



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'octroi d'un droit de superficie pour l'implantation d'un complexe pour personnes âgées sur le terrain du parking de la Chaumière et la modification partielle du plan d'aménagement communal**

(Du 17 décembre 2018)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

Les projets de modernisation de l'EMS Les Myosotis, situé à la rue des Parcs, nous ont conduits à mettre en œuvre un partenariat public-privé assez inédit en vue de répondre aux besoins et obligations découlant de la Planification médico-sociale cantonale (PMS). Il nous permet aujourd'hui de vous soumettre d'une part une opération foncière consistant en la mise à disposition du terrain du parking de la Chaumière pour la réalisation du nouveau complexe, d'autre part une modification partielle du plan d'aménagement communal nécessaire à cette réalisation.

Après vous avoir exposé la genèse de ce partenariat et les objectifs respectifs de l'EMS et de la Ville (chapitre 2), nous vous présenterons nos propositions relatives au montage foncier et financier (chapitre 3)

puis les éléments relevant de l'aménagement du territoire (chapitre 4).

## 2. Contexte général

### 2.1. Genèse du projet

Depuis de nombreuses années, l'EMS Les Myosotis, propriété de Riviera Parcs SA à Thônex, occupe le bâtiment situé à la rue des Parcs 3. La Société a acquis il y a quelques années l'immeuble mitoyen, rue des Parcs 5, en vue d'une opération d'amélioration du confort et de mise aux normes de son établissement (figure 1). Un permis de construire relatif à une première étape de transformation de ces deux bâtiments (aménagement des combles) a d'ailleurs été délivré par notre Conseil le 19 août 2013.



Fig.1 : situation des immeubles de Riviera Parcs SA

Cette opération ne s'est toutefois pas concrétisée. En effet, la structure des immeubles existants, basée sur une affectation de logements, s'est avérée inadaptée pour l'organisation rationnelle d'un EMS et, en l'occurrence, difficile à mettre en œuvre tant sur le plan technique que financier. Le propriétaire s'est donc orienté vers une opération plus radicale consistant en la démolition des bâtiments existants Parcs 3-5 et la construction d'un nouvel immeuble intégrant toutes les fonctionnalités d'un EMS de 24 chambres et proposant au surplus 6 logements avec encadrement, indépendants du home mais pouvant bénéficier de ses

structures et services. Le programme comprenait également un parking de 13 places en ouvrage semi-enterré au sud du nouveau bâtiment, accessible depuis le parking public de la Chaumière. Un avant-projet allant de ce sens a ainsi été présenté au Service des permis de construire en pré-consultation en juillet 2016 (annexe 1).

L'avant-projet a été soumis à la Commission d'urbanisme le 19 août 2016. Celle-ci a d'emblée déploré le fait de démolir deux bâtiments de qualité (note 5 au recensement architectural), adaptés à l'habitat pour lequel ils ont été prévus à l'origine, pourvus d'un grand jardin et bénéficiant d'une vue extraordinaire sur la colline du Château. La Commission a estimé qu'il serait plus cohérent de construire un bâtiment sur le parking public voisin, faisant partie du domaine public communal (DP 468). Le parking actuel et le parking prévu pour l'EMS pourraient être regroupés dans une construction enterrée, au-dessus de laquelle serait édifiée la nouvelle construction comprenant les locaux du home et les logements avec encadrement. Cette solution permettrait de valoriser un terrain communal situé dans un très beau site et sous-utilisé, de redonner une cohérence à la rue, de créer des synergies avec les immeubles existants et d'aménager un parc public sur le solde du terrain.

Le propriétaire de l'EMS a fait part d'un intérêt marqué pour le développement de son projet sur la parcelle dite « du parking » et le Conseil communal a pris une position de principe favorable quant à la réaffectation du parking, en vue de la réalisation d'un aménagement combinant esplanade / jardin public / parking public avec la reconstruction d'un home pour personnes âgées et la réalisation d'appartements avec encadrement. Cette convergence de vue a permis, dans les mois qui ont suivi, de développer un avant-projet satisfaisant les parties (annexe 2), dont nous décrivons ci-après le programme.

## **2.2. Programme de l'EMS**

Le projet de Riviera Parcs SA comprend les locaux nécessaires à l'exploitation d'un EMS de 24 lits (chambres, services, réception) du niveau rez inférieur au niveau +2, ainsi qu'un accueil de jour. 7 logements avec encadrement sont également prévus au niveau -1. L'ensemble est complété de deux étages de parking souterrain de 65 places aux niveaux -2 et -3, dont 20 attribuées à l'EMS et aux logements (schéma programmatique complet en annexe 3).

La présence d'une cafétéria/restaurant au rez-de-chaussée, accessible à tout un chacun depuis le jardin public, permettra de favoriser les

échanges avec les résidents de l'EMS et d'assurer un contrôle visuel/social des espaces publics autour du bâtiment, en plus de constituer un établissement utile à la vie du quartier.

Comme indiqué précédemment, la mise en œuvre de ce programme sur le terrain de la Ville permet de libérer l'immeuble Parcs 3-5 de tous les locaux de l'EMS, de manière à lui redonner son affectation originelle d'habitation. Ce sont ainsi 8 logements qui reviendront sur le marché locatif après rénovation complète du bâtiment par Riviera Parcs SA.

Dans son préavis du 11 septembre 2017, le Service de la santé publique a confirmé que le projet envisagé par l'EMS Les Myosotis entrait pleinement dans les objectifs de la Planification médico-sociale, que cela soit au niveau de la mission même de l'EMS que de la création d'appartements avec encadrement. Il considérait enfin comme une opportunité bienvenue le fait de réaliser un accueil de jour dans le nouveau bâtiment, dans la mesure où cette prestation n'est que partiellement couverte sur le littoral neuchâtelois, seul le home des Charmettes offrant de telles places aujourd'hui. D'une manière générale, la situation d'un EMS en centre-ville, proche de la vie locale et bien desservi par les transports publics est particulièrement appréciée.

