

Municipalité de La Neuveville



Règlement de quartier et plan de quartier « VIEILLE VILLE »

10 janvier 1995

Table des matières

1. Dispositions générales.....	1
2. Protection et intégration au site	2
3. Conditions générales de construction.....	5
4. Affectation et utilisation.....	8
5. Manière de bâtir.....	9
6. Réclames.....	18
7. Dispositions finales.....	20

Abréviations

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
ISOS	Inventaire des sites construits à protéger en Suisse
LC	Loi cantonale sur les constructions
LCER	Loi cantonale sur la construction et l'entretien des routes
LRLR	Loi cantonale sur les rives des lacs et des rivières
OC	Ordonnance cantonale sur les constructions
ORA	Ordonnance cantonale concernant les routes d'approvisionnement à maintenir constamment ouvertes aux transports exceptionnels
ORLR	Ordonnance cantonale sur les rives des lacs et des rivières
OSR	Ordonnance cantonale sur la réclame
DPC	Décret cantonal concernant la procédure d'octroi du permis de construire

Indications relatives à l'approbation

1. Dispositions générales

Article 1.1

Champs d'application

Le présent règlement de quartier est applicable à la zone de la Vieille Ville telle que définie sur le plan de quartier y relatif.

Article 1.2

Réserves concernant la réglementation fondamentale

¹ Le règlement de construction de la commune de La Neuveville est applicable aux objets non réglés par le présent règlement de quartier.

2. Protection et intégration au site

Article 2.1

Protection générale

¹ La Vieille Ville est, selon l'inventaire ISOS (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse) de la Confédération, un site bâti d'importance nationale. Elle est particulièrement digne de protection au sens de l'article 10, alinéa 1, lettre b LC. Aucune des ses composantes (bâtiments, installations, objets ou abords) ne doit être défigurée par des modifications.

² La démolition de bâtiments ou installations n'est autorisée que dans les cas expressément prévus par le présent règlement.

³ Si la reconstruction n'est pas entreprise dans l'année qui suit l'octroi du permis de bâtir, la commune dispose du droit d'expropriation au sens de l'article 128, alinéa 2 LC, afin de procéder elle-même au rétablissement de l'aspect du site ou de céder l'immeuble dans ce but à des tiers.

⁴ Les transformations et interventions sur les bâtiments, installations et leurs abords ne sont autorisées que dans la mesure où elles tiennent compte des valeurs architecturales, historiques et culturelles de l'objet ; ces valeurs sont à déterminer et à préciser par une analyse de l'objet et l'inventaire de la Vieille Ville.

2. Protection et intégration au site

Article 2.2

Nouveaux bâtiments

¹ La construction de nouveaux bâtiments n'est admise que dans les secteurs de restructuration (art. 2.3) et de bâtiments annexes (art. 5.3) ou lorsqu'un bâtiment est détruit par une catastrophe à un point tel qu'une réparation n'est plus possible.

² Une reconstruction après destruction par une force naturelle respectera les volumes et le nombre d'étages du bâtiment détruit.

³ Tout nouveau bâtiment doit être de bonne qualité architecturale (voir directives pour l'ancienne localité). Le Conseil municipal édicte des directives à ce sujet.

Article 2.3

Secteurs de restructuration

¹ Dans les secteurs de restructuration, la démolition des bâtiments existants et de nouvelles constructions sont admises. A l'exception des secteurs « Tour Carrée » et « Route du Château », la dimension d'un nouveau bâtiment est donnée par le périmètre du secteur et la hauteur du bâti existant.

Article 2.3a

Secteur de restructuration « Tour Carrée »

¹ Le secteur de restructuration « Tour Carrée » est une zone à planification obligatoire au sens des articles 92 et ss LC. Les buts de l'aménagement sont

- a. la mise en valeur du site bâti en tenant compte des composantes architecturales, historiques et culturelles mises jour par l'analyse et l'inventaire,
- b. la création d'un ensemble urbanistique qui, du point de vue esthétique et fonctionnel, s'intègre à la Vieille Ville,
- c. la création de places de stationnement pour les habitants et les visiteurs de la Vieille Ville.

Le plan de quartier définira également les éléments à protéger.

² En cas de refus du plan de quartier « Tour Carrée » un nouveau plan doit être élaboré et présenté pour adoption dans un délai d'une année.

³ En cas de refus définitif du plan de quartier « Tour Carrée », une construction nouvelle devra respecter l'implantation, la situation, les dimensions et le nombre d'étages des bâtiments préexistants. L'affectation est régie par l'art. 4.1.

