

**Extrait du Registre  
Des  
Délibérations**

L'an deux mille dix neuf

Le 27 Février à 18 heures

Le Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 19 Février 2019.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 24

NOMBRE DE VOTANTS : 33

**Objet :** Avis sur la modification de PLU de la Commune de Saint André de Cubzac

Présents : 24

**Michel ARNAUD** (Saint André de Cubzac), **AYMAT Pascale** (Saint André de Cubzac), **BLANC Jean Franck** (Teuillac), **BORRELLY Marie Claire** (Saint André de Cubzac), **BOURSEAU Christiane** (Virzac), **BRIDOUX-MICHEL Nadia** (Cubzac les Ponts), **COURSEAUX Michael** (Saint André de Cubzac), **DUMAS Alain** (Saint Gervais), **FUSEAU Michael** (Pugnac), **GAILLARD Michel** (Prignac et Marcamps), **GUINAUDIE Sylvain** (Aubie/Espessas-Val de Virvée), **GUINAUDIE Valérie** (Mombrier), **JEANNET Serge** (Gauriaguet), **JOLY Pierre** (Bourg), **LAVAUD Véronique** (Saint André de Cubzac), **LOUBAT Sylvie** (Salignac-Val de Virvée), **PINSTON Stéphane** (Saint André de Cubzac), **POUCHARD Éric** (Lansac), **RAMBERT Jacqueline** (Saint Gervais), **RAYNAL Vincent** (Cubzac les Ponts), **ROUX Jean** (PUGNAC), **SAEZ Catherine** (Tauriac), **SUBERVILLE Jean Pierre** (Saint Laurent d'Arce), **TABONE Alain** (Cubzac les Ponts).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 9

**BRUN Jean Paul** (Saint Antoine-Val de Virvée) pouvoir à Sylvie LOUBAT, **COUPAUD Catherine** (Pugnac) pouvoir Michael FUSEAU, **FAMEL Olivier** (Saint André de Cubzac) pouvoir à AYMAT Pascale, **GRAVINO Bruno** (Saint Trojan) pouvoir à Jean ROUX, **ISIDORE Jean Marc** (Bourg) pouvoir à Pierre JOLY, **LUSSEAU Angélique** (Saint André de Cubzac) pouvoir à LAVAUD Véronique, **MERCADIER Armand** (Salignac – Val de Virvée) pouvoir à GUINAUDIE Sylvain, **MONSEIGNE Célia** (Saint André de Cubzac) pouvoir à Stéphane PINSTON, **MIEYEVILLE Georges** (Saint André de Cubzac) pouvoir à BORRELLY Marie Claire,

Absents excusés : 4

**BOBET Arnaud** (Saint André de Cubzac), **DAILLY Philippe** (Saint André de Cubzac), **MABILLE Christian** (Peujard), **SAGASTI Sylvie** (Peujard).

Secrétaire de séance : Sylvain GUINAUDIE

**Vu le Code de l'urbanisme** et notamment ses articles L 153-36 à L 153-40,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006** en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006** en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007** en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération n°2018-108** en date du 31/10/2018 par laquelle le Conseil Communautaire valide le schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la décision après examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** de Nouvelle Aquitaine, en date du 18 janvier 2019. En application de l'article R 104-28 du Code de l'urbanisme, la MRAe de Nouvelle Aquitaine, a en effet décidé que le projet de modification simplifiée du PLU de Saint-André-de-Cubzac n'était pas soumis à évaluation environnementale.

**Vu le courrier en date du 24 janvier 2019** par lequel Madame le Maire de Saint-André-de-Cubzac notifie à Monsieur le Président de Grand Cubzaguais Communauté de Communes le projet de modification du PLU de sa Commune, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique,

Monsieur le Président informe les membres du Conseil Communautaire que la mise en œuvre d'une **procédure de modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue :**

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Il est par ailleurs rappelé aux membres du Conseil Communautaire que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André-de-Cubzac a été approuvé le 3 mars 2014. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 2 février 2016.

Aujourd'hui, après quatre ans d'application, il est apparu utile à la Commune de procéder à une modification de ce document. L'évolution envisagée a pour objectif principal la maîtrise des développements démographiques et économiques de la commune afin de respecter au plus près les objectifs fixés au PADD en 2014. Elle concerne ainsi non seulement la programmation, l'aménagement et la production de logements mais aussi le développement économique en lien avec l'étude cœur de ville récemment réalisée sur la commune.

**Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes est sollicité par Madame le Maire de Saint-André-de-Cubzac, au regard de l'article L 153-39 du Code de l'Urbanisme, qui stipule en effet :**  
*« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

Il appartient donc au Conseil Communautaire de donner un avis sur le projet de modification du PLU, plus particulièrement en ce qui concerne le périmètre de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Concernant ce dernier, le projet prévoit une modification de l'OAP relative au secteur 1AUX (secteur réservé à la ZAC d'Aquitaine) et une adaptation du règlement de la zone.

Il est précisé que ce projet de modification a fait l'objet d'une étroite collaboration entre les services de la Mairie de Saint-André-de-Cubzac et ceux de la Communauté de Communes. Le

projet présenté aux membres du Conseil Communautaire est donc le fruit d'une réflexion commune, tenant compte des dernières décisions de la Communauté de Communes concernant la ZAC.

Il est en effet rappelé aux membres du Conseil Communautaire, la délibération n° 2018-118 en date du 31 octobre 2018, par laquelle ils ont approuvé le Schéma d'aménagement et programmation économique de la ZAC Parc d'Aquitaine. Ce schéma acte des principes de programmation de la ZAC en définissant trois pôles clairement identifiés : un pôle commercial limité à l'Ecoparc (au sud de la zone), un pôle loisirs et services au Nord-Ouest du site et un pôle industrie artisanat occupant un grand tiers Nord-Nord-Est du secteur.

Ce schéma d'aménagement permet d'afficher la volonté commune de la ville de Saint-André-de-Cubzac et du Grand Cubzaguais de vouloir stopper le développement commercial sur la ZAC en le limitant uniquement à l'Ecoparc qui poursuit son développement conformément à la CDAC obtenue courant 2011.

**La procédure de modification en cours du PLU permettra donc de prendre en compte les principes d'aménagement de la ZAC tel que figurés à l'OAP actuelle, afin de les mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement validé.**

**Enfin, afin d'afficher clairement au PLU les trois pôles identifiés, il est prévu que le zonage soit modifié en procédant à la création de 3 sous-secteurs définissant précisément les destinations autorisées en leurs seins. Le règlement de la Zone 1AUX évolue également pour tenir compte de ces modifications et des objectifs poursuivis par le Grand Cubzaguais.**

Afin de présenter de façon exhaustive aux membres du Conseil Communautaire les modifications ainsi envisagées, **un extrait du rapport de présentation supplétif de ce projet de modification - relatif à la ZAC Parc d'Aquitaine - est annexé à la présente.**

Vu l'avis du bureau communautaire,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide de donner un avis favorable sur le projet de modification du PLU de Saint-André-de-Cubzac tel que présenté ci-dessus.**

Pour : 33

Contre : 0

Abstention : 0

Cette délibération annule et remplace la délibération en date du 02/04/2019.

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac  
Le 05 Avril 2019

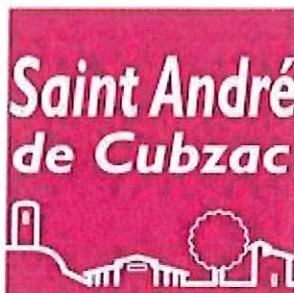
Le Président,

A.DUMAS



## Annexe 1 Délibération n°2019-16

**Département de la Gironde  
COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC**



Gironde - France

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION**

*Rapport de présentation supplétif*  
**EXTRAIT**

PLU	Prescrit	Approuvé
Elaboration du PLU	29 septembre 2008	3 mars 2014
Modification simplifiée	17 septembre 2015	2 février 2016
Modification	14 mai 2018	

7-Modification de l'OAP relative au secteur 1AUX (ZAC d'Aquitaine) et adaptation du règlement de la zone

a-Contexte et objectifs poursuivis

Le Schéma d'aménagement et programmation économique de la ZAC Parc d'Aquitaine à Saint-André de-Cubzac récemment approuvé par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a définitivement acté la programmation de la ZAC parc d'Aquitaine en définissant trois pôles clairement identifiés : un pôle commercial limité à l'Ecoparc ( au sud de la zone), un pôle loisirs et services au Nord-Ouest du site et un pôle industrie artisanat occupant un grand tiers Nord-Nord-Est du secteur.