### **2.3. Programme de la Ville**

Comme évoqué dans le chapitre 2.1, l'objectif est pour nous de mettre à disposition des habitants, par le biais d'une opération gagnant-gagnant avec le propriétaire de l'EMS voisin, un nouvel espace public de qualité d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> et de mettre en valeur un site emblématique de notre ville (panorama sur la vieille-ville, la colline du Château, le lac et les Alpes), tout en maintenant les capacités de stationnement offertes aujourd'hui par le parking de la Chaumière (45 places).

Nous rappelons que l'idée d'un jardin public à cet emplacement n'est pas totalement inédite. Elle avait fait l'objet de la motion n° 216 en 1993 et un projet de parking enterré avec espace paysager en toiture a même été inscrit à la planification financière quadriennale 1997-2000. Ce projet a finalement été abandonné faute de moyens financiers. On relève donc que l'opération que nous vous proposons aujourd'hui constitue une remarquable opportunité de concrétiser des intentions que les autorités portent depuis de nombreuses années.

Les capacités de stationnement sur domaine public sont particulièrement faibles dans le secteur, ce qui a conduit à intégrer dans le projet la

compensation intégrale des places de stationnement publiques existant sur le terrain concerné par le changement d'affectation. Le parking public en ouvrage sera géré par horodateurs, avec possibilité offerte aux détenteurs de macarons d'y stationner sans limitation de la durée. Les besoins en stationnement liés au projet d'EMS et aux logements (nouveaux et anciens) étant satisfaits par la création d'un parking spécifique, géré indépendamment du parking public, l'occupation des places sur domaine public en sera donc réduite d'autant, ce qui devrait détendre la situation du stationnement dans le quartier.

### **3. Montage foncier et financier**

#### **3.1. Opérations foncières et DDP**

Le parking de la Chaumière est aujourd'hui situé sur le domaine public communal DP 468 qui comprend également une partie de la rue des Parcs. La mise à disposition du terrain à un tiers pour y réaliser une construction nécessite une division de ce bien-fonds et le rattachement de la surface concernée (env. 2000 m<sup>2</sup>) au domaine privé communal (figure 2). Le terrain actuellement au Patrimoine administratif sera transféré au Patrimoine financier selon les dispositions des articles 34 al.1 et 41 al. 2, lettre g du Règlement communal sur les finances (RCF).

Notre proposition, conforme à la pratique habituelle, est donc d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent (DDP), d'une durée suffisante pour assurer l'amortissement des constructions par le maître d'ouvrage. La durée retenue en l'occurrence est de 80 ans.

La valeur du terrain a été évaluée par expertise de l'entreprise Wüest Partner AG en août 2017 et s'élève à CHF 730 par m<sup>2</sup>, soit CHF 1'460'000 environ pour la surface de référence.

Conformément au rapport 14-004 concernant les conditions d'octroi des droits de superficie, et plus particulièrement à son annexe 1, un taux de 4,5% est appliqué à la valeur du terrain pour le calcul de la rente, eu égard à la qualité de maître d'ouvrage institutionnel du propriétaire de l'EMS et de sa mission d'utilité publique. La rente annuelle s'élève donc à CHF 65'700 environ.

Forts de l'expérience acquise dans des opérations précédentes, nous proposons une indexation de la rente à l'IPC tous les 5 ans dans la mesure où une indexation annuelle n'est pas pertinente au vu des faibles variations actuelles, et où elle nécessite un suivi administratif trop important.

La valeur de retour de la construction est fixée à 70% de la valeur vénale, selon les recommandations de l'annexe 1 du rapport 14-004 précité.

### Tableau récapitulatif

Durée du DDP	80 ans
Base de calcul de la rente	100% de la valeur du terrain
Taux de la rente	4,5%
Début de paiement	Dès la mise en exploitation du complexe
Fréquence de versement	annuelle
Indexation	100% IPC
Fréquence d'indexation	Tous les 5 ans
Garantie	1 an de rente
Conditions particulières	Droit d'emption
Renouvellement	5 ans avant l'échéance
Retour des constructions	70% de la valeur vénale
Retour anticipé des constructions	50% des 70% de la valeur vénale
Droit de réméré	oui
Droit de préemption	oui



### **3.2. Contreprestations du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser le parking public de 45 places (valeur estimée à CHF 1'993'500, juillet 2018). Il le met à disposition de la Ville contre versement d'un loyer basé sur un taux de 4.5%<sup>1</sup>, soit CHF 89'711 par an.

La différence entre la rente de superficie (65'700 env.) et le loyer du parking (89'711), soit CHF 24'011 environ, est couverte par les revenus des 45 places du parking, qui reviennent intégralement à la Ville. Cette prévision de recettes locatives est basée sur les expériences enregistrées sur notre territoire pour des parkings ayant le même régime d'exploitation. L'opération ne devrait donc pas amener de charges supplémentaires pour la Ville. Rappelons que le stationnement sur ces 45 places est régulé par horodateurs avec la possibilité pour les détenteurs de vignettes pour habitants de stationner à durée indéterminée.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage s'engage à financer l'intégralité des aménagements extérieurs, qui seront majoritairement publics mais profiteront également aux résidents de l'EMS. En contrepartie, la Ville assurera l'entretien de ce jardin public ; les frais annuels sont estimés à 15'000 francs environ par le Service des parcs et promenades.

## **4. Modification partielle du plan d'aménagement communal**

### **4.1. Analyse d'opportunité**

- Densification du milieu bâti

Le changement d'affectation proposé permettra la mise à disposition d'un terrain utilisé aujourd'hui comme parking et ne répondant que très partiellement à l'affectation de la zone (zone d'utilité publique de délasserement) pour la construction d'un EMS et de logements avec encadrement. Cela constitue une opération bienvenue de densification du bâti, dans un secteur proche du centre-ville et très bien desservi par les transports publics (lignes TransN 102 et 120 ; funiculaire Ecluse-Plan). Ce changement est en cela particulièrement en phase avec les principes de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et

---

<sup>1</sup> Le taux de 4.5% se décompose ainsi : 2% correspondant au taux d'intérêt à long terme pour une entreprise privée + 2% d'amortissement (demande des instituts financiers) + entretien annuel 0.5%. Pas de rendement pris en compte pour le maître d'ouvrage.

du Plan directeur cantonal (PDC fiche U\_12 et U\_13).

