

# PLAN SPECIAL DU BOURG DU LANDERON



SCHMID - BERGMANN - BAUMANN ARCHITECTES, BIENNE, 17 RUE DU FAUCON. EN COLLABORATION AVEC: PANORAMA AG FUER RAUMPLANUNG, ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT, BERN, MUENZRAIN 10.

<b>TABLE DES MATIERES:</b>	<b>pages</b>
PREAMBULE	3
1. DISPOSITIONS GENERALES	4
2. PROTECTION ET INTEGRATION AU SITE	5
3. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "RO"	5
4. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "AJ"	9
5. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "EM"	11
6. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "PV"	12
7. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "NJ"	13
8. "BATIMENTS PUBLICS"	13
9. "VOLUMES PARTICULIERS"	14
10. "PLACE DU BOURG"	14
11. "SECTEURS D'INTERDICTION DE CONSTRUCTION"	14
12. "PARKING PUBLIC"	14
13. DISPOSITIONS FINALES	14
14. APPENDICE DE SCHEMAS	15
15. PLAN SPECIAL	17
16. PAGE DE SIGNATURES	18

## **PREAMBULE**

Le Conseil général de la commune du Landeron  
Vu la législation fédérale, et notamment:

- Loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE);
- Loi fédérale sur la protection des eaux, du 24 janvier 1991 (LEaux);
- Ordonnance fédérale sur le déversement des eaux usées, du 8 décembre 1975;
- Ordonnance sur les substances dangereuses pour l'environnement, du 9 juin 1986 (Osubst);
- Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB);
- Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets, du 10 décembre 1990 (OTD);

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986;

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire LCAT, du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution RELCAT, du 1er avril 1992;

Vu la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964, et son règlement d'exécution, du 5 janvier 1965;

Vu la loi cantonale sur les constructions, du 12 février 1957, et son règlement d'application, du 12 novembre 1957;

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son règlement d'exécution, du 18 février 1987;

Sur proposition du Conseil communal,

**arrête:**

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1.1

*Plan spécial* Le présent règlement fait partie intégrante du plan spécial et est régi par les articles 65 à 70 LCAT.

### Article 1.2

*Rapport explicatif* Le rapport explicatif n'est pas contraignant et s'adresse aux autorités communales, aux propriétaires et aux auteurs de projets et traite les principes de transformation et d'intervention adéquates aux bâtiments.

Le rapport explicatif contient:

- une analyse typologique et historique du Bourg
- les buts et principes de réalisation

### Article 1.3

*Commission spéciale du Bourg* <sup>1</sup> Le conseil communal nomme une commission spéciale consultative du Bourg composée de:

–

- 1 architecte neutre
- 1 architecte conseil du Bourg
- 1 représentant du Service cantonal des monuments et des sites
- 1 membre de la commission d'urbanisme
- 1 membre de l'administration communale
- 1 représentant du conseil communal
- 1 membre du comité de l'AVVL

<sup>2</sup> Toutes les demandes sont examinées par la commission spéciale. Cette dernière vérifie, sur la base de différentes analyses, de l'inventaire et du plan spécial, l'application des principes définis par ce dernier. Sa prise de position est consignée dans un rapport joint au dossier de la demande.

<sup>3</sup> Les propriétaires et les auteurs de projets prennent contact avec la commission spéciale déjà dans la phase d'avant-projet. La commission propose les documents annexes nécessaires pour la demande de construction.

<sup>4</sup> Un module de maquette au 1:200 fait partie intégrante des éléments et documents qui doivent être joints aux demandes de construction.

## 2. PROTECTION ET INTEGRATION AU SITE

### Article 2.1

#### *But et objectifs*

Le Bourg est, selon l'inventaire ISOS (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse) de la Confédération, un site bâti d'importance nationale. Il est particulièrement digne de protection au sens de l'art. 56 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire. La vie économique et culturelle du Bourg est à promouvoir. Dans ce sens, des adaptations des bâtiments au mode de vie d'aujourd'hui et certains élargissements doivent être possibles dans la mesure où ils tiennent compte des valeurs architecturales, historiques, archéologiques et culturelles du bâtiment et de l'ensemble du site.

Ces dispositions doivent permettre de garder une cité vivante qui ne devienne pas un décor de théâtre mais reste un lieu de rencontre, de travail et d'habitat.