⁴ La Municipalité dispose du droit d'expropriation au sens de l'article 128, alinéa 2 LC, pour procéder, si nécessaire, elle-même aux travaux rétablissant l'aspect du site ou céder cette tâche à des tiers.

Article 2.3b

**Secteur de
restructuration « Route
du Château »**

¹ Le secteur de restructuration « Route du Château » est une zone à planification obligatoire au sens des articles 93 et 94 LC.

² Le but de l'aménagement est l'intégration d'un nouvel élément construit dans l'ensemble urbanistique de la route du Château, en tenant compte des composantes architecturales, historiques et culturelles mises à jour par l'analyse et l'inventaire (art. 3.3 et 3.4).

³ Le secteur défini par le plan de quartier est destiné à l'implantation d'un nouveau bâtiment de 3 étages et d'une surface brute de plancher maximale de 500 m², conçu conformément aux dispositions de l'article 2.2.

3. Conditions générales de constructions

Article 3.1

Obligation du permis de construire

¹ Sont notamment réputées « modifications importantes » au sens de l'article 5.2 DPC nécessitant un permis de bâtir :

- a. les modifications d'éléments de façade, tels que les encadrements, meneaux, fenêtres, portes, stores, devantures, vitrines, frontons, consoles, corniches, balcons, éléments décoratifs, crépis, peintures, couleurs, avant-toits, grilles, garde-corps etc. ;
- b. les modifications d'éléments de la toiture tels que les couvertures, ouvertures, lucarnes, fenêtres obliques, tabatières, verrières, souches de cheminées, antennes et autres superstructures, etc. ;
- c. les modifications d'éléments d'espaces extérieurs publics tels que les places de stationnement, pavés et dalles, installations fixes (bancs, lampes, etc.) ;
- d. les modifications d'éléments d'espaces extérieurs privés tels que les murs, clôtures, escaliers, places de stationnement.

² La demande de permis de bâtir doit fournir, outre les renseignements et les documents exigés par le DPC, des indications sur les matériaux et les éléments nécessitant un permis.

³ Le propriétaire est tenu de fournir des échantillons sur demande de la commune. Ils sont obligatoires pour les modifications de couleurs et crépis extérieurs.

Article 3.2**Conseillers**

¹ Toutes les demandes sont examinées par un groupe de conseillers-consultants de la commune.

² Les conseillers vérifient, si le projet de construction répond au règlement de quartier. Lors de leurs considérations, l'analyse, l'inventaire de la Vieille Ville et les directives leur servent de guide. Leur prise de position est consignée dans un rapport joint au dossier de la demande par l'autorité de la police des constructions.

³ Ils donnent, en cours de réalisation, leur avis sur les matériaux, les couleurs et autres détails de construction.

⁴ Les propriétaires et requérants peuvent présenter leurs avant-projets au groupe de conseillers pour obtenir un premier avis.

⁵ Les conseillers n'acceptent pas de mandats de tiers dans le périmètre de la Vieille Ville.

Article 3.3**Analyse du bâtiment**

¹ Une analyse du bâtiment et de ses alentours doit être jointe à la demande de permis afin de permettre la prise de conscience des valeurs architecturales, culturelles et historiques de l'objet et de ses abords.

² L'analyse peut, dans les cas simples ou d'importance secondaire, se limiter à un complément détaillé de l'inventaire, à un relevé sommaire ou à la description de l'état existant. Les conseillers fixent le contenu minimal de l'analyse.

³ A la demande du requérant, et sans frais pour lui, l'analyse est effectuée par les conseillers-consultants ou d'autres spécialistes mandatés par la commune.

Article 3.4**Inventaire**

¹ La municipalité établit un inventaire de la Vieille Ville, au sens des articles 10.3 LC et 13 OC. Ce document décrit les caractéristiques et les particularités des bâtiments. Il indique les éléments dignes de protection et les corrections souhaitables.

Article 3.5**Directives**

La municipalité établit des directives au sens de l'article 68 LC pour la transformation des bâtiments et de leurs abords.

Article 3.6**Aide financière**

¹ A la demande du maître d'ouvrage et sur préavis de la commission d'urbanisme, le Conseil municipal peut accorder une aide financière aux propriétaires.

² Cette aide pourra être accordée lors de rénovations de bonne qualité de l'extérieur des bâtiments ou lors d'interventions sur des objets de valeur reconnue et fixée par l'inventaire si les travaux sont d'une certaine importance et provoquent des investissements supérieurs à la normale (voir directives pour l'ancienne localité).

³ La requête doit être présentée lors de la demande de permis de construire, sauf s'il s'agit de dépenses occasionnées par des travaux imprévisibles au début des travaux.