- Amélioration de la qualité des espaces publics

Pour compenser les effets potentiellement négatifs de la densification du territoire, le projet donne l'opportunité de requalifier la relation entre l'espace-rue et le terrain situé au sud, d'offrir un nouveau jardin public aux habitants du quartier et de valoriser la vue sur la vieille-ville et la colline du Château (PDC fiche U\_12 et U\_21). Cela participe également au renforcement de la nature en ville (PDC fiche U\_23) et à l'accompagnement du changement climatique, par une réduction des surfaces imperméables et minérales qui contribuent à la création d'îlots de chaleur (PDC fiche E\_43).

- Soutien à la politique du logement et à la politique médico-sociale

Outre la reconstruction de l'EMS en parfaite conformité aux normes en vigueur, le projet prévoit la réalisation d'un accueil de jour au sein de l'EMS et de logements avec encadrement. Cette opération, approuvée par l'Office cantonal du logement le 6 septembre 2017 et par le Service de la santé publique le 11 septembre 2017, permet par ailleurs de sauvegarder les bâtiments existants Parcs 3-5, lesquels, grâce à une importante rénovation, reviendront intégralement sur le marché du logement. Cela participe bien évidemment à la mise en œuvre de la politique cantonale du logement (PDC fiche U\_14).

- Impact sur la circulation et le stationnement

Globalement, le nombre de places nouvelles (voir chapitre 2.2) sera de 20, ce qui représente une faible génération de trafic et donc un impact négligeable sur la circulation et sur l'environnement. En revanche, le fait que les besoins spécifiques de l'EMS et des logements soient couverts par le projet permettra d'alléger la pression sur le stationnement public dans le quartier.

- Impact sur le voisinage

De par sa hauteur limitée (R+2) et son orientation générale nord-sud, l'impact visuel du projet reste relativement faible pour les immeubles situés en amont. Des percées subsisteront en est et en ouest du futur bâtiment, de sorte à préserver des vues directes sur la ville et la colline du Château. Une séance d'information publique permettra de présenter le projet et de répondre aux questions des voisins sur ce sujet. Comme

indiqué au chapitre 2.3, les possibilités de stationnement dans le secteur ne seront pas réduites pour les habitants du quartier, les conditions générales seront même améliorées du fait que les utilisateurs de l'EMS disposeront de leur propre parking et n'auront plus recours au stationnement sur domaine public.

#### **4.2. Description des modifications à apporter au plan d'aménagement**

Ces modifications touchent trois des principaux plans constituant le Plan d'aménagement, ainsi qu'un article du Règlement d'aménagement.

- Plan des affectations :

Le terrain concerné, appartenant au DP 468, est actuellement affecté en zone d'utilité publique de délasserment, régie par l'article 31 du Règlement d'aménagement. Cet article prescrit que « La zone d'utilité publique de délasserment comprend les espaces verts accessibles au public, tels que parcs, promenades, rives, places de jeux, skatepark, jardin botanique. » De toute évidence, ces dispositions ne permettent pas l'implantation des affectations prévues dans le projet décrit ci-dessus.

Il est ainsi proposé d'affecter le terrain en zone d'utilité publique avec équipements (ZUPE), régie par l'article 32 du Règlement d'aménagement, lequel stipule : « La zone d'utilité publique avec équipements comprend les constructions et installations destinées à la formation, à la santé, à la culture, aux sports, aux loisirs, au tourisme et à la protection de l'environnement ». Nous notons ici que le Service cantonal de l'aménagement du territoire a validé l'hypothèse d'affecter le terrain concerné en ZUPE, permettant à la fois la réalisation de l'EMS et d'appartements avec encadrement. La condition pour que de tels logements soient acceptés en ZUPE est qu'un lien physique et fonctionnel existe avec l'EMS, ce qui est le cas ici. L'avantage du changement d'affectation en ZUPE est qu'il n'a pas d'incidence sur le calcul des surfaces en zone à bâtir selon le plan directeur régional récemment validé par le Conseil d'Etat.

- Plan des règles urbanistiques

Le terrain est actuellement affecté en secteur paysager public. Il est régi par les articles 94 et 95 du Règlement d'aménagement, qui consacrent le « caractère de paysages ouverts » de ce secteur et en limitent les

possibilités de bâtir à des « bâtiments de minime importance, tels que vestiaires, sanitaires, buvettes ». A nouveau, on constate que ces dispositions ne permettent pas la réalisation des constructions prévues dans le projet.

Il est ainsi proposé d'affecter le terrain en secteur des bâtiments publics, régi par l'article 93 du Règlement d'aménagement, lequel définit l'ordre des constructions non contigu, le degré d'utilisation du sol ainsi que certaines dispositions en matière de procédure ou d'architecture.

- Plan de site et des mesures de protection

Le terrain est concerné par deux prescriptions relatives d'une part à la protection d'arbres d'alignement, selon article 139 du Règlement d'aménagement et, d'autre part, à la protection de la vue caractéristique n° 9 depuis l'espace public, selon article 158 du Règlement d'aménagement. En l'occurrence, les nouvelles constructions pourraient entrer en contradiction avec l'une ou l'autre des mesures.

S'agissant des arbres d'alignement, cette prescription avait comme objectif de marquer, par l'arborisation, la continuité du front sud de la rue des Parcs. Avec la présence d'une construction sur une partie du front de rue, elle n'a plus lieu d'être ; cela n'exclut toutefois pas la présence d'arbres ou d'aménagements paysagers en relation avec la rue et le nouveau jardin public, ainsi que le prévoit le projet développé par le propriétaire.

En ce qui concerne la vue caractéristique depuis la rue des Parcs, celle-ci serait réduite par le projet, sur une distance correspondant à la largeur du rez-de-chaussée de la nouvelle construction. Nous proposons donc de déplacer cette protection vers le sud du terrain, afin de garantir la vue depuis le belvédère marquant la limite du jardin public. Des percées visuelles généreuses subsisteront néanmoins depuis la rue, à hauteur du carrefour Parcs/Comba-Borel.

- Règlement d'aménagement

Consécutivement à la modification de la vue protégée sur le Plan de site et des mesures de protection, le plan et la photographie de la vue protégée n°9 figurant à l'article 158 du Règlement d'aménagement doivent être adaptés pour être cohérentes par rapport au Plan de site et des mesures de protection.