### Article 2.2

#### *Intégration au site*

Toutes les interventions sur les constructions respecteront la structure urbaine, la valeur du domaine bâti existant et les objectifs du plan spécial.

### Article 2.3

#### *Liste des différentes zones*

Le plan spécial prévoit les zones les suivantes:

- zone rangée d'origine (zone RO)
- zone anciens jardins (zone AJ)
- zone extra muros (zone EM)
- zone pour parcage de véhicules (zone PV)
- zone nouveaux jardins (zone NJ)

## 3. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "RO"

#### *Principes généraux de réglementation*

Zone rangée d'origine (14ème-16ème siècle):  
 Cette première étape est composée d'une grande place très bien proportionnée au Centre du Bourg. Dans cette zone la protection du patrimoine englobe toute la substance. Seuls des changements restreints peuvent être accordés.

### Article 3.1

#### *Délimitation de la zone / gabarit*

Rangée de maisons d'origine, selon le plan spécial.

### Article 3.2

#### *Affectation*

La zons intérieure RO permet l'affectation suivante:

<sup>1</sup> L'habitat

<sup>2</sup> Au maximum 50% de la surface brute de plancher (SBP) peut être utilisé pour le commerce; cette règle ne s'applique que parcelle par parcelle.

### Article 3.3

#### *Murs mitoyens*

<sup>1</sup> Les murs mitoyens doivent être maintenus. Au rez-de-chaussée, des ouvertures d'une largeur de 1.80 m au plus sont admises.

<sup>2</sup> Sous réserve de l'accord du propriétaire voisin, dans les murs mitoyens qui dépassent son toit, de petites ouvertures d'une surface de 0.30 m<sup>2</sup> peuvent être admises.

### Article 3.4

#### *Structures intérieures*

<sup>1</sup> Les niveaux des étages ne seront pas modifiés.

<sup>2</sup> La commission spéciale procédera à une visite du bâtiment et à une évaluation de la valeur historique ou architecturale des éléments à transformer ou à démolir.

### Article 3.5

#### *Utilisation des combles*

Les combles sont la partie d'un bâtiment supportant la couverture qui est éclairée totalement ou partiellement par des jours pratiqués dans la toiture.

L'utilisation des combles est autorisée sur un niveau. Seules des galeries ouvertes sont autorisées sur un éventuel deuxième niveau.

### Article 3.6

#### *Façades à l'intérieur du Bourg*

<sup>1</sup> L'aspect des façades doit être préservé à l'intérieur du Bourg. En cas de découvertes archéologiques ou iconographiques, selon le préavis de la commission spéciale et avec l'accord de l'autorité compétente, des modifications peuvent être apportées.

#### *Baies*

<sup>2</sup> Les baies donnant sur l'intérieur du Bourg sont à conserver.

#### *Volets*

<sup>3</sup> Les volets battants en bois sont obligatoires pour les maisons de typologie baroque, interdits pour les types gothiques. Les stores sont interdits.

- Balcons* 4 A l'intérieur du Bourg, tout balcon est interdit.
- Vitrines* 5 Les vitrines appliquées contre la façade sont interdites.
- Crépis, couleurs* 6 Les façades en maçonnerie de moellons sont crépies à la chaux. Seules les peintures minérales sont admises. La commission spéciale (Art. 1.3) propose la position et la dimension des échantillons à appliquer.
- Louavernes* 7 Les louavernes doivent être conservées; elles peuvent être reconstruites. Leurs surfaces verticales peuvent être vitrées.
- Entrée principale des maisons* 8 Les entrées principales doivent donner sur la place du Bourg.

### Article 3.7

- Façades côté extérieur* 1 Lors d'une restauration, le maximum d'éléments de maçonnerie, de crépi et d'encadrements existants sont à conserver. Les matériaux et les techniques utilisés seront choisis de façon à ne pas porter atteinte à la substance existante.
- 2 Les dimensions et le caractère des ouvertures existantes sont à maintenir. La transformation d'une fenêtre en porte est admise.
- Balcons* 3 Les structures légères pour balcons sont admises sur 50% de la largeur de la parcelle avec une profondeur max. de 1.50 m. La hauteur maximale de cette structure est de 1.20 m sous la corniche.