⁴ Le Conseil municipal accorde les aides financières aux propriétaires dans le cadre du crédit annuel inscrit au budget du compte de fonctionnement pour cet objectif.

4. Affectation et utilisation

Article 4.1

Affectation

¹ La zone de la Vieille Ville est une zone d'affectation mixte, destinée à l'habitat, au commerce, aux activités de service et autres compatibles avec le caractère de la Vieille Ville.

² Sont applicables les critères du degré de sensibilité III selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Article 4.2

Utilisation des combles

¹ Les combles sont la partie d'un bâtiment éclairée totalement ou partiellement par des jours intégrés à la toiture.

² L'utilisation des combles à des fins d'habitat ou de travail est autorisée sur un niveau. Seules des galeries ouvertes sont autorisées sur un éventuel deuxième niveau.

³ Les dispositions cantonales relatives à l'hygiène du bâtiment restent réservées (art. 62 ss OC).

5. Manière de bâtir

Article 5.1

Principes

Pour toute intervention sur un bâtiment, une installation ou un objet protégé on appliquera les principes décrits ci-après.

- a. Maintien des éléments structurels extérieurs : les alignements de façades, les murs mitoyens, les façades des maisons principales, une entrée sur rue doivent être conservés.
- b. Respect du domaine bâti existant : les interventions seront limitées aux mesures strictement nécessaires à l'entretien et à l'adaptation des bâtiments au mode de vie d'aujourd'hui.
- c. Construction adéquate : les travaux de restauration seront exécutés au moyen de techniques et matériaux semblables à ceux utilisés pour le bâtiment concerné.

Les éléments nouveaux (ouvertures de toiture, devantures) ou ceux destinés à remplacer des éléments entiers existants (portes, fenêtres, volets, etc.), apparaîtront comme tels, tout en respectant le principe de l'utilisation restrictive de matériaux.

- d. Choix restrictif des matériaux : des matériaux et techniques différents de ceux utilisés dans la Vieille Ville ne seront mis en œuvre qu'avec retenue et uniquement s'ils offrent des avantages techniques incontestables et s'ils restent compatibles avec les valeurs architecturales et culturelles de l'objet concerné.

Article 5.2.1

**Maisons principales ;
travées de maisons**

¹ L'indépendance extérieure des travées de maisons doit être conservée. Une travée est définie par les éléments suivants :

- les caractéristiques de la façade et de la toiture
- la porte d'entrée
- les murs mitoyens

² La définition litigieuse d'une travée sera précisée et fixée par l'analyse du bâtiment (art. 3.3).

Article 5.2.2**Murs mitoyens**

¹ Les murs mitoyens doivent être maintenus.

² Sur autorisation du Conseil municipal des ouvertures peuvent être créées dans les murs mitoyens lorsqu'elles améliorent les conditions de l'habitat ou facilitent l'exercice du commerce et de l'artisanat. La longueur totale de ces ouvertures ne dépassera pas 50% de la longueur du mur mitoyen au rez-de-chaussée et 25% sur les autres étages. La largeur des ouvertures ne dépassera pas 3.00 m.

³ Dans les murs mitoyens qui dépassent le toit voisin, de petites ouvertures d'une surface de 0.30 m² sont admises.

Articles 5.2.3

Façades

¹ Les façades doivent être conservées sans modifications, sous réserve des articles 5.2.7 et 5.2.10. Ce principe s'applique aussi aux murs entre les bâtiments principaux et bâtiments annexes.

² Lors d'une restauration l'on veillera à conserver le maximum d'éléments de maçonnerie, de crépi et d'encadrements existants. Les matériaux (mortier, crépis, couleurs) et les techniques utilisées seront choisis de façon à ne pas porter atteinte à la substance existante.

³ Chaque travée de maison aura sa propre tonalité, assortie aux couleurs des maisons voisines. Il convient de renoncer à des crépis teintés dans la masse.

Article 5.2.4

Entrée principale des maisons

Les entrées principales doivent donner sur la rue (voir plan de quartier, « Entrées des maisons »).

Article 5.2.5

Balcons

¹ Des balcons jusqu'à 1.30 m de profondeur, escaliers éventuels non comptés, sont admis aux endroits mentionnés par le plan de quartier ; leur largeur sera celle d'une travée de maison usuelle (env. 4.50 m). Des balcons plus courts peuvent être autorisés, si l'architecture de la façade l'impose (façades très larges ou existence de balcons plus courts).

² Les balcons peuvent être modifiés ou démolis. Ils doivent se distinguer de la maison par leur construction et par leur aspect.

