

**COMMUNE DE MARIN-EPAGNIER**

**PLAN SPECIAL**

***REGLEMENT***

**CENTRE COMMERCIAL**

**« MANOR »**

**MARIN-EPAGNIER**

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
Art. 1	Périmètre de plan spécial .....	2
Art. 2	Objectifs du plan spécial .....	3
Art. 3	Champ d'application .....	3
Art. 4	Définition.....	3
Art. 5	Abrogations .....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>REGLEMENTATION APPLICABLE A L'INTERIEUR DU PLAN</b>	
	<b>SPECIAL</b> .....	<b>4</b>
Art. 6	Caractère.....	4
Art. 7	Objectifs.....	4
Art. 8	Affectation .....	4
Art. 9	Ordre des constructions.....	4
Art. 10	Degré d'utilisation des terrains.....	4
Art. 11	Dimensions des constructions .....	5
Art. 12	Gabarits.....	5
Art. 13	Périmètre d'évolution.....	5
Art. 14	Alignements.....	5
Art. 15	Esthétique des constructions .....	5
Art. 16	Dispositions particulières pour le plan spécial « Jumbo Brico & Loisirs » .....	6
Art. 17	Circulation et stationnement.....	6
Art. 18	Aménagements extérieurs.....	7
Art. 19	Equipements.....	7
Art. 20	Degrés de sensibilité au bruit.....	7
Art. 21	Renvois .....	7

<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 22</b>	<b>Approbation du plan spécial .....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 23</b>	<b>Entrée en vigueur .....</b>	<b>8</b>

## PREAMBULE

Le Conseil général de la commune de Marin-Epagnier

Vu la législation fédérale;

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

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'exécution (RELConstr.), du 16 octobre 1996;

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

Vu le plan d'aménagement communal et son règlement, du 7 juin 1995,

Sur proposition du Conseil communal,

**arrête:**

### CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

#### Art. 1 Périmètre de plan spécial

<sup>1</sup> Le périmètre de plan spécial est défini pour les articles cadastraux nos 3426 et 3267 de la commune de Marin-Epagnier, motivé par la réhabilitation et la transformation d'un bâtiment commercial existant, conformément aux articles 65 à 70 LCAT.

<sup>2</sup> Ce périmètre de plan spécial intègre également une partie de la parcelle no 3698 du plan spécial « Jumbo Brico & loisirs », soit la bande de terrain en limite est, ainsi que l'article cadastral no 3425. Cette bande de terrain concerne uniquement les accès et le stationnement aux deux centres commerciaux.

**Art. 2 Objectifs du plan spécial**

Les objectifs du plan spécial sont de permettre la réhabilitation et la transformation d'un bâtiment commercial existant, en garantissant les intérêts de l'aménagement du territoire et conformément aux législations en vigueur.

Il s'agit principalement de régler les problèmes d'accès, de circulation, de stationnement et d'aménagements extérieurs.

**Art. 3 Champ d'application**

<sup>1</sup> Le présent règlement contient les dispositions applicables sur la partie du territoire communal incluse dans le périmètre du plan spécial.

<sup>2</sup> Il définit les droits et les obligations en matière d'affectation du sol.

<sup>3</sup> Il est lié au plan nécessaire à son application.

<sup>4</sup> Les autres dispositions légales et réglementaires en vigueur sont réservées.

**Art. 4 Définition**

<sup>1</sup> Le plan spécial est défini aux articles 65 et ss LCAT.

<sup>2</sup> Il comprend les documents suivants:

- a) un plan à l'échelle 1:500
- b) un règlement
- c) un rapport justificatif
- d) une notice d'impact sur l'environnement

Seuls les documents a) et b) ont force obligatoire, conformément à la loi et à l'article 23 du présent règlement.

<sup>3</sup> Les mesures préconisées dans la notice d'impact doivent en outre être respectées conformément à l'évaluation du service de la protection de l'environnement.

**Art. 5 Abrogations**

<sup>1</sup> Le plan spécial du « centre de l'habitat », sanctionné le 29 juin 1994 est abrogé. Celui-ci est remplacé par ce nouveau plan spécial.

<sup>2</sup> L'alinéa 3 de l'article 15 du règlement du plan spécial « Jumbo Brico & Loisirs », du 28 avril 1999 est abrogé et remplacé par la nouvelle disposition du présent règlement sur le nombre de places de stationnement.

## CHAPITRE 2      REGLEMENTATION APPLICABLE A L'INTERIEUR DU PLAN SPECIAL

### Art. 6      Caractère

Le terrain inclus dans le périmètre du plan spécial est situé entre l'autoroute au nord et la ligne de chemin de fer au sud, dans un tissu industriel et commercial en grande partie constitué. Il est occupé par un grand bâtiment actuellement vide mais déjà affecté en centre commercial, de 2 à 3 étages sur sous-sol.

