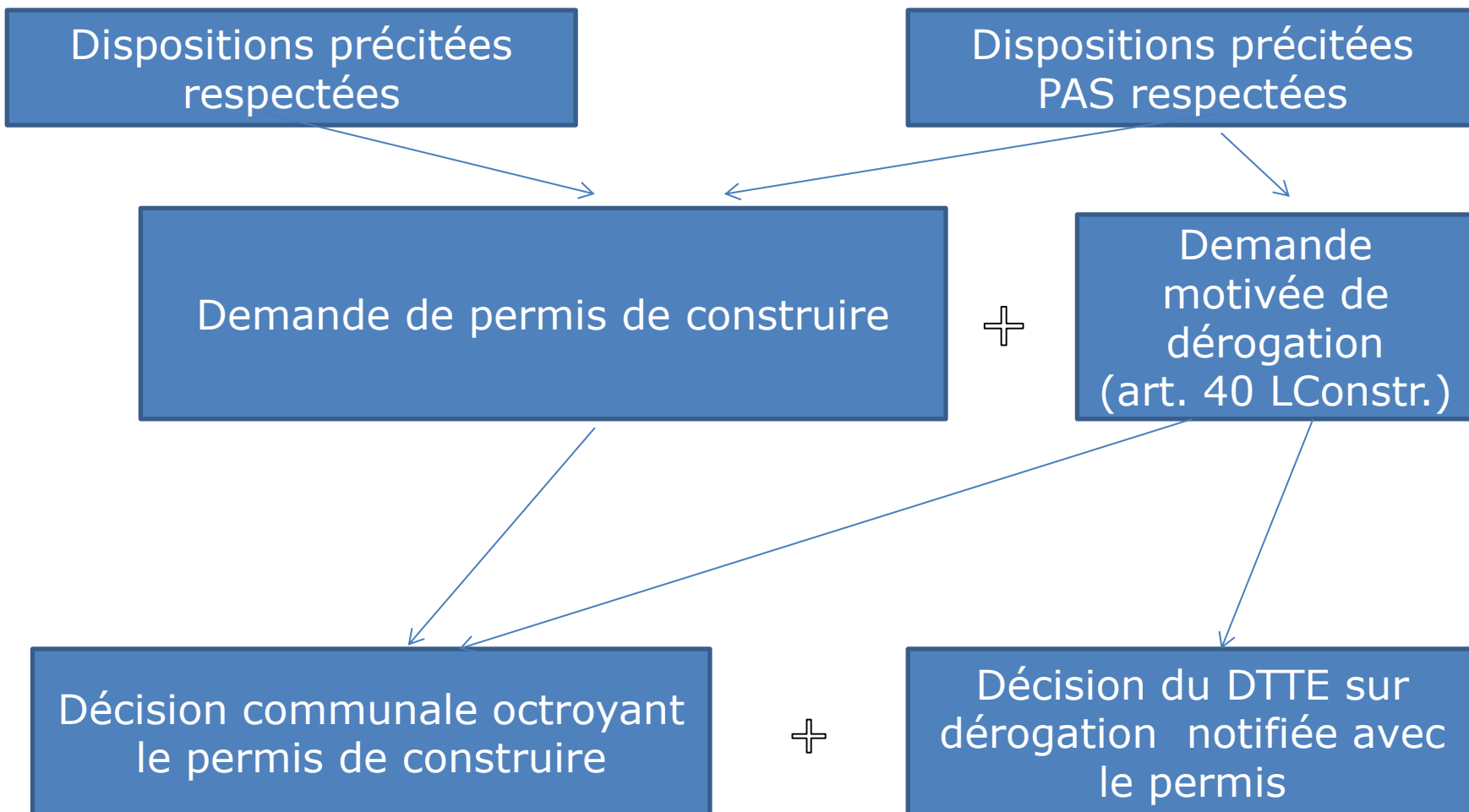
- Art. 16 LConstr et 8 RELConstr (surface d'éclairage : $\frac{1}{8}$ et $\frac{1}{10}$ de la surface de plancher dans les combles)
- Art. 6 RELConstr (hauteur des pièces habitables : 2.40 m sur $\frac{1}{3}$ de la surface, min 6 m²).
- Règles communales (règlement de construction et d'aménagement) sur les ouvertures en toiture, nombre de niveaux apparents, voire les pentes de toiture.