### Article 3.8

- Toitures* 1 Les toitures de la rangée d'origine sont intangibles dans leur volumétrie. Des corrections historiquement et iconographiquement motivées peuvent être autorisées.
- 2 L'isolation thermique au-dessus des chevrons peut être admise pour autant que la toiture ne soit pas surélevée de plus de 25 cm. D'éventuels capteurs solaires devront également respecter la surélévation maximale de 25 cm.
- 3 La conservation de la tuile plate ou son remplacement par des tuiles récupérées du même type est obligatoire. Au cas où une récupération n'est pas possible, on utilisera des tuiles plates neuves de couleur naturelle.
- 4 Les ferblanteries sont en cuivre ou en zinc.
- Traitements* 5 Les boiseries extérieures ne sont pas teintées, mais peintes.

- Jours* <sup>6</sup> La disposition des jours constitue un des aspects les plus délicats pour l'harmonie de l'ensemble du Bourg. Sur la base des articles suivants qui donnent des limites maximales, les dimensions de lucarnes et tabatières doivent dans chaque cas être soigneusement proportionnées.
- Lucarnes côté zone "AJ"* <sup>7</sup> Les lucarnes de travées des maisons de type A sont admises dans la moitié inférieure des surfaces de toitures, les lucarnes de travées des maisons de type B dans le tiers inférieur (voir appendice). Seule une rangée horizontale de lucarnes est tolérée. L'ensemble de leur largeur ne dépassera pas le tiers de la longueur de la façade.
- Tabatières* <sup>8</sup> La surface extérieure d'une tabatière est limitée à 0.55 m<sup>2</sup>. Seule une rangée horizontale de tabatières est tolérée. Les tabatières dans la moitié (type A) ou le tiers (type B) supérieur de la surface de toiture ne sont admises que sur un seul pan de toit par maison. (voir appendice)
- Nombre maximal de jours* <sup>9</sup> Nombre maximal de lucarnes et tabatières par pan de toit:
- pour types à deux axes:
 

moitié/tiers inférieur:	-une lucarne -ou deux tabatières
moitié/tiers supérieur:	-deux tabatières (sous réserve de l'alinéa 8)
  - pour types à trois axes:
 

moitié/tiers inférieur:	-deux lucarnes -ou trois tabatières -ou une lucarne et deux tabatières
moitié/tiers supérieur:	-trois tabatières (sous réserve de l'alinéa 8)
  - pour types d'exception (gothique ou d'ordre axial différent):  
le nombre de jours se fixe en référence aux types axiaux (largeur, ordre d'ouverture).
  - Sur le côté intérieur du Bourg des nouvelles lucarnes sont interdites sous réserve de l'art. 3.8.1, et les vitrages obliques (tabatières) doivent être limités.

<sup>10</sup> La surface des jours ne dépassera en aucun cas le minimum légal de la loi sur les constructions.

*Antennes*

<sup>11</sup> Les antennes extérieures sont interdites.

#### 4. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "AJ"

*Principes généraux  
de réglementation*

Zone anciens jardins (17ème-18ème siècle):

La zone AJ correspond aux anciens jardins. Elle est délimitée à l'intérieur par l'ancienne façade de la rangée d'origine et à l'extérieur par le mur d'enceinte. Des interventions ponctuelles sont autorisées, par exemple: accès verticaux, cours intérieures et aménagements limités des combles. Le comblement des vides jusqu' à l'alignement obligatoire du mur d'enceinte est autorisé.

##### Article 4.1

*Délimitation de la  
zone / gabarit*

Voir plan spécial du Bourg  
Gabarit voir schémas 14.1 / 14.2 en annexe.

##### Article 4.2

*Affectation*

La même que pour la zone RO (voir article 3.2)

##### Article 4.3

*Murs mitoyens*

Voir article 3.3.1 / 3.3.2

##### Article 4.4

*Secteur d'éclairage  
naturel*

<sup>1</sup> Le secteur d'éclairage naturel (voir plan spécial et schémas 14.1 / 14.2 en annexe) de 3.00 m de largeur, permet d'améliorer l'éclairage naturel dans les combles et dans les étages inférieurs.

<sup>2</sup> Des constructions en structures légères pour les raccorde-ments horizontaux et verticaux sont admises dans des dimen-sions minimales (Largeur passage 1,2m). Tout appui desdites constructions sur l'ancienne façade est conçu de façon à ne pas endommager celle-ci. La hauteur de ces constructions ne dépassera pas la corniche de la zone AJ.