Ce schéma d'aménagement permet d'afficher la volonté commune de la ville de Saint-André-de-Cubzac et du Grand Cubzaguais de vouloir stopper le développement commercial sur la ZAC en le limitant uniquement à l'Ecoparc qui poursuit son développement conformément à la CDAC obtenue courant 2011.

Il convient donc de modifier, les principes d'aménagement de la ZAC tel que figurés à l'OAP actuelle, afin de les mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement validé.

Enfin, afin d'afficher clairement au PLU les trois pôles identifiés, le zonage est modifié en procédant à la création de 3 sous-secteurs définissant précisément les destinations autorisées en leurs seins. Le règlement de la Zone 1AUX évolue également pour tenir compte de ces modifications et des objectifs poursuivis par le Grand Cubzaguais

d-modification du règlement écrit de la zone 1AUX

En tenant compte de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, le règlement de la zone 1AUX est réécrit de la manière suivante :

## **ZONE 1-AUX : zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales**

### **Article 1AUX-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 2) L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (03/03/2014),
- 3) Les travaux, installations et aménagements concernant :
  - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

**En secteur 1AUXa** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt.

**En secteur 1AUXb** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt.

**En secteur 1AUXc** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce.

### **Article 1AUX-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sur l'ensemble de la zone**

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

#### **En secteur 1AUXa**

Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations présentes sur la zone.

#### **En secteur 1AUXb**

Les constructions à usage de commerce (*type restauration*) dans la limite de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sous réserve :

- d'être directement liées ou nécessaires à une activité autorisée sur la zone.
- d'être intégrées au sein même de la construction ou réalisées en continuité et en harmonie avec celle-ci dans le cadre d'une extension.

#### **En secteur 1AUXc**

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'il ne soit réalisé qu'un logement par unité foncière
- d'être directement liées et nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone
- d'être intégrées à la construction autorisée
- de ne pas pouvoir dépasser 20% de la surface de plancher autorisée dans la limite de 90m<sup>2</sup>

### **Article 1AUX-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1AUX-3.1-Accès**

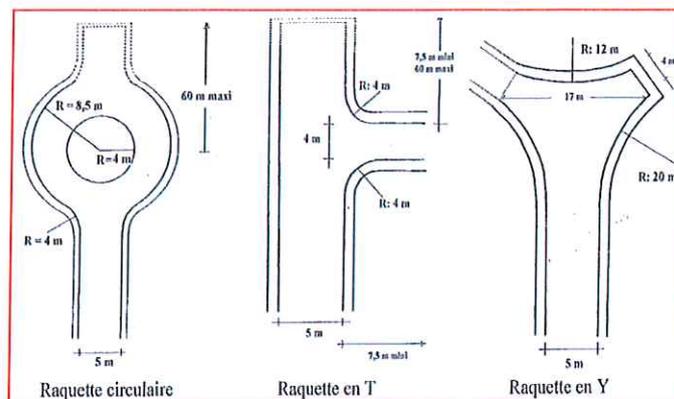
1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

#### AIRE DE RETOURNEMENT POUR VOIE EN IMPASSE D'UNE LONGUEUR SUPERIEURE A 60 METRES



3) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

4) Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs une distance minimum de 10 m est imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

5) Tout accès véhicules direct nouveau est interdit sur la RD1010 et sur la RD137

#### 1AUX-3.2 - Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent, et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

#### Article 1AUX-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

##### 1AUX-4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 1AUX-4.2 – Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3) L'évacuation des eaux usées autre que domestiques (eaux industrielles) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

##### 1AUX-4.3 – Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet avec un débit de fuite maximum admissible de 3 litres /seconde /hectare.

2) En conséquence, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Si le dispositif de régulation prévu consiste à la création d'un bassin à ciel ouvert, celui-ci devra être aménagé comme un véritable espace vert structurant.

3) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

#### **Article 1AUX-5 : Caractéristiques terrains**

Article non réglementé.