Aménagement des combles

En cas d'aménagement de combles, quelles règles seront déterminantes:

- Règles liées à la ZAL (maintien de la structure, maintien du volume et du gros œuvre...)
- Si surélévation du toit, règles sur la hauteur
- IUS (respecté ou non, augmentation des surfaces brutes de plancher utile)

Densification et bâtiments existants

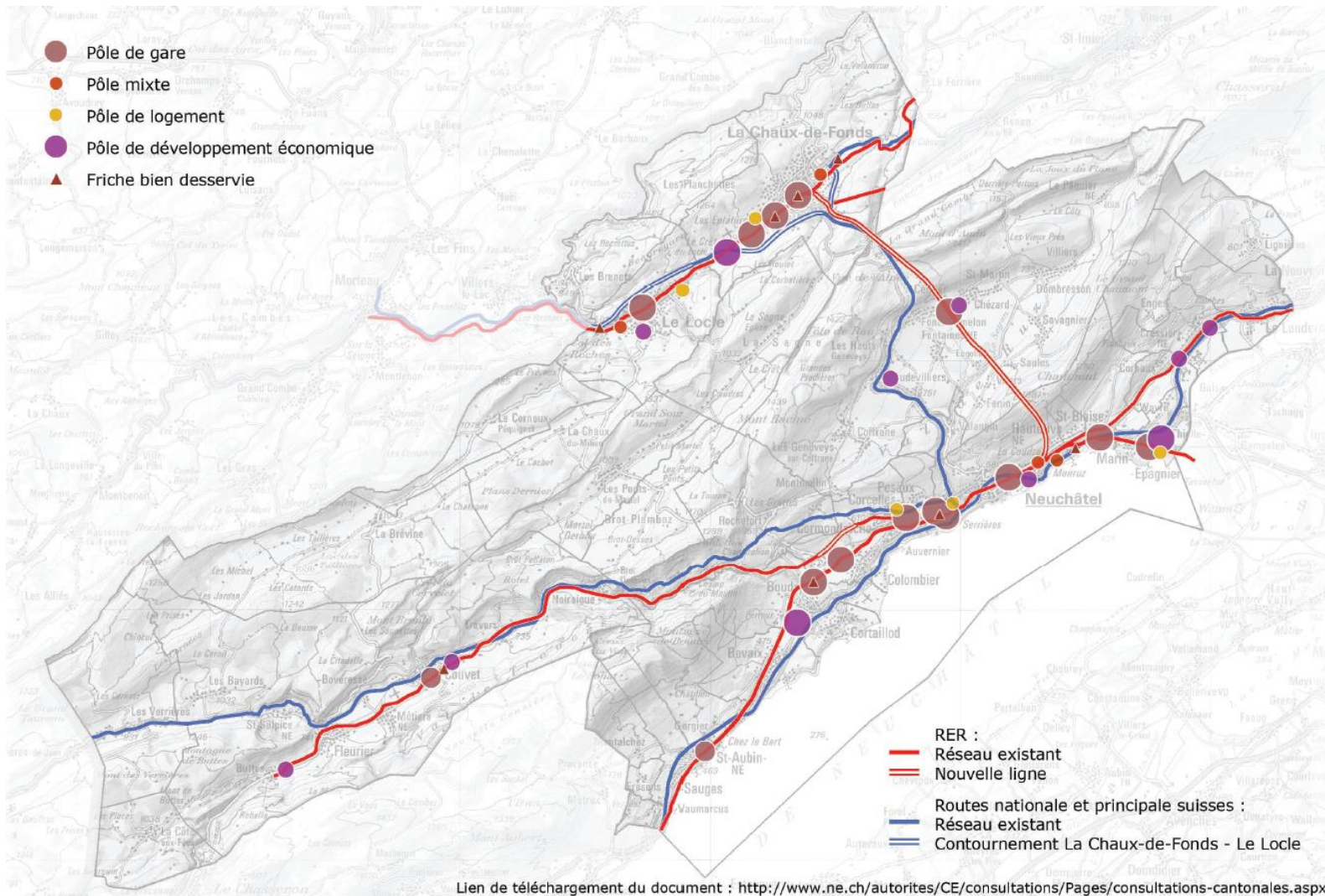


Conditions à l'octroi d'une dérogation

40 LConstr, les dérogations

- *a)* sont justifiées par des circonstances particulières;
- *b)* 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)* ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins

Plan directeur cantonal : politique des pôles



Bonus énergétique

Art. 29 Loi cantonale sur l'énergie

Al.1 Les bâtiments neufs ou **rénovés** au bénéfice d'un label de qualité énergétique officiel peuvent bénéficier d'un bonus allant jusqu'à 10% de **l'indice brut d'utilisation du sol maximal** ou de *l'indice de masse maximal* fixés par le règlement d'aménagement communal.

-- et pas sur le TOS

Bonus énergétique

Art. 29 Loi cantonale sur l'énergie

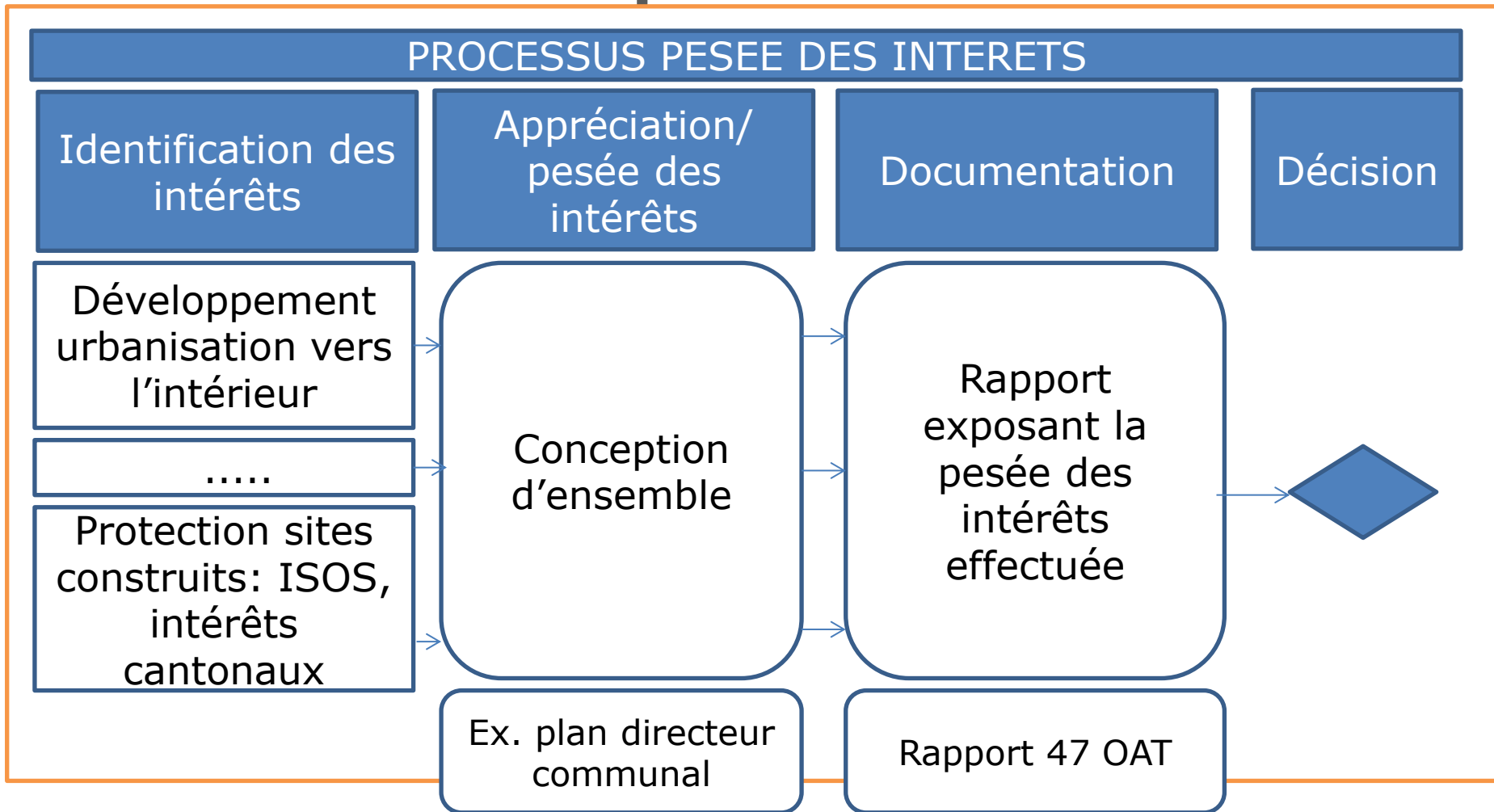
Al.2 Si, en raison de l'isolation thermique, l'épaisseur du mur extérieur et celle du toit dépassent 35 centimètres, l'adéquation des projets aux autres critères d'implantation et de dimensionnement des bâtiments fixés par le règlement d'aménagement communal pourra être calculée sur la base d'une épaisseur maximale de 35 centimètres.

