



SECTION DE L'URBANISME  
SERVICE DE L'AMENAGEMENT URBAIN

PLAN SPECIAL  
"rives de Monruz"

DATE  
16.04.2019

REGLEMENT

**Auteur**

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES  
architectes -urbanistes SA

Yverdon-Les-Bains, le 16 avril 2019

**Signature**

Au nom du Conseil communal  
La présidente                      Le chancelier

Neuchâtel, le

**Préavis**

Le conseiller d'Etat chef du  
Département du développement territorial et de  
l'environnement

Neuchâtel, le

**Adoption**

par arrêté de ce jour  
  
Au nom du Conseil général  
La présidente                      La secrétaire

Neuchâtel, le

**Mise à l'enquête publique**

du                                      au  
  
Au nom du Conseil communal  
Le / La président/e              Le chancelier

Neuchâtel, le

**Approbation**

par arrêté de ce jour  
  
Au nom du Conseil d'Etat  
Le / La president/e              La chancelière

Neuchâtel, le

**Sanction**

par arrêté de ce jour                      Neuchâtel, le

Au nom du Conseil d'Etat  
Le président                      La chancelière

**Le Conseil général de la commune de Neuchâtel,**

Vu la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire (CDCAT) du 21 mars 2005,

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution (RELCAT) du 16 octobre 1996,

Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr.) du 25 mars 1996 et son règlement d'application du (RELConstr.) 16 octobre 1996,

Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

Vu le plan et le règlement d'aménagement communal du 2 février 1998,

**arrête :**

## DISPOSITIONS GENERALES

<b>Objectifs</b>	<b>art. 1</b> Le plan spécial "rives de Monruz" a pour but de : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ permettre le maintien prolongé de l'établissement hôtelier « Palafitte » à caractère exceptionnel en place, témoin de l'exposition nationale en 2002 et bénéficiant d'un cadre paysager singulier ;</li><li>▪ anticiper l'intégration future du terrain occupé par l'hôtel dans un parc urbain riverain à forte composante écologique ;</li><li>▪ prévoir les accès nécessaires pour l'exploitation de l'hôtel ;</li><li>▪ assurer, pour les piétons, un parcours le long de la rive et des liaisons entre le lac et la route des Gouttes d'Or.</li></ul>
<b>Champ d'application</b>	<b>art. 2</b> Le plan spécial "rives de Monruz" régit le secteur délimité par le périmètre du plan.
<b>Contenu</b>	<b>art. 3</b> Le plan spécial comprend les documents prescriptifs suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le plan et la coupe d'implantation;</li><li>▪ le plan d'équipement;</li><li>▪ le règlement.</li></ul> Il comprend également : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le rapport selon l'art. 47 OAT et une notice relative aux aspects environnementaux.</li></ul>
<b>Références et bases légales</b>	<b>art. 4</b> Le plan spécial "rives de Monruz" est établi selon les dispositions des articles 65 à 68 et 89 à 96 LCAT.  Pour toute interprétation du plan et du règlement, on se référera au rapport sur le processus d'aménagement selon l'art. 47 OAT, ainsi qu'au plan directeur sectoriel "Monruz sud".
<b>Affectation</b>	<b>art. 5</b> Le domaine public cantonal DP 704 et la parcelle 2935 sont affectées à un parc public riverain.  Le périmètre du plan spécial se subdivise en quatre aires : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'aire d'équipements hôteliers principaux ;</li><li>▪ l'aire de pavillons hôteliers ;</li><li>▪ l'aire lacustre de pavillons hôteliers ;</li><li>▪ l'aire de verdure.</li></ul> L'affectation hôtelière est applicable à l'intérieur de ces trois premières aires. Pour cette affectation, sont autorisés la construction et l'aménagement de : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ un hôtel d'environ 40 chambres ;</li><li>▪ un restaurant et des salles de réunion ou de conférence ;</li><li>▪ les équipements et services indispensables à l'exploitation de l'hôtel ;</li><li>▪ les dégagements extérieurs relatifs à ce type d'établissement (accès, dégagements, terrasse, etc.) ;</li></ul>