<sup>3</sup> Les puits de lumière sont obligatoires pour toute construction neuve ou transformation de la volumétrie extérieure.

<sup>4</sup> Les puits de lumière dans les travées de maison du type B doivent être vitrés. La largeur maximale du vitrage ne dépassera pas le tiers de la largeur de la parcelle.

<sup>5</sup> Les cadres des ouvertures obliques seront conçus de façon à ressortir le moins possible de la surface de la couverture.

#### Article 4.5

*Utilisations des  
combles*

voir article 3.5

#### Article 4.6

*Façade*

Voir article 3.7.1 + 3.7.2

#### Article 4.7

*Hauteur des façades*

<sup>1</sup> Façade face zone "RO":

La hauteur de la corniche ne dépasse pas la hauteur de la corniche de la façade arrière de la rangée d'origine, sauf si les corniches des deux maisons voisines de la rangée sont plus hautes. Dans ce cas une de celles-ci sert de référence.

<sup>2</sup> Façade mur d'enceinte:

La hauteur de corniche se tient à la ligne des corniches existantes qui se situent entre 8.30 - 9.30 m.

#### Article 4.8

*Hauteur au faite*

La hauteur au faite ne dépasse pas celle du bâtiment de la zone RO de la même travée.

#### Article 4.9

*Matériaux*

Concernant les matériaux de couverture et de ferblanterie voir article 3.8.3 / 3.8.4

#### Article 4.10

*Toitures*

<sup>1</sup> Les toits plats sont interdits pour toute construction dépassant un étage.

<sup>2</sup> Les toitures du type B (sauf type B1) sont intangibles. Voir article 3.8.1 / 3.8.2

*Jours*

<sup>3</sup> voir articles 3.8.6 à 3.8.11

## 5. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "EM"

<i>Principes généraux de réglementation</i>	<p>Zone extra muros (18ème-20ème siècle):          Dans cette zone des volumes construits dans un langage architectural d'aujourd'hui pour l'artisanat et l'habitat peuvent être admis. Les cubes s'orientent le long du mur d'enceinte mais à une bonne distance de celui-ci.</p>
	<p><b>Article 5.1</b></p>
<i>Délimitation de la zone / gabarit</i>	<p>Voir plan spécial du Bourg / schémas annexes 14.1 et 14.2</p>
	<p><b>Article 5.2</b></p>
<i>Affectation</i>	<p>Affectation mixte avec habitat et activités moyennement gênantes.</p>
	<p><b>Article 5.3</b></p>
<i>Surface disponible</i>	<p>Toute construction nouvelle doit respecter une distance de 3.0m à la façade arrière de la zone "AJ" (mur d'enceinte).</p>
	<p><b>Article 5.4</b></p>
<i>Dimensions des constructions</i>	<p><sup>1</sup> La longueur maximale est de 12.50m.</p> <p><sup>2</sup> Des constructions de deux niveaux au maximum sont admises.</p> <p><sup>3</sup> La hauteur au faîte est de 6.50 m.</p> <p><sup>4</sup> La largeur maximale (largeur a) est limitée au 60% de la largeur moyenne (l) de la parcelle. Toute parcelle d'une largeur moyenne de moins de 5.80 m peut être construite jusqu'à 3.50m de largeur.          La surface restante (largeur b) peut être construite au rez-de-chaussée jusqu' à 2.00 m en arrière de la façade extérieure. (voir schéma annexe)</p> <p><sup>5</sup> Au rez-de-chaussée il est possible de faire un raccordement de max. 2.00 m de largeur à la zone AJ.</p> <p><sup>6</sup> La hauteur au faîte de la surface restante et du raccordement à la zone AJ est de 3.50 m.</p>
	<p><b>Article 5.5</b></p>
<i>Territoire de l'esplanade</i>	<p><sup>1</sup> Si les façades sont à plus de 5.00 m du bord de la route il est possible de faire une avant-zone entourée de murs massifs d' une hauteur max. de 0.80 m.</p>

**Article 5.6***Matériaux*

Authenticité des matériaux: les matériaux utilisés doivent être reconnus comme tels.

**Article 5.7***Stationnement*

L'établissement de places de stationnement est interdit.

**6. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "PV"***Principes généraux de réglementation*

Zone pour parcage de véhicules:

Des abris sans parois pour véhicules sont admis. Les constructions légères ne doivent pas engendrer une nouvelle rangée.

**Article 6.1***Délimitation de la zone / gabarit*

Voir plan spécial du Bourg / schémas annexes 14.1 et 14.2

**Article 6.2***Affectation*

L'utilisation est uniquement admise pour le stationnement de véhicules appartenant aux habitants et aux commerçants du Bourg.

**Article 6.3***Surface disponible*

<sup>1</sup> Des abris et des places de stationnement pour voitures sont autorisés dans les surfaces marquées dans le plan spécial.

<sup>2</sup> Toute construction doit être légère et sans façade.

**Article 6.4***Dimensions des constructions (abris)*

<sup>1</sup> Largeur maximale : 50% de la largeur de la parcelle (p)

<sup>2</sup> Longueur maximale de la construction: 5.00 m.

<sup>3</sup> Hauteur maximale : 3.00 m. (voir schémas en annexe).

**Article 6.5***Matériaux*

Le sol des zones de stationnement est en gravier ou en marne du Jura.

## Article 6.6

### *Haies*

1 Chaque changement dans la zone exige obligatoirement l'aménagement de haies le long des limites de parcelle.

2 Les haies doivent être en essences indigènes.

3 La hauteur maximale est de 1.50 m. Des interruptions pour passage et visibilité sont possibles.

## 7. REGLES DE CONSTRUCTION ZONE "NJ"

### *Principes généraux de réglementation*

Zone nouveaux jardins:

Les alentours et jardins font partie intégrante du dispositif du Bourg. Des haies basses délimitent les parcelles.

### Article 7.1

### *Délimitation de la zone*

Voir plan spécial du Bourg. La zone "NJ" fait partie de la zone "Vignes et grèves" (voir Plan spécial).

### Article 7.2

### *Affectation*

Jardins

### Article 7.3

### *Construction*

Toute construction est interdite.

### Article 7.4

### *Haies*

Les clôtures se feront sous forme de haies.

## 8. REGLES DE CONSTRUCTION "BATIMENTS PUBLICS"

### Article 8.1

### *Délimitation*

Voir plan spécial du Bourg.

### Article 8.2

### *Bâtiments publics*

Il s'agit d'éléments classés; toute transformation est soumise à l'approbation du service cantonal des monuments et sites.

## 9. REGLES DE CONSTRUCTION "VOLUMES PARTICULIERS"

### Article 9.1

*Délimitation*

Voir plan spécial du Bourg.

### Article 9.2

*Volumes particuliers*

Ces bâtiments ont un intérêt particulier du point de vue morphologique ou historique; ils sont maintenus dans leurs volumes actuels. Toute transformation est soumise à l'approbation du service cantonal des monuments et sites.

## 10. PLACE DU BOURG

L'ensemble est du domaine public communal.

L'aménagement de la place doit assurer sa qualité fonctionnelle et esthétique et contribuer à mettre en valeur le site bâti de la vieille ville.

Les modifications ne sont possibles que sur la base d'une conception détaillée de l'ensemble.

## 11. SECTEURS D'INTERDICTION DE CONSTRUCTION

Toute construction est interdite.

## 12. SECTEUR "PARKING PUBLIC"

Ce secteur est du domaine public réservé au parcage.

## 13. DIPOSITIONS FINALES

### Article 16.1

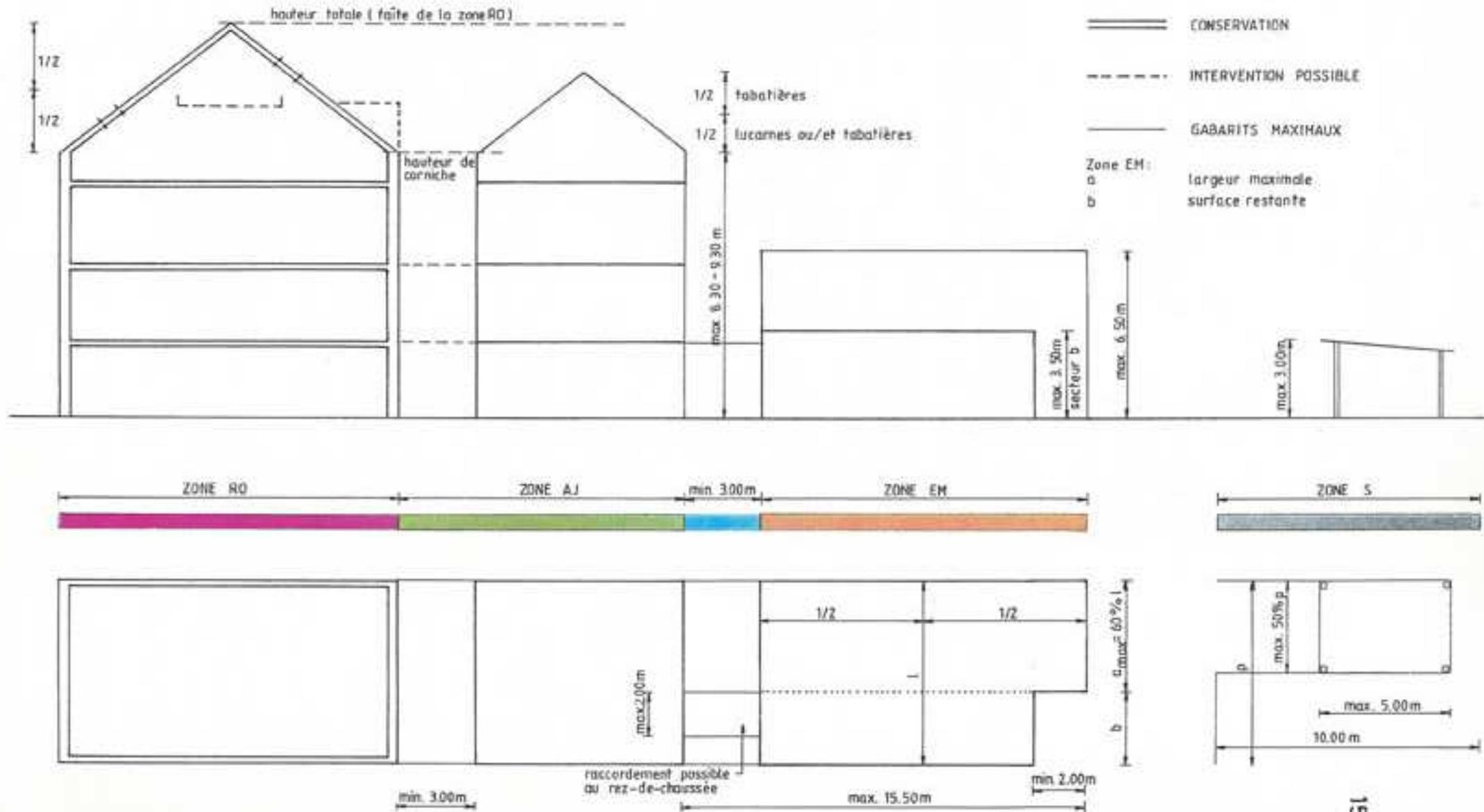
*Entrée en vigueur*

Le présent plan spécial du Bourg du Landeron, approuvé par le département de la Gestion du territoire, le ....., est soumis au référendum facultatif.