Les documents modifiés sont présentés en annexe du projet d'arrêté II.

### **4.3. Procédure**

La modification des plans d'aménagement communaux suit la procédure prévue aux articles 89 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire. Elle se déroule de la manière suivante :

- Signature par le Conseil communal,
- Préavis du chef du Département du développement territorial et de l'environnement,
- Adoption par le Conseil général,
- Mise à l'enquête publique,
- Approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

## **5. Consultations**

La commission d'urbanisme a été consultée à plusieurs reprises, en 2016 et 2017 et a préavisé favorablement le projet impliquant la modification du plan d'aménagement communal le 29 septembre 2017.

La commission du plan d'aménagement et du plan d'alignement ainsi que la commission mobilité et stationnement seront informées sur la modification du plan d'aménagement et le présent rapport leur sera soumis pour préavis avant la présentation à votre Autorité.

La commission financière sera également saisie de ce rapport pour les aspects concernant les opérations foncières et les conditions financières liées à la mise à disposition du terrain en droit de superficie.

Pour terminer, les habitants du quartier seront informés de nos intentions lors d'une séance d'information publique qui se déroulera le 30 janvier 2019, cela en application de l'article 93 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire.

## **6. Conclusion**

La mise à disposition du terrain du parking de la Chaumière à l'EMS Les Myosotis et la modification partielle du plan d'aménagement communal dans ce secteur sont les moyens nécessaires à la concrétisation d'un projet ambitieux dont les points forts sont les suivants :

- Modernisation des structures de l'EMS, et maintien de l'institution Les Myosotis en centre-ville,
- Création d'un accueil de jour pour personnes âgées nécessaire en ville de Neuchâtel,
- Création de logements avec encadrement, selon les objectifs de la PMS,
- Préservation du patrimoine architectural et maintien de logements de qualité,
- Création d'un jardin public et d'un belvédère sur la vieille ville et la colline du Château,
- Amélioration de l'offre en stationnement public.

L'opération originale que nous vous proposons constitue un exemple intéressant de partenariat public-privé, qui doit nous permettre d'atteindre ces objectifs d'intérêt public sans charger les finances communales.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter les projets d'arrêtés liés au présent rapport.

Neuchâtel, le 17 décembre 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente ,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol

## Projet I

### **Arrêté concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à Riviera Parcs SA sur le site du parking de la Chaumière**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,  
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à détacher du domaine public 468 une parcelle d'une superficie d'environ 2000 m<sup>2</sup> correspondant au site du parking de la Chaumière à la rue des Parcs. La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

**Art. 2.-** Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup> en faveur de Riviera Parcs SA sur le nouveau bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus. L'assiette exacte dudit DDP sera déterminée en fonction du projet développé par le superficiaire. Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement médico-social, des logements avec encadrement et un parking.

La rente du droit de superficie sera calculée sur le 100% de la valeur du terrain ( 730 francs/m<sup>2</sup>), et sera perçue annuellement dès la mise en exploitation de l'EMS.

Le taux de ladite rente sera de 4,5%.

La redevance du DDP sera indexée à l'IPC tous les 5 ans.

**Art. 3.-** Le Conseil communal est autorisé à grever le bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus des servitudes nécessaires à la transaction immobilière

**Art. 4.-** Tous les frais relatifs à la division parcellaire et à la constitution de servitudes (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

**Art. 5.-** Tous les frais relatifs à la constitution du droit de superficie (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge du superficiaire.

**Art. 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

## Projet II

### **Arrêté concernant la modification partielle du plan d'aménagement de la Ville de Neuchâtel**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,  
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le plan des affectations du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Le nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière) est affecté en zone d'utilité publique avec équipements, selon annexe A du présent arrêté.

**Art. 2.**- Le plan des règles urbanistiques du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Le nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière) est affecté en secteur des bâtiments publics, selon annexe B du présent arrêté.

**Art. 3.**- Le plan de site et de mesures de protections du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

La vue protégée 9 est déplacée du nord vers le sud du nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière), selon annexe C du présent arrêté.

Les arbres d'alignement indiqués au nord du nouvel article du cadastre à détacher du DP 468 com sont supprimés, selon annexe C au présent arrêté.

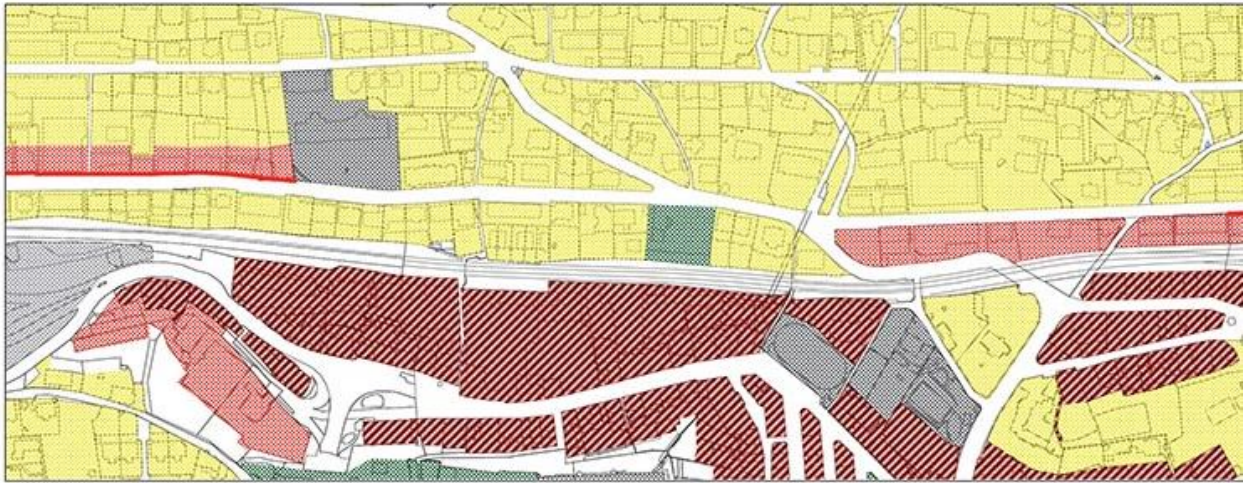
**Art. 4.-** Le règlement d'aménagement communal du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Les illustrations de la fiche « vue protégée 9 : rue des Parcs/rue Comba-Borel (la Chaumière) » sont adaptées à la nouvelle position de la vue protégée indiquée sur le plan de site et des mesures de protection (art. 3 ci-dessus), selon annexe D du présent arrêté.