Prochaine révision des PAL, une nécessaire pesée des intérêts

Les PAL devront répondre à des exigences:

- de mixité (mixité fonctionnelle)
- de densité
- de qualité (du bâti et du non bâti)
- du patrimoine, notamment pour les communes figurant à l'ISOS

Prochaine révision des PAL, une nécessaire pesée des intérêts



Prochaine révision des PAL, des règles adaptées

- Adopter des règles appropriées et coordonnées (un seul règlement de construction et d'aménagement)
- Limiter le nombre de dispositions
- Les formuler en laissant une marge d'appréciation (ex. *Toute intervention sur des bâtiments de catégorie 1 soumise à permis de construire doit respecter la substance historique et architecturale du bâtiment*)

Quelques mots sur les rénovations hors de la zone à bâtir

24c LAT pour les constructions érigées légalement avant 1972 :

- pas d'agrandissement à l'extérieur du volume sauf si les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (al. 4).

Quelques mots sur les rénovations hors de la zone à bâtir

24c LAT pour les constructions érigées légalement avant 1972 :

- agrandissement possible à l'intérieur du volume existant aux conditions de 42, al.3 OAT...
- ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricoles qui ne sont pas contigus à un bâtiment d'habitation

Constructions dignes d'être protégées 24d, al. 2 LAT

Constructions ayant la note 0 à 3 (évent. 4) au RACN et mises à l'inventaire, décision DJSF :

Transformations intérieures aux conditions suivantes:

- la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité
- l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;

Installations solaires (18a LAT)

Al. 1 Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires **suffisamment adaptées aux toits** ne nécessitent **pas d'autorisation** selon l'art. 22, al. 1. De tels projets doivent être simplement **annoncés** à l'autorité compétente.

Al.2 Le droit cantonal peut :

- lit a. désigner... d'autres installations solaires qui peuvent aussi être dispensées d'autorisation;
- lit b. prévoir une obligation d'autorisation dans des types précisément définis de zones à protéger.

Installations solaires (18a LAT)

L'32a OAT précise ce qu'il faut entendre par adapté aux toits:

a.elles ne dépassent pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm;

b.elles ne dépassent pas du toit, vu de face et du dessus;

c.elles sont peu réfléchissantes selon l'état des connaissances techniques;

d.elles constituent une surface d'un seul tenant.

Installations solaires (18a LAT)

Comment cela a été concrétisé par le canton?

Art. 4d RELConstr dispense de permis :

- si les capteurs solaires installés sur les toits ne sont pas situés dans certains sites ou sur certains objets méritant protection listés dans cet article.
- et si sur les toits plats, les capteurs solaires soient posés en retrait de 50 cm des façades et ne dépassent pas 1.20 m de hauteur.

Synthèse

- **Equivalent de 1000 logements de 120m²**
- **Densification** : négociation ;
- **Dossier de permis conforme** : succès vraisemblable en cas de procédure ;
- **Révision des plans communaux d'affectation des zones** : pesées des intérêts et engagement en faveur de règles simples et laissant une marge d'interprétation ;
- **Hors zone** : possibilités mesurées de reconversion.

Merci de votre attention!