- un ponton d'agrément et d'amarrage de bateaux pour les besoins de l'exploitation de l'hôtel uniquement.
- Mesure d'utilisation du sol**     **art. 6**     La mesure d'utilisation du sol correspond à un IOS (indice d'occupation du sol) de 0.13.
- Cet indice exprime le rapport entre les surfaces maximales autorisées pour les constructions sises sur partie terrestre du périmètre du plan spécial "rives de Monruz" et la partie terrestre du périmètre, y compris l'aire de verdure.
- Les droits à bâtir sont localisés uniquement sur les aires d'équipements hôteliers principaux et l'aire de pavillons hôteliers. L'aire de verdure est inconstructible.
- Statut des terrains**     **art. 7**     Les terrains à l'intérieur du périmètre du plan spécial "rives de Monruz" sont situés sur le domaine privé parcelle 2935, le domaine public cantonal DP 704 lac remblayé et 2DP1 lac de Neuchâtel.
- Une concession d'utilisation du domaine public cantonal est à octroyer par l'Etat de Neuchâtel. Celle-ci est une condition d'entrée en vigueur du présent plan spécial (voir art. 38).
- Les impacts sur le milieu aquatique font l'objet d'un chapitre de la notice relative aux aspects environnementaux intégrée au dossier.
- Une autorisation d'intervention dans les eaux du lac, en application de l'art. 19 de la loi fédérale sur la protection des eaux et de l'art. 8 de la loi fédérale sur la pêche, est à octroyer lors de la délivrance du permis de construire (voir art. 37).

## **PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS**

### **A - Aire d'équipements hôteliers principaux**

- Destination**     **art. 8**     Cette aire est destinée au maintien des constructions hôtelières existantes qui peuvent être transformées ou faire l'objet de légères extensions. Elle accueille notamment la réception, des salles de conférence et de réunion, des bureaux, un restaurant, des locaux de cuisine, ainsi que les espaces de service et de stockage.

## Constructions

**art. 9** Sont autorisés l'entretien, la transformation et des modestes agrandissements des volumes existants dans les limites de l'emprise de l'aire telle que figurée sur le plan.

La transformation des bâtiments existants doit s'effectuer dans le respect des volumes des constructions actuelles ou dans la continuité de ceux-ci.

La hauteur totale maximale des nouvelles constructions est de 3.5 m. Les garde-corps ajourés et petites superstructures techniques peuvent dépasser la hauteur totale maximale.

Les toitures plates végétalisées seront entretenues ou légèrement modifiées avec la même matérialisation.

Pour toute construction, l'expression architecturale des constructions originales doit être préservée dans son esprit et son homogénéité.

La transformation et les agrandissements doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de l'Etat.

## B - Aire de pavillons hôteliers

### Destination

**art. 10** Cette aire est destinée au maintien des pavillons et des infrastructures existants (passerelles, terrasse, couvert, etc.). Une petite structure d'au maximum 1 niveau et 10 m<sup>2</sup> de surface y est également autorisée, pour autant que son intégration avec le parc et les pavillons existants soit assurée.

Les pavillons sont en principe consacrés aux chambres d'hôtel pour l'accueil des clients en séjour temporaire. Certains d'entre eux peuvent être affectés à titre exceptionnel à d'autres fonctions hôtelières.

### Interventions

**art. 11** Hormis la terrasse du restaurant, l'espace sous les pavillons et les passerelles non posées sur le sol doit rester ouvert. La fermeture par des grilles ou autres dispositifs légers préservant la perception de la continuité spatiale sous les constructions est autorisée. Leur cloisonnement ou la construction d'annexes n'y est pas admis.

Les clôtures et dispositifs de fermeture sont à éviter. Ils peuvent toutefois être autorisés à proximité des constructions, s'ils sont indispensables pour garantir la sécurité du complexe hôtelier. Leur emprise doit être limitée au strict minimum et leur expression la plus discrète possible.

L'entretien et la transformation légère des constructions sont autorisés.