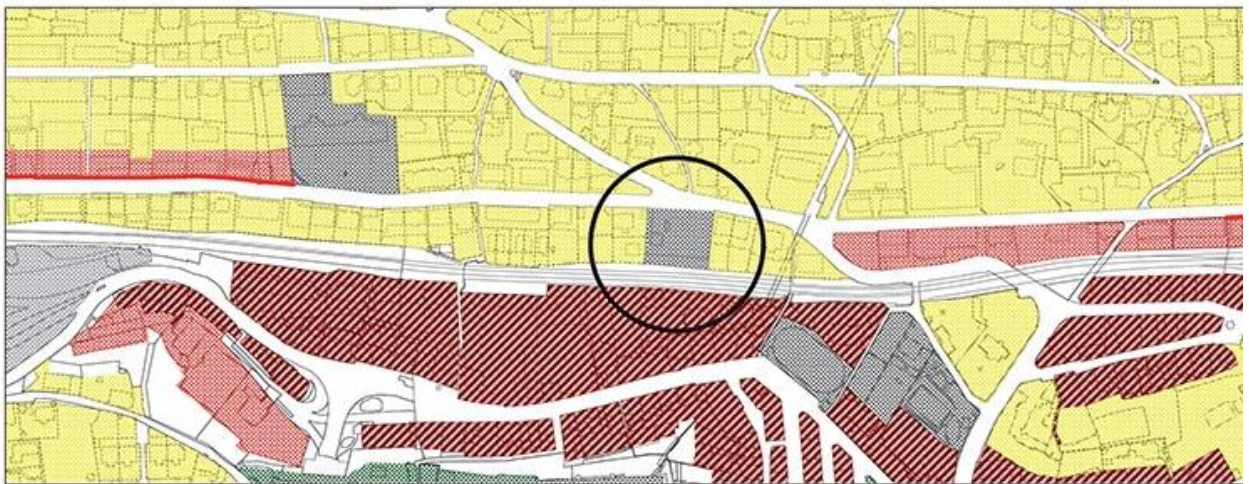
**Art. 5.-** Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

Les modifications du plan d'aménagement entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.


**Art. 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.



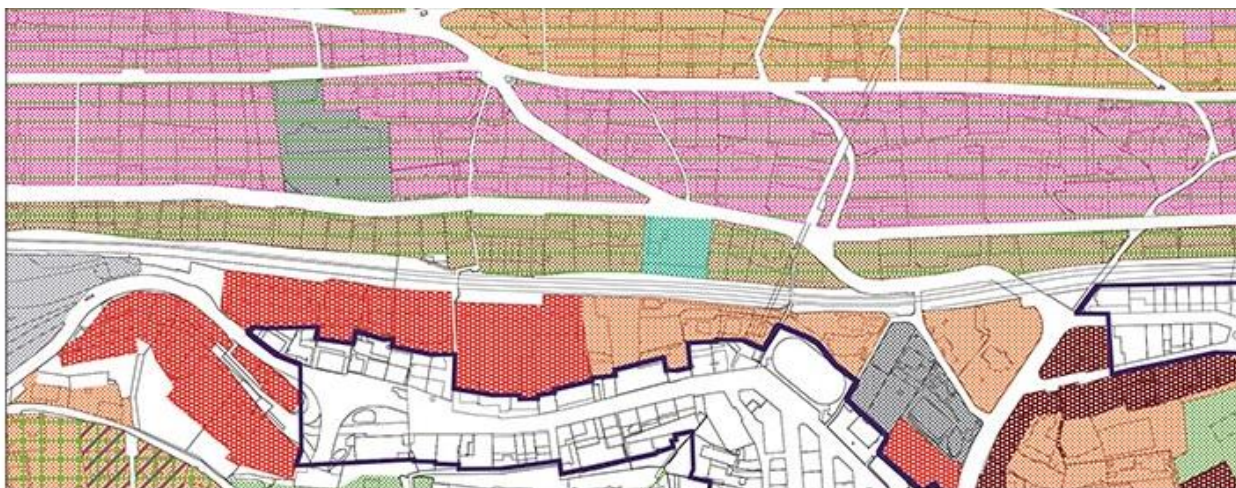
Plan sanctionné le 5 juillet 1999



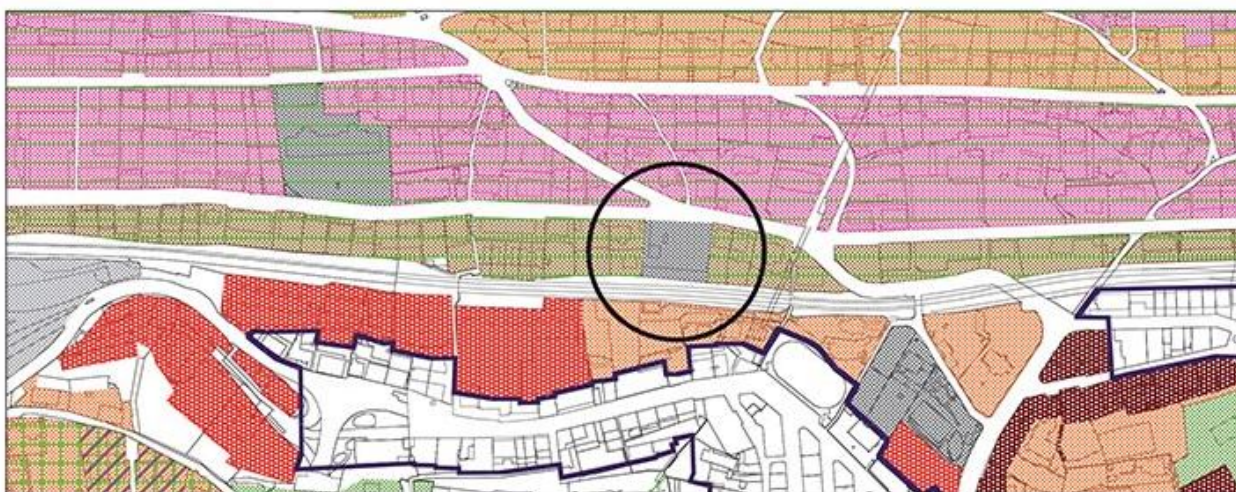
Plan modifié

	ZH Zone d'habitation		ZA Zone agricole
	ZM Zone mixte		Ligne de tir
	ZM30 - minimum de surface réservée à l'habitat: 30%		Sous-secteur
	ZM40 - minimum de surface réservée à l'habitat: 40%		
	ZMR - mise en valeur des rez-de-chaussée		
	ZAC Zone d'activités		
	ZUPD Zone d'utilité publique de délassément		
	ZUPE Zone d'utilité publique avec équipements		
	ZJA Zone de mise en valeur de l'espace des jonctions autoroutières		
	ZVI Zone viticole		
	Terrains en nature de vigne		

## Annexe A (art. 1 de l'arrêté) : Plan des affectations



Plan sanctionné le 5 juillet 1999



Plan modifié

	SCV	Secteur du centre ville		SPP	Secteur paysager public
	OC	Secteur d'ordre contigu		SJA	Secteur des jonctions autoroutières
	OPC	Secteur d'ordre presque contigu			Objets architecturaux de valeur dans leur site
	ONC 2.0	Secteur d'ordre non contigu 2.0			Entités urbanistiques de qualité
	ONC 1.5	Secteur d'ordre non contigu 1.5			Quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vignes
	ONC 1.2	Secteur d'ordre non contigu 1.2			Quartiers très arborisés
	ONC 0.8	Secteur d'ordre non contigu 0.8			Voisinage d'un monument historique ou d'un espace urbain marquant
	ONC 0.5	Secteur d'ordre non contigu 0.5			Repères visuels
	ONC 0.5 L.36	Secteur d'ordre non contigu 0.5 L: 36			Plan spéciaux en vigueur
	SPD	Secteur des pôles de développement stratégiques			Plan de quartier et de lotissement en vigueur
	SAC	Secteur d'activités			Sous-secteur
	SBP	Secteur des bâtiments publics			Limite d'implantation ORNI des lieux à utilisation sensible















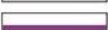






## Annexe B (art. 2 de l'arrêté) : Plan des règles urbanistiques



Plan sanctionné le 5 juillet 1999



Plan modifié

	Périmètre de protection		Parcs et jardins remarquables
	Bâtiments classés par la législation cantonale		Parcs et jardins méritant une attention particulière
	Bâtiments catégorie I		Parcs des nouvelles rives
	Bâtiments catégorie II		Site archéologique
	Bâtiments catégorie III		Site archéologique si terrassement alt. <430m.
	ZP2 Zone de protection communale de la nature et du paysage		Echappées et vue caractéristiques à protéger
	Cours d'eau		Forêt
	Haies		Limite à la forêt
	Arbres remarquables		Distance à la forêt
	Arbres d'alignements		Limite à la berge supérieure des cours d'eau et au lac
			Distance à la berge supérieure des cours d'eau et au lac

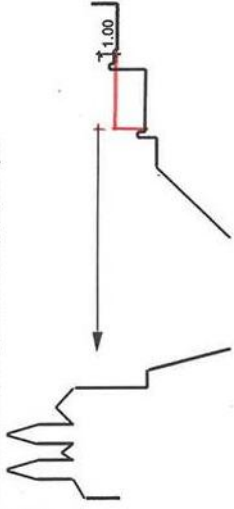
## Annexe C (art. 3 de l'arrêté) : Plan de site et des mesures de protection

*vue protégée 9 :  
rue des Parcs / rue de Comba-Borel (la Chaumière)*



**But de protection**  
Préserver la vue caractéristique depuis la terrasse du parking de la Chaumière sur le Château.

**Prescriptions**  
Le champ visuel, défini par un plan horizontal à la hauteur de 1.0 m depuis cette terrasse et qui est limité en est par l'immeuble Parcs 5, en ouest par la maison Parcs 9, ne sera interrompu par aucune construction, plantation et mobilier urbain. Il devra en outre faire l'objet d'un entretien paysager adéquat.

