

**Service cantonal de
l'aménagement du territoire
Tivoli 5
2003 Neuchâtel**

FSU
Section romande

Lausanne, le 4 novembre 2011

**Projet de révision de la loi sur les constructions (LConstr.) du canton de
Neuchâtel et modification de son règlement d'exécution (RELconstr.)
Consultation**

Fédération
suisse
des urbanistes

Fachverband
Schweizer
RaumplanerInnen

Federazione
svizzera degli
urbanisti

Federaziun
svizera
d'urbanists

Monsieur le Chef de département,
Mesdames, Messieurs,

La Fédération suisse des urbanistes (FSU) – section romande, qui compte quelques 120 professionnels répartis dans l'ensemble de la Suisse romande, a été sollicitée dans le cadre de la consultation sur la révision de la Loi sur les constructions (LConstr.) et son règlement d'exécution (RELConstr.) et en remercie les instances concernées.

A cette occasion, notre comité a jugé opportun d'inviter les bureaux d'urbanisme pratiquant sur le neuchâtelois à lui communiquer leurs avis. La position ci-dessous tient compte des remarques reçues dans ce cadre. Certains ont choisi de s'exprimer directement et de manière plus complète auprès de votre autorité.

La prise de position comprend des remarques générales et des remarques de détail sur les projets de texte. Nous vous remercions d'avoir accepté de nous accorder un petit délai pour vous transmettre notre courrier.

Remarques générales

En préambule, nous relevons que cette loi traite essentiellement de modalités relatives à la procédure d'octroi des autorisations de construire et au final peu de règles de construction, ce volet étant pris en charge par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) et son règlement d'exécution (RELCAT), sous réserve de quelques thématiques qui subsistent dans la LConstr. La révision renforce encore le caractère de règlement de police de cette loi. Pourquoi ne pas profiter de l'introduction de l'AIHC dans le canton pour fusionner ces deux législations en une seule en créant une loi sur l'aménagement et les constructions ?

Nous soutenons l'idée défendue au point 7 du rapport, à savoir qu'une réelle amélioration du temps de traitement des permis de construire ne peut se limiter à la révision de processus, au raccourcissement de délais administratifs et à

Vadianstrasse 37
Postfach
9001 St. Gallen

T 071 222 52 52
F 071 222 26 09
info@f-s-u.ch
www.f-s-u.ch

section romande :
p.a. UPIAV
rue Beau-Séjour 16
1003 Lausanne
T. 021 323 06 26
F. 021 320 55 59
info@uplav.ch

l'introduction d'une nouvelle plateforme d'échange SATAC, aussi conviviale soit-elle. Le projet de révision ne nous semble pas prendre en charge les vrais problèmes mis en exergue dans l'audit.

Cette amélioration doit reposer sur une révision en profondeur de la législation dans le sens d'une simplification et d'une harmonisation des règles au niveau national. En effet, les marchés s'ouvrent et de plus en plus de professionnels travaillent dans divers cantons, voire au-delà des frontières. Les spécificités locales, pas toujours fondées sur une nécessité, rendent les choses parfois inutilement complexes. L'adhésion du canton de Neuchâtel à l'accord intercantonal d'harmonisation de la terminologie du droit de la construction (AIHC) est un pas qui va dans ce sens et que nous saluons.

Il nous semble également déterminant que les services impliqués dans l'examen des demandes de permis disposent de ressources suffisantes pour remplir leur mission. Non moins essentielle est la qualité des dossiers déposés. L'étude fait état de trop nombreux dossiers non-conformes et incomplets, qui mobilisent une part non négligeable des ressources disponibles au sein des administrations, ce qui en soi n'est pas acceptable, et finit par pénaliser l'ensemble de la profession, notamment ceux qui prennent la peine de constituer des dossiers de qualité.

Enfin, des mesures doivent être envisagées et des moyens mis à disposition pour sensibiliser le public et les tiers et consolider la formation et l'information des partenaires impliqués sur l'ensemble de la chaîne de production d'un dossier de permis de construire.

Nous reprenons à notre compte l'adage suivant. Dans ce domaine, il est essentiel de disposer :

- 1) d'une vision partagée de ce qui est important, respectivement ce qui l'est moins ;
- 2) d'une ligne de conduite et de la rigueur (des directives et des processus clairs);
- 3) parfois du courage (oser dire non et renvoyer sans délai les dossiers qui ne satisfont pas aux règles de l'art).

Les exceptions ne doivent pas devenir la règle et chacun doit être mis devant ses responsabilités. Selon le rapport, certaines communes semblent avoir renoncé à exercer leur mission de contrôle, ce qui nous apparaît être une condition défavorable pour leur accorder de nouvelles compétences et instaurer un véritable partenariat. Nous sommes d'avis que les petites communes doivent impérativement s'associer le concours d'un architecte-conseil ou un urbaniste-conseil lorsqu'elles ne disposent pas en leur sein des compétences professionnelles ou d'un service technique pour apprécier les dossiers de demandes de permis, vu le caractère très technique et codifié de cette activité.