#### **Article 1AUX-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1AUX-6.1 - Dispositions générales**

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

##### **1AUX-6.2- Dispositions particulières**

1) Une implantation différente de celle visée à l'article 1AUX6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes suivantes :

- le long des RD 137 et RD 1010, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.7 du Code de l'Urbanisme ;
- le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, les constructions et installations, hormis les exceptions citées à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter un recul minimal de :
- 60 mètres par rapport à l'axe de la voie sur le secteur identifié en pointillés bleus au document graphique
- 50 mètres par rapport à l'axe de la bretelle d'accès sur le reste du linéaire
- en secteur 1AUXc, le long de l'avenue Gustave Eiffel, les constructions et installations, doivent être implantées obligatoirement avec un recul minimum de 15 mètres de l'alignement et présenter au moins un angle de leur façade sur ces 15m.

#### **Article 1AUX-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toute limite séparative.

#### **Article 1AUX-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 5m.

#### **Article 1AUX-9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut être supérieure à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **Article 1AUX-10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **En secteur 1 AUXa et 1AUXb**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

##### **En secteur 1AUXc**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres sur une emprise maximum de 30% de la construction.

## Article IAUX-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### IAUX-11.1 - Généralités

Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un avis pourra être demandé sur les dossiers de permis de construire, si nécessaire, à un architecte conseil qui garantira l'application des dispositions si dessus.

### IAUX-11.2 - Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Pour la construction d'extensions ou de constructions nouvelles sur une même unité foncière, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les façades donnant sur une voie interne (à l'exception du chemin de Virsac) ou externe de la ZAC (RD1010 et RD137) ne devront pas être constituées d'un mur pignon. Elles devront être actives et animées, même si la façade principale n'y est pas incluse, elles devront être traitées comme cette dernière.

Les matériaux utilisés en toiture devront présenter une cohérence avec les façades du bâtiment afin d'assurer une bonne intégration architecturale.

### IAUX-11.3 - Clôtures

L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En façade sur rue et en limite d'espaces publics, elles ne devront pas dépasser 1.80 mètres et seront constituées soit :

- de plantations d'essences locales variées
- d'un grillage rigide doublé de plantations d'essences locales variées
- d'un mur bahut enduit de 0.50 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage rigide et doublé de plantations d'essences locales

Sur les limites latérales elles ne devront pas dépasser 2 mètres et seront constituées soit :

- d'un grillage rigide
- d'un mur bahut enduit de 0.50 mètre maximum surmonté d'un grillage rigide

Néanmoins il pourra être réalisé une clôture latérale occultante constituée d'un mur plein de hauteur maximum de 3 mètres au droit des espaces de stockage de sorte que ces derniers ne soient pas visibles depuis le domaine public ou les parcelles voisines.

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celles-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière.

### IAUX-11.4 – Antennes, éléments techniques et aires de stockage

Tous les éléments techniques (climatisations, antennes...) et les aires de stockage devront être masqués pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les zones de stockage seront à intégrer prioritairement dans les volumes des constructions

## Article IAUX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

### IAUX-12.1- Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### IAUX-12.2-Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

#### 1AUX-12.3 – Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement
- 2) **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : 1 place par chambre et 1 aire de stationnement pour les autobus de tourisme pour les hôtels de plus de 50 chambres
- 3) **Constructions à usage de bureaux** : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup>
- 4) **Constructions à usage de commerce** :
  - - **pour les projets soumis à une autorisation préalable d'exploitation commerciale** : il devra être fait application des dispositions légales applicables au moment du dépôt du permis de construire.
  - - **pour les autres projets** : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup>
- 5) **Constructions à usage d'artisanat et d'industrie** : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 6) **Constructions à usage d'entrepôt** : 1 place par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 5000m<sup>2</sup>.
- 7) **Constructions de service public ou d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation. Par ailleurs, au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup>.

#### Article 1AUX-13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le plan de masse et les vues en coupe feront apparaître :

- l'emprise et les matériaux utilisés des aires de circulation et de stationnement
- les surfaces non imperméabilisées
- les espaces verts et les plantations, ....

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Les espaces verts plantés (gazon, plantations) seront aménagés sur une superficie au moins égale à 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'ensemble des marges de recul des constructions imposées par rapport aux voies et emprises publiques internes de la ZAC.

Il devra être planté, à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération, un minimum de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres seront implantés de telle sorte qu'ils soient visibles depuis le domaine public (façade sur voie(s), front de stationnement, ...)

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions, installations ou zones de stockage.

Les aires de stationnement comportant plus de 15 véhicules alignés ne pourront pas être réalisées sans interruption végétalisée.

#### Article 1AUX-14 – Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

#### Article 1AUX-15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales