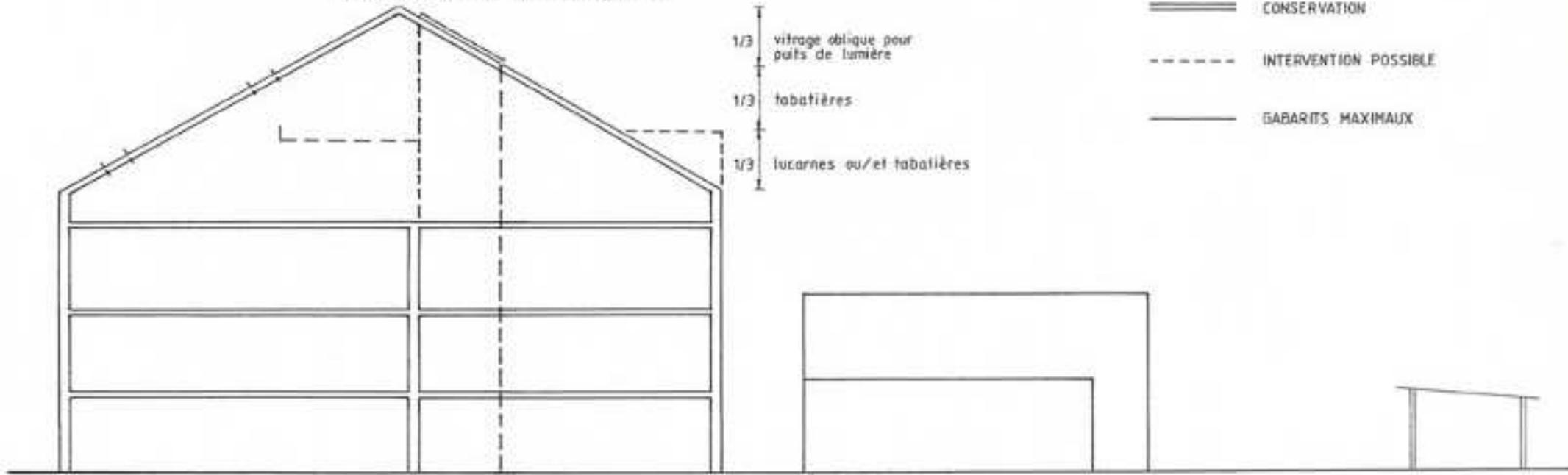
Il entre en vigueur après sa mise à l'enquête publique et sa sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille Officielle de la République et Canton de Neuchâtel.

# 14. APPENDICE DE SCHEMAS

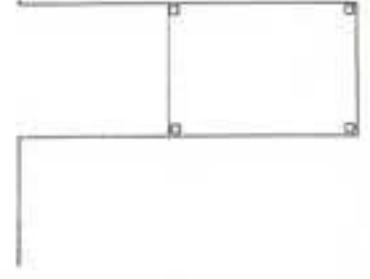
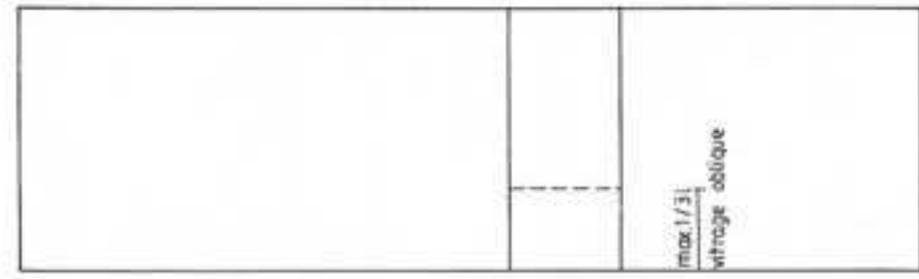
## 14.1 Travée de maison type A