³ Pour les « cas spéciaux » désignés par le plan de quartier, les balcons sont définis par rapport au caractère de la maison.

Article 5.2.6**Ouvertures de fenêtres**

¹ Il convient de maintenir les dimensions et le caractère des ouvertures existantes. La transformation d'une fenêtre en porte d'accès à un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin) est admise, à condition que sa largeur soit maintenue.

² La transformation des ouvertures existantes et la création de nouvelles ouvertures est admises pour le dernier niveau complet dont l'architecture diffère de celle du reste de la maison (étage construit en règle générale ultérieurement et appelé « étage rajouté »)*.

Article 5.2.7**Fenêtres**

¹ La fenêtre, en tant qu'élément important de la façade, devra être l'objet d'un soin particulier quant à son aspect et à sa technologie.

² La conception de nouvelles fenêtres devra tenir compte des dimensions et du caractère des jours existants. Il conviendra en particulier de maintenir la diversité des formes résultant de l'évolution technique et de la variété préexistante.

³ Un plan à l'échelle 1 :5 montrant la construction des fenêtres sera joint à la demande de permis de bâtir

Article 5.2.8**Volets**

¹ Les volets sont obligatoires pour les types de fenêtres qui en sont traditionnellement munis. Ils ne sont pas admis pour les fenêtres qui ne s'y prêtent pas.

² Les stores à rouleau ne sont autorisés que si ces éléments ne mettent pas en cause les valeurs architecturales et historiques du bâtiment.

* Voir inventaire

Article 5.2.9**Vitrines**

¹ Les ouvertures pour les vitrines au rez-de-chaussée, côté rue, sont admises pour autant que les valeurs architecturales et historiques établies par les inventaires et analyses ne soient pas mise en cause.

² Le système porteur du rez-de-chaussée doit correspondre au système porteur des autres étages (murs mitoyens, murs porteurs entre les fenêtres).

³ La porte d'entrée donnant accès aux étages doit apparaître comme telle et être distincte de la vitrine ou de l'entrée du magasin.

⁴ Les vitrines et les portes seront construites dans le plan de la façade avec un retrait d'au moins 0.15 m par rapport au nu extérieur.

Article 5.2.10**Avant-toit**

¹ La demande de permis de bâtir donnera les indications nécessaires sur le genre de lambrissage des avant-toits.

Article 5.2.11**Couverture des toitures,
matériaux**

¹ Les toitures seront recouvertes de petites tuiles de terre cuite de couleur rouge (naturelle). Il convient de sauvegarder les anciennes tuiles dans toute la mesure du possible et de les mélanger aux nouvelles.

² La couleur de la ferblanterie et du cadre des vitrages obliques doit être proche de celle des tuiles les plus foncées.

Article 5.2.12

Pignons monte-charges Les pignons monte-charges (trous de galetas) doivent être conservés ; ils peuvent être reconstruits. Leurs surfaces verticales peuvent être vitrées.

Article 5.2.13

**Superstructures,
ouvertures dans le toit**

¹ Les jours dans la toiture sont autorisés de la manière suivante :

a) côté opposé à la rue :

Vitrages obliques avec une largeur permettant de les placer entre les chevrons existants ; la hauteur de leur linteau, mesurée depuis le plancher des combles, est de 2.00 m au plus.

Pour autant que leur longueur, mesurée sur la toiture n'excède pas 1.20 m, ils peuvent être placés, à une distance latérale équivalente à l'espacement entre chevrons.

La distance latérale de vitrages plus longs sera au moins égale à celle de deux espaces entre chevrons.

b) côté rue :

sur les toits ne possédant pas de pignons monte-charges, des vitrages obliques soumis aux règles définies sous a).

c) côté venelles :

vitrages obliques ou terrasses sur la largeur entière d'une travée usuelle de maison (env. 4.50 m) et sur une largeur de 5.00 m pour les travées plus importantes. La hauteur des linteaux de fenêtres, mesurée depuis le plancher des combles, ne dépassera pas 2.00 m.

² Les cadres des ouvertures seront conçus de façon à ressortir le moins possible de la surface de la couverture. Il convient d'utiliser de verre à faible réflexion.

³ En plus des ouvertures décrites sous al. 1 des lucarnes, dont la surface vitrée est limitée à 0.10 m², destinées à l'éclairage de locaux secondaires (WC, salle de bains, grenier, escalier, etc.) sont autorisées.

⁴ A l'exception des cheminées et tuyaux de ventilation, d'autres superstructures ou ouvertures sont prosrites.