### Art. 7      Objectifs

<sup>1</sup> L'objectif à l'intérieur du plan spécial est de favoriser l'accueil et le développement d'activités ne pouvant pas s'intégrer dans les autres zones à cause de la gêne qu'elles peuvent occasionner pour le voisinage, de l'importance des volumes et des surfaces des bâtiments dont elles ont besoin, ou du trafic qu'elles génèrent.

<sup>2</sup> Il s'agit également de remettre en valeur un bâtiment commercial ainsi que toutes les installations annexes et les espaces extérieures.

### Art. 8      Affectation

<sup>1</sup> Les terrains à l'intérieur du périmètre du plan spécial sont réservés aux entreprises du secteur tertiaire et commercial, ainsi qu'aux activités liées aux commerces de grande surface, conformément à l'affectation fixée par le plan d'aménagement communal, soit la zone d'activités mixtes (ZAM).

<sup>2</sup> Toute construction de logement est interdite.

### Art. 9      Ordre des constructions

L'ordre est non contigu

### Art. 10      Degré d'utilisation des terrains

Les degrés d'utilisation des terrains suivants se calculent uniquement sur la parcelle no 3426 d'une surface de 13'876 m<sup>2</sup>:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| a) Densité:                  | 7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> au maximum |
| b) Taux d'occupation du sol: | 55 % au maximum                             |

**Art. 11**                    **Dimensions des constructions**

- a) Longueur maximale fixée par le périmètre d'évolution.
- b) Hauteur de corniche: 15,50 m.

**Art. 12**                    **Gabarits**

- a) 75° dans les directions est-ouest et ouest-est.
- b) Dans les directions sud-nord et nord-sud c'est l'alignement qui est applicable.

**Art. 13**                    **Périmètre d'évolution**

Toute nouvelle construction, agrandissement ou modification mineure du bâtiment doivent s'inscrire à l'intérieure du périmètre d'évolution mentionné sur le plan.

**Art. 14**                    **Alignements**

<sup>1</sup> Les alignements prévus par le plan d'alignement en vigueur, mentionnés sur le plan spécial, sont applicables.

<sup>2</sup> Une mention de précarité doit être inscrite pour les éléments d'aménagements extérieurs, tels que murets, arborisation et places de stationnement situés à l'intérieur de l'alignement.

Les constructions en dur ne sont toutefois pas tolérées à l'intérieur de l'alignement de la RN5.

Pour ces différents éléments, une demande de dérogation au plan d'alignement sera nécessaire pendant la procédure de permis de construire.

**Art. 15**                    **Esthétique des constructions**

<sup>1</sup> La transformation et la rénovation du bâtiment existant doit permettre d'en améliorer son aspect architectural et son intégration à l'ensemble du secteur.

<sup>2</sup> Les façades nord et est seront particulièrement soignées afin de transmettre l'image du magasin et traitées selon la perception différenciée des usagers, soit en tant qu'automobiliste depuis l'autoroute (nord), soit en tant que piéton et client du côté de l'entrée principale (est).

<sup>3</sup> Le conseil communal interdit toute construction, transformation ou certains travaux d'entretien soumis à autorisation qui peuvent compromettre l'aspect, l'esthétique ou l'harmonie de la zone, ainsi que la mise en valeur du site.

**Art. 16****Dispositions particulières pour le plan spécial « Jumbo Brico & Loisirs »**

<sup>1</sup> Les éléments mentionnés dans le plan spécial « Jumbo Brico & Loisirs » et intégrés au périmètre du présent plan spécial sont modifiés et adaptés, soit l'entrée commune et les accès aux deux centres commerciaux ainsi que la disposition de quelques places de stationnement supplémentaires.

<sup>2</sup> Le périmètre d'évolution du bâtiment principal « Jumbo Brico & Loisirs » est modifié en façade ouest.

**Art. 17****Circulation et stationnement**

<sup>1</sup> Le système de circulation comprenant les différents accès au centre commercial depuis les rues publiques ainsi que les entrées et sorties des parkings extérieurs et souterrains, sont mentionnés sur le plan spécial. Il en est de même pour les trottoirs, les surfaces réservées aux piétons et les passages de sécurité.

<sup>2</sup> Une surface destinée uniquement aux camions de livraisons avec des quais de chargement-déchargement est disposée au nord du bâtiment.

<sup>3</sup> Les besoins limites en places de stationnement sont fixés aux articles 26 et ss RELConstr. et dans ses annexes. Ces besoins limites sont calculés pour les deux centres commerciaux bénéficiant d'une synergie réciproque.

