

# CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

## PREAMBULE

La zone 1AUE correspond à une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement.  
Elle a pour vocation d'accueillir des activités économiques.

Elle comprend un secteur **1AUes** voué à l'accueil d'équipements et d'activités en lien avec le « Pôle d'Excellence Sportif ». Ce secteur comprend un *sous-secteur 1AUes2* qui correspond à un site pollué où les affouillements et les exhaussements des sols sont soumis à autorisation.

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

### Dispositions générales

Le présent PLU est soumis aux dispositions générales énoncées ci-avant dans le titre I.

### Permis de démolir :

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la commune en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2007.

### Protection de captage d'eau potable :

Une partie de la zone est concernée par les périmètres de protection du captage de Rollencourt. En plus des dispositions réglementaires du présent règlement, les constructeurs doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 14 juin 2007, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

### Vestiges archéologiques :

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 3 rue du Lombard TSA 50041, 59049 Lille Cedex, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

### Cavités souterraines :

Dans les secteurs présumés de cavités souterraines et sapes de guerre (repérés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique), il est vivement recommandé, préalablement à toute construction, de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DREAL Nord-Pas-de-Calais avant l'établissement des projets.

### Projet de servitudes d'utilité publique relatives à l'application de l'article L515-12 du Code de l'Environnement :

Le secteur 1AUes2 fait l'objet d'une procédure pour la mise en place de servitudes concernant le risque de pollution des sols. Celles-ci, en cours d'étude lors de l'élaboration du présent règlement, seront annexées au PLU après leur approbation. D'ici-là, les constructeurs doivent se rapprocher des services de la DREAL, avant l'établissement des projets, pour en connaître précisément les contraintes.

### **Nuisances sonores :**

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi sur le bruit dont les dispositions sont reprises par les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, précisées par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et les arrêtés préfectoraux du 23 août 1999, du 23 août 2002 et du 14 juin 2005 :

- Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque et de la Rode Minière A21 (classées type I), telles qu'elles figurent au plan « annexe d'information », les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolation acoustique. (*Des voies communales sont également concernées : voir annexe ATB en fin de règlement*).

### **Risque inondation :**

Dans le cadre de l'intégration au Territoire à Risque Important d'Inondations (TRI) de Lens, Liévin doit prendre en considération le risque inondation. Pour les zones couvertes par un aléa déjà connu (aléa d'un PPR prescrit mais non encore approuvé, étude d'aléa portée à connaissance, Atlas des Zones Inondables (AZI) ou zones inondées constatées (ZIC), il conviendra d'appliquer l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdits :** tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 1AUE2.

### **ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré par l'aménageur, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

### **En 1AUE, sont autorisés sous certaines conditions :**

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales ne comportant pas d'installations classées.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à autorisation, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les constructions à usage de bureaux et les halls d'exposition qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les constructions à usage d'activité d'hôtellerie ou de restauration.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits conformément à la réglementation en vigueur.

**En 1AUes, sont autorisés exclusivement :**

- Les activités économiques et de loisirs liées aux sports, ainsi que leurs activités connexes : hôtel, commerce, restauration, services et santé.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits conformément à la réglementation en vigueur.

**En 1AUes2, sont autorisés exclusivement :**

- Les activités économiques et de loisirs liées aux sports, ainsi que leurs activités connexes : hôtel, commerce, restauration, services et santé.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, autres que ceux liés à l'aménagement de la RD51 et ses installations connexes, sont soumis à autorisation de la DREAL en raison de la pollution des sols.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 6 m. de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### *Voirie*

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Décrets n° 2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 - Arrêté technique du 01/08/2006) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucune voie destinée à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3.50 mètres en sens unique et à 5 mètres en double sens de circulation (hors stationnement).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires par le biais d'une plateforme de retournement.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plateforme d'au moins 1,50 m de large.

Pour les voies concernées par le passage de bus :

- Giration : rayon extérieur minimal en exploitation de 14 m.,
- Les revêtements de voirie doivent également ne pas gêner la bonne circulation des bus.

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Alimentation en eau industrielle*

A défaut de raccordement au réseau public, d’autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l’agrément des services compétents.

### *Assainissement des eaux pluviales*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée, récupération par tranchées drainantes et non par puits de perte.

L’impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d’évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

En cas d’impossibilité technique de rejet en milieu naturel, d’infiltration dans le sous-sol ou d’insuffisance de capacité d’infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- **Les opérations d'aménagement** (constructions, voies et parkings) **de moins 4000 m<sup>2</sup>** de surface totale y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet.
- **Pour les opérations d'aménagement** (constructions, voies et parkings) **de plus de 4000 m<sup>2</sup>** de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau public, est **limité à 10 litres par seconde et par hectare**, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Conformément à la délibération du 22 octobre 2002, **cette valeur est ramenée à 2 l/s/ha pour les opérations soumises à la « Loi sur l’Eau »** (plus de 20 ha de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée).

### Caractéristiques techniques :

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service d'assainissement.

Il est autorisé que les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements ne soient pas systématiquement raccordables au réseau collecteur et puissent être utilisées à des usages destinés à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage des espaces verts,...). Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Seule la part résiduelle de celle-ci qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### ***Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement défini par la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin.