⁵ La surface vitrée des jours existants et nouveaux ne dépassera par la surface théorique obtenue en application de l'al. 1 ci-dessus.

⁶ Pour les cas particuliers portés au plan de quartier, des restrictions aux dispositions des al. 1 à 6 ci-dessus pourront être apportées si la valeur architecturale ou historique de l'objet l'exige.

Article 5.3

Bâtiments annexes

¹ Dans le secteur pour bâtiments annexes, contigus ou isolés, la construction, la transformation ou la démolition des bâtiments sont admises.

² Sous réserve d'autres indications du plan de quartier, un seul niveau est autorisé. La hauteur de la toiture ne dépassera le plafond de l'étage correspondant de la maison principale que de 0.30 m au plus. Si le bâtiment annexe existant compte deux niveaux, la commune peut admettre le même nombre d'étages pour autant que les valeurs architecturales et historiques mises à jour par l'analyse de l'objet et l'inventaire de la Vieille Ville ne soient pas touchées.

³ Sur les terrasses sont admises des balustrades ajourées, des parois de séparation entre travées d'une hauteur d'un étage au maximum. Des petits locaux de rangement (surface max. 2.00 m²) et des pergolas sont admis.

⁴ La construction et l'aspect des bâtiments annexes doivent se différencier clairement de ceux de la maison principale.

Article 5.4

Espaces extérieurs privés

¹ Toute construction est exclue dans les espaces extérieurs privés, à l'exception de murs, clôtures, pergolas, bassins, pavillons et abris pour outils. La superficie du pavillon et de l'abri pour outils ne doit pas dépasser 12.00 m² en tout par bienfonds.

² Le caractère des clôtures existantes doit être maintenu en bordure du domaine public.

³ La construction de places de stationnement n'est en principe pas admise. Le Conseil municipal peut admettre la construction de places isolées à condition qu'elles ne portent pas préjudice au site.

Article 5.5

Espaces extérieurs publics

¹ L'aménagement des espaces extérieurs publics doit assurer leur qualité fonctionnelle et esthétique et contribuer à mettre en valeur le site bâti de la Vieille Ville.

² Le plan directeur des espaces publics est à prendre en considération pour toutes transformations. Dans les périmètres « aménagement des places », les modifications ne sont possibles que sur la base d'une conception détaillée de l'ensemble du périmètre.

6. Réclames

Article 6.1

Réclames

¹ En vertu de l'article 31 de l'ordonnance sur la réclame (OSR), la commune limite les possibilités de poser des réclames dans le périmètre de la Vieille Ville :

- a. Les enseignes ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au caractère du quartier, de la place, de la rue ou de la venelle où elles sont placées, ni à l'architecture de façade contre laquelle elles sont fixées.
- b. Seules les enseignes en lettres détachées et motifs découpés, lumineuses ou non, appliquées contre les façades, peuvent être autorisées. Les panneaux-réclames sont admis lorsqu'ils sont intégrés dans la construction de la vitrine.
- c. Sont également admises les enseignes non-lumineuses perpendiculaires à la façade, d'une surface maximale de 0.60 m², placées entre rez-de-chaussée et premier étage. Leur distance à la façade ne dépassera pas 1.25 m. Une hauteur de passage de 2.50 m doit être respectée. Les enseignes de restaurants peuvent faire exception des prescriptions concernant l'emplacement et les dimensions. Les armoires publicitaires sont interdites. Les pharmacies peuvent installer l'habituelle croix verte.
- d. Les vitrines appliquées contre la façade ne sont autorisées que dans les conditions fixées dans l'alinéa a) de cet article, mais toujours à titre exceptionnel et pour autant qu'elles soient de dimensions très réduites, ne dépassant jamais 0.30 m². En aucun cas elles ne doivent masquer un élément architectural, ni couvrir toute la largeur ou toute la hauteur d'un pilier, d'un pilastre ou d'autre élément architectural.
- e. Toute autre réclame est interdite, mises à part les enseignes d'entreprises et celles énumérées sous b), c) et e).

² Pour les offres d'achat particulières, trois panneaux pour chaque commerce d'une surface maximale de 0.60 m² posés parallèlement à la façade mais pas à plus de 0.50 m de celles-ci sont autorisés. Les panneaux ne doivent pas gêner les passants.

³ Les réclames existantes qui ne correspondent pas à ces prescriptions doivent être adaptées dans un délai de cinq ans au maximum.

⁴ Le Conseil municipal est compétent pour faire exécuter les prescriptions et pour délivrer ou refuser les autorisations.

7. Dispositions finales

Article 7.1

Les articles 30 à 36 du règlement de construction sont abrogés.