Compte tenu du type de centres commerciaux et conformément à l'article 27, al. 3 RELConstr., le nombre de places de stationnement est fixé à 592, réparti de la manière suivante:

« Jumbo Brico & Loisirs »:	extérieur:	77 places
	sous-sol:	82 places
« Manor »:	extérieur:	146 places
	sous-sol:	158 places
	toiture:	<u>129 places</u>
Total:		592 places

<sup>4</sup> La disposition et le nombre de places de stationnement extérieures et en toiture sont mentionnés sur le plan.

<sup>5</sup> Une quarantaine de places de stationnement pour les deux-roues sont mentionnées sur le plan (entrée est et rampe d'accès au parking) et 5 places pour handicapés sont prévues en sous-sol (3) et en toiture (2).

**Art. 18****Aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Les abords du bâtiment doivent être aménagés de manière à obtenir un ensemble harmonieux, souligné par un traitement minéral des surfaces extérieures, différenciées et de qualité.

<sup>2</sup> Les quelques surfaces de verdure et l'emplacement des arbres sont mentionnés sur le plan.

<sup>3</sup> Le type de végétation et les arbres à haute ou moyenne futaie doivent être d'essence indigène.

**Art. 19****Equipements**

<sup>1</sup> Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de ce centre commercial et sa transformation, soit l'évacuation des eaux usées, les conduites d'eau et les réseaux électriques, téléphone, télé-réseau et gaz sont existants et complets.

Les modifications de tracés ou de nouveaux raccordements pour les besoins futurs du centre commercial seront réglées lors de la demande de permis de construire en accord avec les services et les entreprises concernées.

<sup>2</sup> Les frais d'équipement sont à la charge du propriétaire conformément à l'article 70 LCAT et à l'article 19.01 du règlement d'aménagement communal.

<sup>3</sup> L'évacuation des eaux usées actuellement déjà en système séparatif sera conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune de Marin-Epagnier.

<sup>4</sup> Les eaux pluviales des places de stationnement seront évacuées par infiltration diffuse et superficielle (pavés filtrants, graviers ou tout autre système permettant ce genre d'infiltration), sauf si les conditions locales ne le permettent pas.

<sup>5</sup> La gestion des déchets pour tout le centre commercial sera pris en charge par les différentes entreprises qui s'occuperont du tri à la source et de l'évacuation.

**Art. 20****Degrés de sensibilité au bruit**

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué au plan spécial conformément au plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 21****Renvois**

Pour les autres dispositions, le règlement d'aménagement communal et les lois cantonales sur l'aménagement du territoire et des constructions sont applicables.


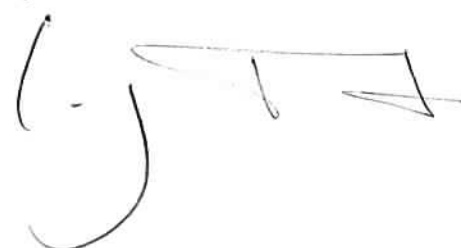

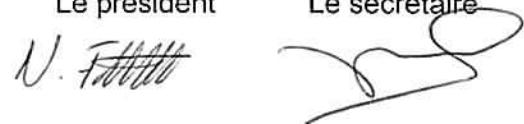
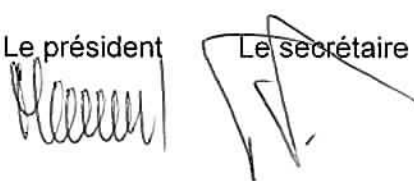

**CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES****Art. 22 Approbation du plan spécial**

Le plan spécial suit la procédure d'approbation des plans d'affectation définie par la LCAT.

**Art. 23 Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> Le présent règlement et le plan cité à l'article 4, al. 2, approuvés par le Département de la gestion du territoire, le....., sont soumis au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Ils entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication dans la feuille officielle cantonale.

<p>Auteur du plan</p> <p>GTU-NCL</p>  <p>Pascal Tharin</p> <p>Date 29 JAN. 2001</p>	<p>Au nom du Conseil communal</p> <p>Le président      Le secrétaire</p>  <p>Date 19 MARS 2001</p>
<p>Plan approuvé Neuchâtel, le 25 AVR. 2001</p> <p>Le Conseiller d'Etat chef du département de la gestion du territoire</p>  <p>Date</p>	<p>Adopté le 26 AVR. 2001</p> <p>Au nom du Conseil général</p> <p>Le président      Le secrétaire</p>  <p>Date</p>
<p>Mis à l'enquête publique du -8 au 27 JUIN 2001</p> <p>Au nom du Conseil communal</p> <p>Le président      Le secrétaire</p>  <p>Date - 5 JUIL. 2001</p>	<p>Sanctionné par arrêté de ce jour Neuchâtel, le 5 AOUT 2001</p> <p>Au nom du Conseil d'Etat</p> <p>Le président      Le chancelier</p>  <p>Date</p> 