L'expression architecturale des constructions originales doit être préservée dans son esprit et son homogénéité.

La transformation et les agrandissements doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de l'Etat.

## C - Aire lacustre de pavillons hôteliers

### Destination

**art. 12** Cette aire est destinée au maintien des pavillons et passerelles existantes ainsi qu'à la réalisation d'un ponton d'agrément et d'amarrage fixe. Tous les pavillons doivent être consacrés aux chambres d'hôtel pour l'accueil temporaire des clients.

- Emprise sur le lac**      **art. 13** L'emprise des constructions sur le lac dans l'aire lacustre (domaine public cantonal 2DP1 lac de Neuchâtel) de pavillons hôteliers est limitée à celle des constructions existantes.
- Le ponton d'amarrage existant peut-être maintenu ou remplacé. Le ponton peut-être mobile ou fixe. Les dimensions maximales du ponton sont :
- 35 m en longueur ;
  - 100 m<sup>2</sup> en surface.
- Interventions**      **art. 14** Tout aménagement ou opération d'entretien des constructions doit être signalé au service cantonal de la protection de l'environnement. En application de l'art. 6 de la loi fédérale sur la protection des eaux, il est notamment interdit d'introduire dans l'eau du lac des substances de nature à la polluer.
- Les alinéas 3 et ss de l'art. 11 ci-dessus sont applicables.

## **PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES AMENAGEMENTS**

### **D - Aire de verdure**

- Destination**      **art. 15** Cette aire est réservée à la création d'un parc public à forte composante écologique. Sous réserve des aménagements autorisés par les art. 16 à 20 elle est inconstructible et doit assurer une transition de qualité entre l'espace public riverain et l'établissement hôtelier.
- Aménagements**      **art. 16** L'aire de verdure présentera un aspect ouvert et continu. Son aménagement sera réalisé et entretenu conformément au plan directeur sectoriel "Monruz Sud" et de façon coordonnée avec les parties du parc attenantes au périmètre du plan.
- L'aménagement de parcours piétons et de petites surfaces en dur pour le jeu ou la détente peut y être autorisé. L'installation de barrières ou de clôtures n'est pas admise dans cette aire.
- Accès en dur**      **art. 17** A l'emplacement figuré sur le plan, un accès carrossable peut être aménagé pour constituer l'arrivée principale des piétons et des véhicules à l'hôtel.
- L'accès actuel peut être maintenu jusqu'au moment de la réalisation de la nouvelle route de desserte (voir art. 26).
- Périmètre de circulation et de stationnement**      **art. 18** Des places de stationnement ainsi qu'un espace d'accès en dur à l'hôtel peuvent être aménagés dans ce périmètre.
- L'impact spatial et visuel de l'aire et des véhicules stationnés doit être limité par un traitement coordonné de cette surface et de l'espace paysager adjacent (topographie, plantations).
- Les places de stationnement actuelles, situées en dehors de ce périmètre, peuvent être maintenues jusqu'au moment de la réalisation de la nouvelle route de desserte (voir art. 26).

- Périmètre d'accès et de manutention**     **art. 19** Dans les limites de l'emplacement figuré sur le plan peut être aménagée une surface pour permettre l'accès, la manutention des marchandises et le rebroussement des véhicules de livraisons.
- Par ses dimensions et ses revêtements, l'impact spatial et visuel du dispositif carrossable sur l'aire de verdure doit être minimal et son intégration avec le parc public garantie.
- Autoroute A5 (parcelle 2935)**     **art. 20** Les installations en lien avec l'autoroute peuvent être admises dans l'alignement de celle-ci. Leur emprise doit être réduite au strict nécessaire et leur bonne intégration dans l'aire de verdure doit être assurée.
- Tout projet de construction ou d'aménagement doit être soumis à l'Office fédéral des routes (OFROU) pour vérification de la comptabilité avec les constructions souterraines de l'A5.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES**