### ***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion***

Les branchements sur les réseaux électriques, téléphonique, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et après accord préalable de la Communauté d'Agglomération Lens Liévin. Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

## ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES EXISTANTES ET A CREER

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- **35 m** par rapport à l'axe de l'A21,
- **25m** par rapport à l'alignement de la RD51,
- **20 m** par rapport à l'alignement des voies primaires (dont la largeur de la plateforme est supérieure ou égale à 15m), s'il s'agit de bâtiments industriels,
- **12 m** par rapport à l'alignement des autres voies, s'il s'agit de bâtiments industriels,
- **8 m** par rapport à l'alignement des voies, s'il s'agit de bâtiments abritant des activités tertiaires ou des habitations,
- **8 m** par rapport à l'alignement de la RD 58,
- **10 m** par rapport à l'emprise ferroviaire.

### Une implantation différente peut être admise :

- pour l'implantation à l'alignement de fait d'une des constructions existantes de part et d'autre,
- lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus,
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante
- pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies.

L'ensemble des dispositions précédentes n'est pas opposable dans le cas des installations techniques autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction de contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

## ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

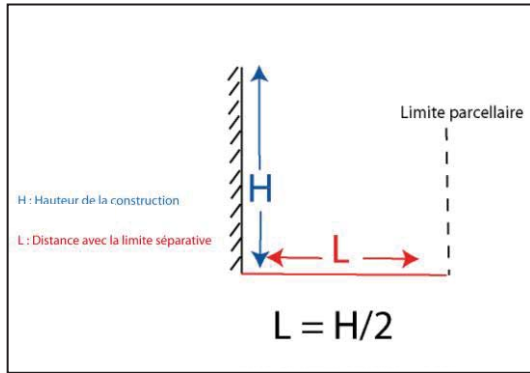
### *Implantation sur limites séparatives*

- Aucune construction ou installation ne peut être implantée sur limites séparatives.

### *Implantation avec marges d'isolement*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou installation qui ne serait pas édifié sur ces limites (ou qui ne pourrait pas l'être en application des dispositions du paragraphe ci-dessus) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq H/2$



Cette distance (L) ne peut être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m. au moins des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à 1m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

#### ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

La surface imperméabilisée ne peut excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

#### ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **15 m** au sommet du bâtiment.

En aucun cas, la hauteur des dépôts de toutes natures à l'air libre, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5 m.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'édification et aux opérations de maintenance et de réparation des constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructure ainsi qu'au transport d'électricité.



***Dispositions générales :***

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont, notamment, interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- les bardages et couvertures en tôles galvanisées non peintes.

***Clôtures :***

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m, dont 2 m. pour la partie pleine.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Une majoration de 20% de ces hauteurs est néanmoins autorisée pour les pilastres, portails ou poteaux.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation dudit terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

***Tenue des parcelles et des constructions :***

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

***Dépôts***

- Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité ne doivent pas être visibles de la voie publique. Ils seront implantés dans le prolongement du bâtiment et devront être ceinturés de plantations ou d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

**Dans la zone 1AUE (sauf pour les secteurs 1AUes et 1AUes2) :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret du 3 février 2007 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

**Les normes de stationnement sont définies ainsi :**

**1. Pour les constructions à usage de bureaux et services y compris secteur tertiaire public ou privé :**

- 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

**2. Pour les commerces :**

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface hors oeuvre nette de plus de 2 000 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par établissement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface hors oeuvre nette de moins de 2 000 m<sup>2</sup> ou plus : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3. Pour les constructions à usage de production, les espaces de stationnement devront s'efforcer de répondre aux critères indicatifs suivants :**

- Petite fabrication (moins de 10 salariés) : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface utile ;
- Petite industrie (de 10 à 250 salariés) : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface utile ;
- Grande industrie (au-delà de 250 salariés) : 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface utile.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux réservés pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

**4. Pour les constructions à usage de stockage et logistique**

- 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux réservés pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

**Concernant le stationnement des vélos :**

Toute opération d'aménagement devra prévoir des aires de stationnement pour vélos.

### Dans les secteurs 1AUes et 1AUes2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

**Pour les activités et occupations du sol autorisées dans les secteurs 1AUes et 1AUes2 il devra être prévu une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement nécessaires qui lui font défaut.

### Concernant le stationnement des vélos :

Toute opération d'aménagement devra prévoir des aires de stationnement pour vélos.

### **ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent comporter des espaces verts plantés. Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de stockage doivent être masquées par un rideau d'arbres.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements.

Pour toute unité de parking de 40 à 100 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie équivalente à 10 % de la surface du stationnement devra être réalisé à l'intérieur de l'espace de stationnement.

Au-delà, le stationnement sera réparti en îlot d'une capacité maximale de 100 places. Une coupure végétale entre îlot, sur une largeur de 10 mètres au minimum, sera réalisée.

Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie de 1,20 m de haut.

**20 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être paysagés, engazonnés et comporter des arbres et arbustes.** Les espaces plantés ne doivent pas se limiter aux délaissés non constructibles des opérations d'ensemble.

Côté façade principale, la bande contiguë au bâtiment devra être engazonnée ou en plantes couvre sol. Elle est comptabilisée dans les 20% paysagés.

Les surfaces de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas comptabilisées.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en oeuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnées.

Les essences végétales choisies devront de préférence être régionales (voir liste jointe à la fin du document).

**Plantation le long de l'emprise ferroviaire :**

Conformément à la loi du 15 juillet 1845, aucun arbre à hautes tiges ne doit être planté dans une distance inférieure à 6 m de l'emprise ferroviaire.

**SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.