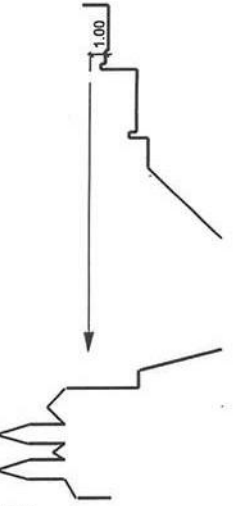


*vue protégée 9 :  
rue des Parcs / rue de Comba-Borel (la Chaumière)*

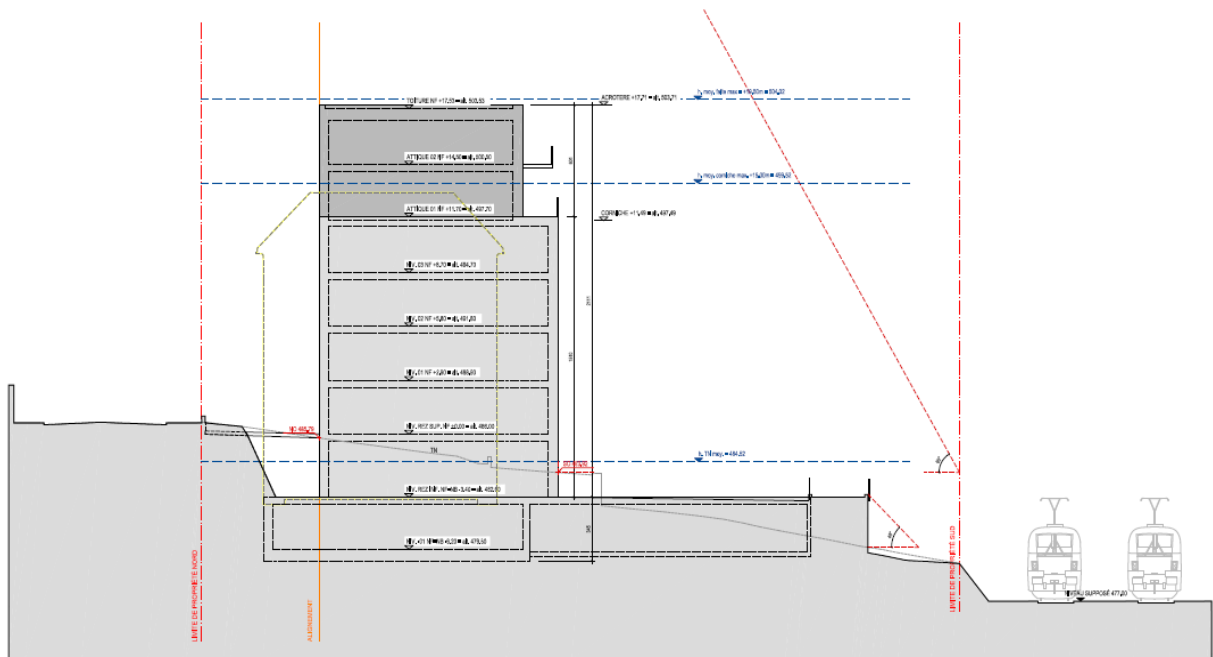
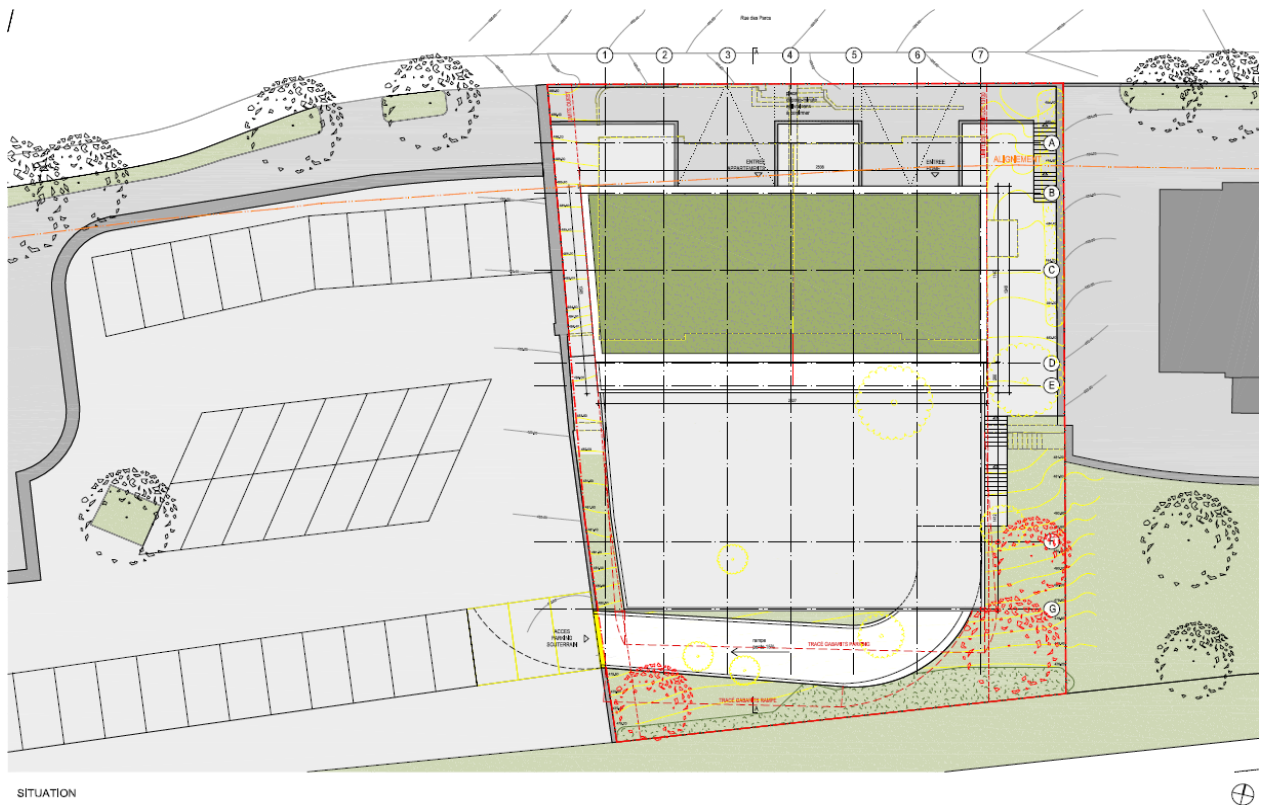