- Equipement de base**     **art. 21** Le plan d'équipement de base indique, en distinguant les équipements publics et privés :
- les réseaux d'équipement existants ;
  - les accès à réaliser.
- Les conditions relatives à l'équipement font partie de la convention décrite à l'art. 36 du présent règlement.
- Evacuation des eaux**     **art. 22** L'évacuation des eaux de surface fait l'objet d'un chapitre de la notice d'impact sur l'environnement intégrée au dossier.
- Les eaux météoriques de toiture de l'hôtel Palafitte sont collectées et évacuées directement dans le lac. Les eaux de surface tombant sur le domaine public s'infiltrent dans le sous-sol.
- Protection des eaux**     **art. 23** L'utilisation de produits phytosanitaires et d'engrais est interdite notamment lors de travaux d'entretien.
- Les objets tombés sur le fond du lac seront évacués au minimum une fois par année.
- Déchets**     **art. 24** La gestion des déchets fait l'objet d'un chapitre de la notice d'impact sur l'environnement intégrée au dossier.
- Les déchets relatifs à l'équipement hôtelier sont collectés séparément et évacués dans des filières de traitement adéquates. Les déchets relatifs au domaine public et à l'entretien des espaces verts sont récoltés et évacués, à l'exception de l'herbe fauchée laissée sur place.
- Degré de sensibilité au bruit**     **art. 25** Conformément au plan d'aménagement communal et en application de l'Ordonnance sur la protection contre le Bruit (OPB), le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du périmètre du plan.

- Accès principal**      **art. 26** L'accès principal depuis la route des Gouttes-d'Or est assuré sur le domaine privé communal voisin (art. 2634).
- La desserte actuelle doit être supprimée et remplacée par une nouvelle route de desserte selon les indications du plan directeur sectoriel "Monruz sud", au moment de la réalisation d'un projet sur l'article concerné.
- Les conditions relatives aux accès font partie de la convention décrite à l'art. 36 du présent règlement.
- Places de stationnement**      **art. 27** Le nombre de places de stationnement pour véhicules à mettre en œuvre par l'établissement hôtelier est fixé à 30.
- Les places doivent être aménagées dans le périmètre de circulation et de stationnement.
- Les places de stationnement situées sur le domaine public cantonal ne peuvent pas être assimilées à des places privées.
- Des places pour les vélos et les deux-roues motorisés sont à prévoir selon les dispositions des normes VSS.
- Les conditions relatives au stationnement font partie de la convention décrite à l'art. 36 du présent règlement.
- Aménagements**      **art. 28** Les aménagements dans l'ensemble du périmètre du plan doivent favoriser la continuité spatiale, la transparence et le libre accès des usagers au parc public et aux rives du lac. Ils doivent présenter une uniformité dans le choix du mobilier urbain, des matériaux, des teintes et des essences végétales.
- Les surfaces étanches aux eaux de ruissellement sont à limiter au strict minimum.
- La conception et la gestion de l'espace paysager dans l'entier du périmètre du plan doivent être menées avec le concours d'une personne compétente dans le domaine (architecte-paysagiste) et de façon coordonnée avec les espaces verts adjacents.
- Les conditions relatives aux aménagements extérieurs font partie de la convention décrite à l'art. 36 du présent règlement.
- Limite de l'espace réservé aux étendues d'eau**      **art. 29** Cette limite correspond à la distance des constructions aux eaux figurée sur le plan.
- Cordon riverain et sentier du lac**      **art. 30** Le cordon riverain doit être intégré au concept d'aménagement paysager projeté.
- Le droit de marche-pied assurant la continuité du sentier du lac doit être garanti, sous réserve de l'alinéa 2. Les clôtures doivent être adaptées de sorte à ne pas dissuader l'accès au sentier du lac et à répondre aux principes de l'art. 11 du présent règlement.
- L'accès au sentier du lac est exclusivement fermé de 23h00 à 6h00.
- Cheminement de mobilité douce**      **art. 31** Le cheminement de mobilité douce traversant le parc parallèlement aux rives doit être dimensionné et aménagé de manière à permettre le passage aisé de tout mode de mobilité douce (vélo, roller, etc.).
- Les conditions relatives au cheminement de mobilité douce font partie de la convention décrite à l'art. 36 du présent règlement.