Au vu de ce qui précède, nous restons mitigés sur la solution arrêtée, à savoir le maintien du statu quo dans la répartition des compétences canton / communes et des modifications qui se résument pour l'essentiel à l'introduction d'une procédure simultanée canton / communes et des délais d'ordre et d'enquête raccourcis, y compris la suppression des fêtes judiciaires. Sur ce dernier point, nous doutons fortement de son bien-fondé et son efficacité et mettons en exergue son caractère peu démocratique et difficilement praticable (vacances

horlogères, période de vacances des collaborateurs et fermeture des administrations communales). Nous saluons par contre les clarifications qui sont apportées dans la loi quant aux objets ne nécessitant pas de permis ou pouvant faire l'objet d'une procédure simplifiée. Nous adhérons globalement à ces simplifications, lorsqu'il n'y a pas d'enjeux sur le plan de la qualité urbaine et en matière d'environnement.

A une époque, il était question dans le canton de Neuchâtel de confier davantage de compétences aux communes dans le domaine des permis, en encourageant la création de services techniques supra-communaux dotés de professionnels dûment formés, à l'exemple ou avec l'appui des services d'urbanisme des villes. Cette solution avait été refusée par une majorité de communes. A défaut, le scénario de renforcement du service de l'aménagement du territoire nous semble également une solution plausible susceptible d'améliorer la rapidité et l'efficacité du traitement des permis de construire et l'image externe du service. D'une manière générale, il nous semblerait judicieux que les services de l'Etat puissent disposer d'un peu de temps pour renseigner et conseiller les requérants qui le souhaitent suffisamment tôt dans la procédure (pré-contact), voire procéder à des visions locales.

Nous restons persuadés que si les villes disposent déjà des compétences pour apprécier les clauses d'esthétique et les dérogations qui sont formulées par les requérants à des règles d'urbanisme, la situation est plus fragile dans les communes de moindre importance qui ne sont pas organisées pour prendre en charge cette prestation. Dans ce cas, il faudrait prévoir que l'Etat se substitue obligatoirement aux communes lorsqu'elles n'ont pas les compétences en leur sein et ne mandatent pas d'architecte-conseil pour les épauler (cf. 4 RELConstr).

Remarques de détail sur la révision LConstr.

Art.3b (nouveau), al. 2

- Harmoniser la notion de gabarit avec l'AIHC.

Art. 4b (nouveau), al.4

- Nous soutenons lettre b) "pergolas et terrasses de jardin" non soumises à permis), qui va dans le sens d'une évolution du bâti et d'une densification possible.

Art. 4b, al. 9 (Hors de la zone d'urbanisation)

- Nous mettons en doute l'opportunité de soustraire à permis de construire lettre b) les modifications apportées à l'intérieur d'un bâtiment qui n'a pas reçu une note de 0 à 4 au RACN et qui n'est pas lié à un changement d'affectation. En effet, vu la complexité de la LAT et son ordonnance d'application (OAT), et vu la distance parfois tenue qu'il y a entre un projet de transformation et un changement d'affectation (qui n'est pas exclusivement lié au projet lui-même mais dépend aussi du statut du requérant), nous craignons qu'il soit difficile pour les communes de statuer sur cette question.
- Une vision globale de l'évolution des constructions hors zone nous semble un enjeu d'importance cantonale.

Art. 4c (nouveau) (procédure simplifiée)

- Lettre d) même remarque de ci-dessus. Il sera difficile pour les communes de distinguer les projets en zone agricole nécessitant une dérogation.

Art. 29, al.3 nouveau

- Les places de stationnement à réaliser sur une parcelle différente de celle de la construction devraient l'être sur un bienfonds à proximité immédiate du projet concerné (afin de satisfaire la clause du besoin). A défaut le paiement d'une taxe compensatoire permettant de financer des projets de parkings collectifs est préférable.
- La mention au registre foncier au profit de la parcelle desservie devrait pouvoir être annulée si un projet de regroupement des places dans le même quartier voit le jour, afin de libérer les terrains de cette servitude. La multiplication des servitudes et charges foncières tend à rendre toujours plus difficile les objectifs de densification vers l'intérieur.

Remarques de détail sur la modification RELConstr :

Art. 4

- Amendement proposé : Les communes peuvent mandatent un architecte-conseil lorsqu'elles ne disposent pas des compétences professionnelles en leur sein ou un service technique pour traiter les demandes de permis de construire. L'Etat se substitue aux communes si elles ne le font pas.

Art. 29

- voir remarques ci-dessus

Art. 48

- OK pour considérer que l'information effectuée dans le cadre d'un dossier de plan de quartier vaut pour la procédure de permis (comme dans le cadre de la procédure de sanction préalable). Dans ce cadre les dossiers doivent néanmoins être suffisamment concrets pour permettre à la population de participer et de se faire une opinion en connaissance de cause.

En espérant que ces remarques vous seront utiles pour la finalisation du projet et en vous remerciant pour l'attention portée à ces lignes, veuillez agréer, Monsieur le Chef de département, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

FSU - section romande

Xavier Fischer, Président