**But de protection**  
Préserver la vue caractéristique depuis la terrasse du parking de la Chaumière sur le Château.

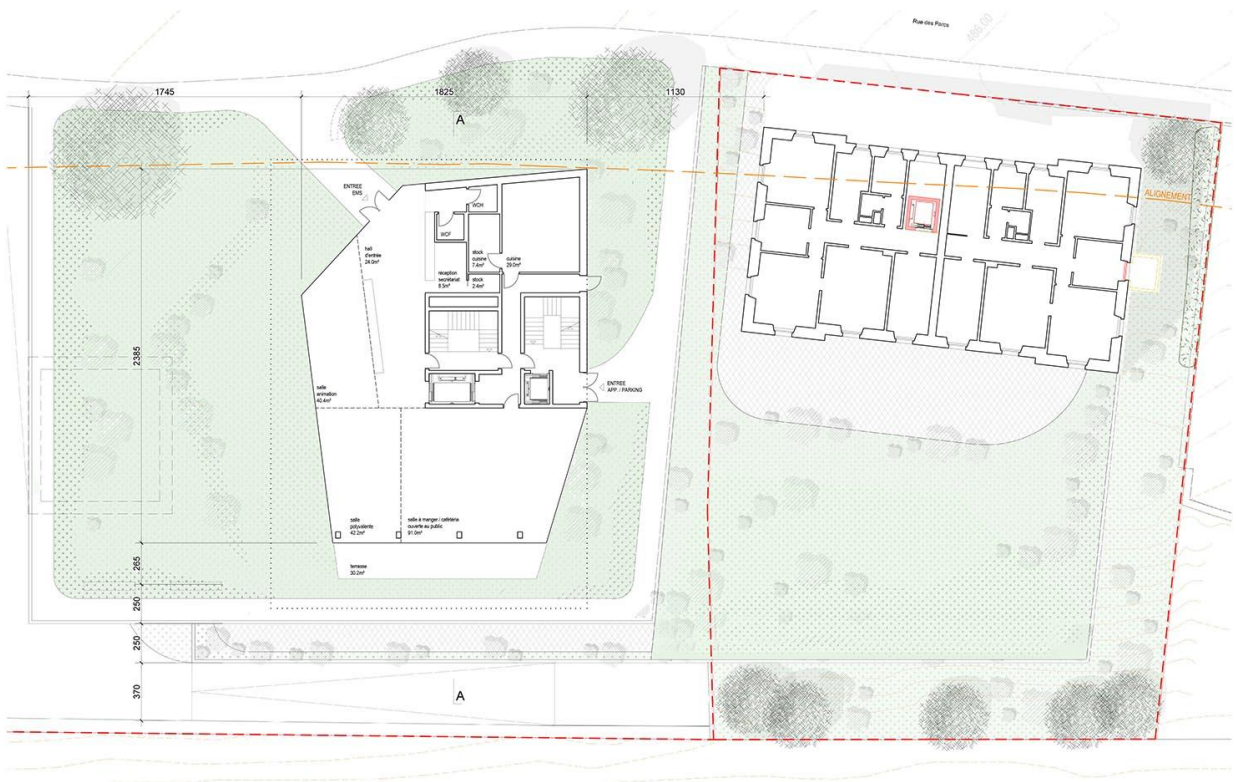
**Prescriptions**  
Le champ visuel, défini par un plan horizontal à la hauteur de 1.0 m depuis cette terrasse et qui est limité en est par l'immeuble Parcs 5, en ouest par la maison Parcs 9, ne sera interrompu par aucune construction, plantation et mobilier urbain. Il devra en outre faire l'objet d'un entretien paysager adéquat.



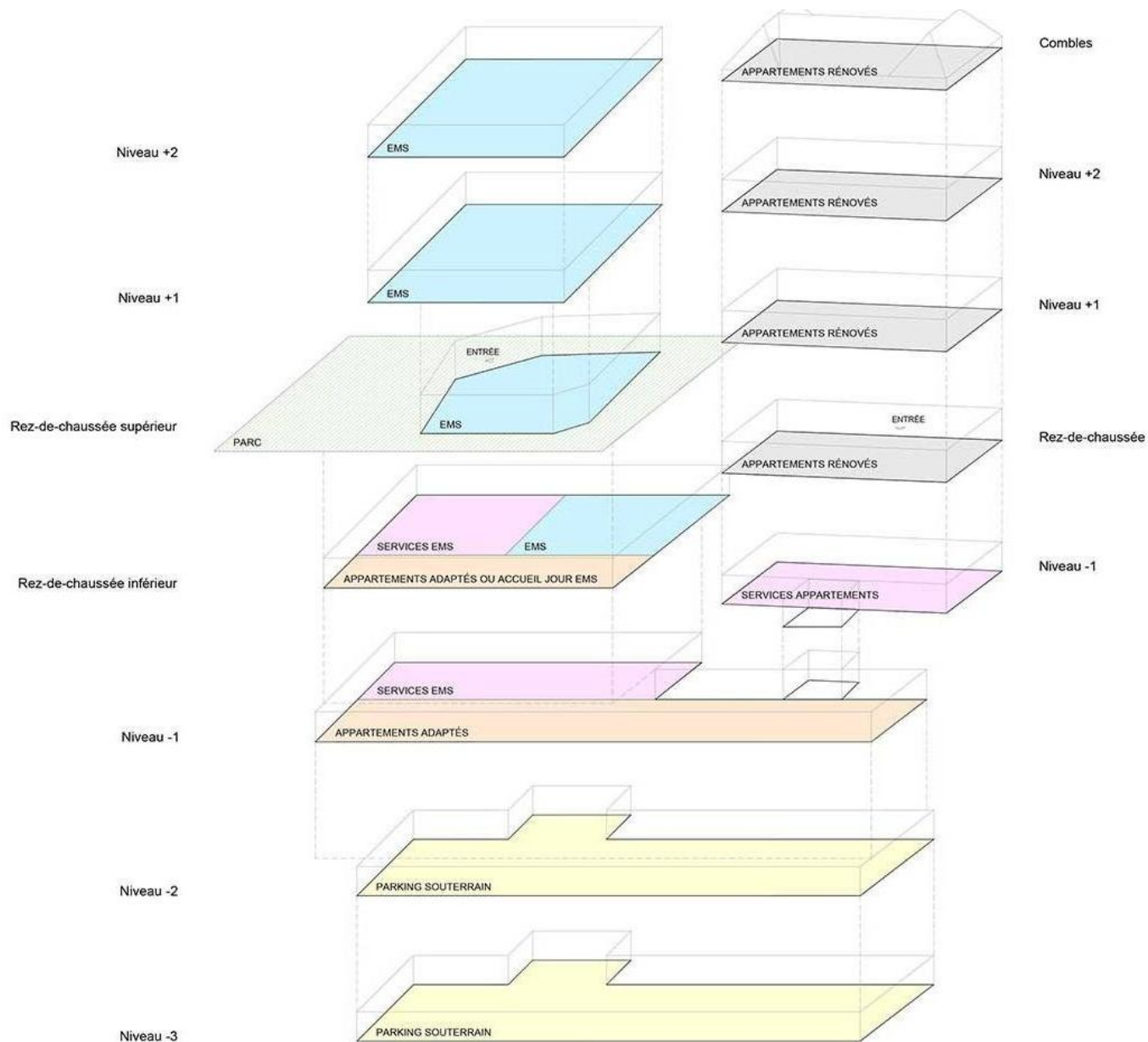
**Annexe D :** Vue protégée 9. En bas : selon règlement sanctionné ; en haut : modifiée (art. 4 de l'arrêté)



**Annexe 1 : projet initial de l'EMS Myosotis (plan de situation et coupe)**



**Annexe 2** : projet développé en partenariat avec la Ville (maquette et plan du rez-de-chaussée avec jardin public autour du nouveau bâtiment)



**Annexe 3 :** répartition schématique du programme sur les deux terrains concernés.