### 14.2 Travée de maison type B



- ==== CONSERVATION
- INTERVENTION POSSIBLE
- \_\_\_\_\_ GABARITS MAXIMAUX



max 3.00m

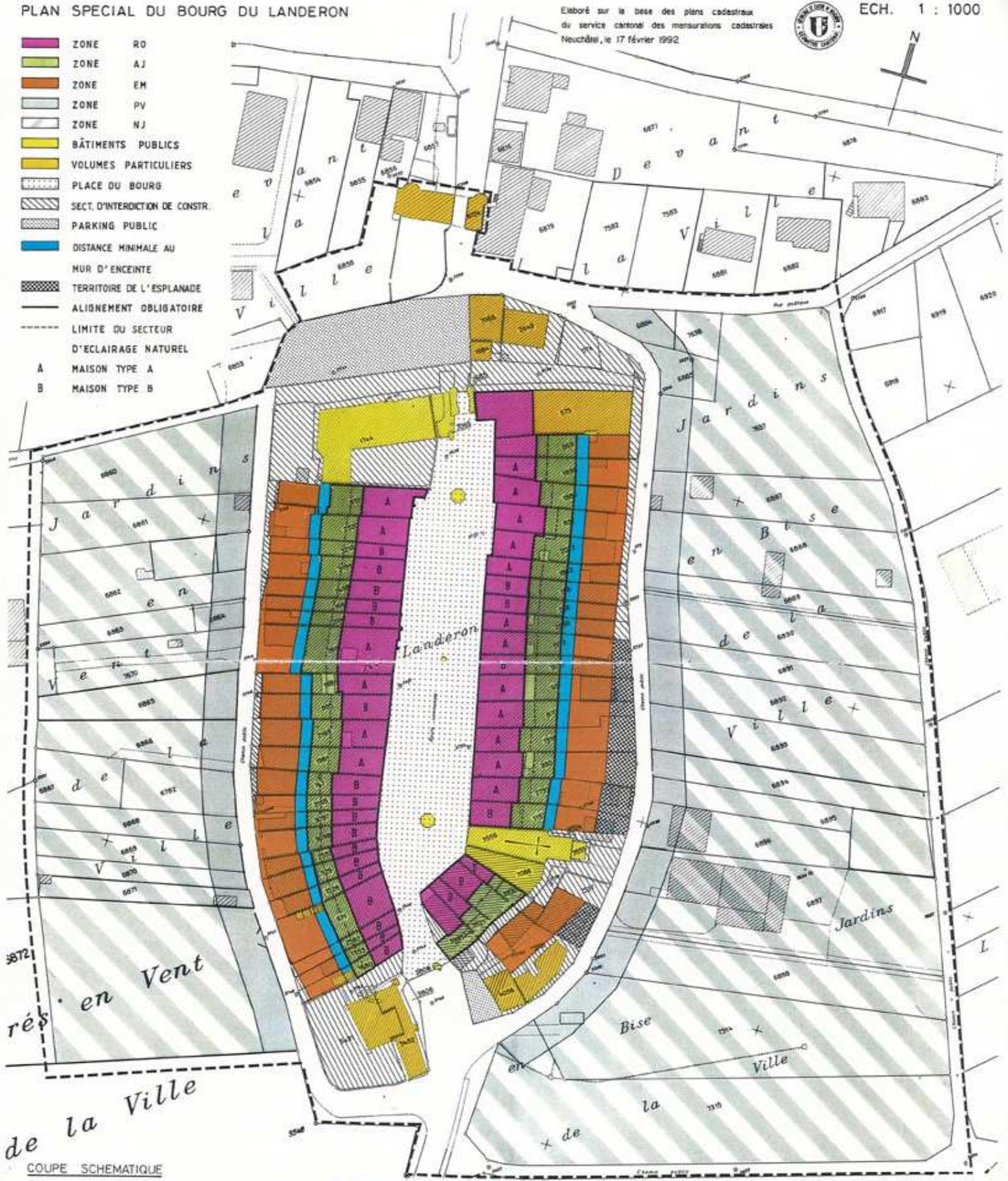
PLAN SPECIAL DU BOURG DU LANDERON

Elaboré sur la base des plans cadastraux  
du service cantonal des mensurations cadastrales  
Neuchâtel, le 17 février 1992



ECH. 1 : 1000

- ZONE RO
- ZONE AJ
- ZONE EM
- ZONE PV
- ZONE NJ
- BÂTIMENTS PUBLICS
- VOLUMES PARTICULIERS
- PLACE DU BOURG
- SECT. D'INTERDICTION DE CONSTR.
- PARKING PUBLIC
- DISTANCE MINIMALE AU MUR D'ENCEINTE
- TERRITOIRE DE L'ESPLANADE
- ALIGNEMENT OBLIGATOIRE
- LIMITE DU SECTEUR D'ECLAIRAGE NATUREL
- A MAISON TYPE A
- B MAISON TYPE B



COUPE SCHEMATIQUE



SCHMID BERGMANN BAUMANN  
Bureau d'architecture

auteur du plan spécial

date 1.12.93 *[Signature]*  
P. Bergmann

Au nom du Conseil communal  
le président

le secrétaire

*[Signature]* *J. Paedel*

date 14 avril 1994

Plan spécial approuvé.

Neuchâtel, le - 5 OCT. 1995

Le Conseil d'Etat  
chef du département de la Gestion du  
territoire

*P. King*

Adopté le 26 OCT. 1995

Au nom du Conseil général

le présidente

le secrétaire

*S. Staub* *[Signature]*

Mis à l'enquête publique

du 12 JAN. 1996 au 31 JAN. 1996

Au nom du Conseil communal

le président

le secrétaire

*[Signature]* *J. Paedel*

Sanctionné par arrêté de ce jour

Neuchâtel, le 13 AOUT 1997

Au nom du Conseil d'Etat

le président

le chancelier

*[Signature]* *[Signature]*