**Parcours piétonniers publics**      **art. 32** Des chemins piétonniers publics doivent être réalisés pour relier les différents espaces publics, conformément aux indications du plan.

Les conditions relatives aux parcours piétonniers font partie de la convention décrite à l'art. 36 du présent règlement.

**Arbres et arbustes**      **art. 33** Pour les plantations dans l'ensemble du périmètre du plan, les semences, arbres et arbustes doivent être choisies parmi des essences autochtones et être de provenance biologique. L'implantation de nouveaux arbres ou arbustes ainsi que les essences sont à indiquer sur le plan de situation des dossiers de mise à l'enquête.

## DISPOSITIONS FINALES

**Prescriptions complémentaires**      **art. 34** Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, les dispositions de la législation cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables, en particulier la LCAT, le RELCAT, la LConstr. et le RELConstr.

Sont réservées en outre les dispositions du droit fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.

**Remise en état du site en cas de cessation de l'activité hôtelière**      **art. 35** En cas de cessation de l'activité hôtelière, les aires d'équipements hôteliers principaux, de pavillons hôteliers et celle lacustre de pavillons hôteliers sont supprimées, l'aire de verdure s'étendant sur l'ensemble des parcelles 2395 et DP 704.

En cas de cessation de l'activité hôtelière, la démolition des constructions et la remise en état des lieux sont obligatoires selon les modalités fixées dans la concession d'utilisation du domaine public signée entre le Chef du DDTE et Palafitte SA. Le préfinancement des mesures liées à la cessation d'activité doit être réglé par une garantie bancaire dont le montant permettra de mettre en œuvre les mesures prévues en cas de cessation de l'activité hôtelière ainsi que le coût de suivi de la mise en place de ces mesures.

**Convention**      **art. 36** Une convention est établie entre Palafitte SA et la Ville de Neuchâtel, traitant les aspects suivants :

- l'aire de verdure (voir art. 15) ;
- l'équipement (voir art. 21) ;
- les accès (voir art. 26) ;
- le stationnement (voir art. 27) ;
- les aménagements extérieurs (voir art. 28) ;
- le cheminement de mobilité douce et les parcours piétonniers publics (voir art. 31 et 32).

Cette convention est une condition à l'entrée en vigueur du présent plan spécial (voir art. 38).

**Procédure**

**art. 37** Les constructions et aménagements de l'hôtel Palafitte sont soumis à une procédure de délivrance de permis de construire.

La délivrance du permis de construire est conditionnée par :

- l'octroi d'une autorisation d'intervention dans les eaux du lac, en application de l'art. 19 de la loi fédérale sur la protection des eaux et de l'art. 8 de la loi fédérale sur la pêche (voir art. 6, al. 4) ;
- l'adaptation de la concession d'utilisation du domaine public cantonal.

**Entrée en vigueur**

**art. 38** Le plan spécial "rives de Monruz" entre en vigueur dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la feuille officielle, sous réserve de l'alinéa 2.

L'entrée en vigueur du présent plan spécial est conditionnée par :

- l'adoption du plan directeur sectoriel "Monruz sud" (voir art. 4) ;
- l'octroi d'une concession d'utilisation du domaine public cantonal (voir art. 6, al. 2) ;
- la signature de la convention entre Palafitte SA et la Ville de Neuchâtel (voir art. 36) ;
- l'abrogation du plan d'affectation cantonal (PAC) Expo.02, en application de l'art. 30 LCAT ;
- la mention d'inconstructibilité au sens de l'art. 68 LCAT (voir art. 6).

<b>LISTE DES PROPRIETAIRES</b>	<b>N° parcelle</b>	<b>Nom</b>	<b>Surface</b> comprise dans le périmètre
Autoroute (ouvrage souterrain) :	2935	OFROU	5'074 m2
Rives du Lac :	DP 235	République et Canton de Neuchâtel	11'193 m2
Lac de Neuchâtel :	2DP1		8'120 m2