

CHAPITRE III - ZONE IVAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, commercial ou artisanal, soit dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE IVAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et de maisons mobiles,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis dans le cadre de l'article IVAU 2 (entrepôts commerciaux),
- 5/ les constructions nouvelles destinées principalement à l'habitat exceptées celles autorisées à l'article 2,
- 6/ les constructions à usage industriel, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines, sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,
- 7/ les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- 8/ les centrales éoliennes,
- 9/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

ARTICLE IVAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble :

- les constructions à usage :
 - . de commerce et d'artisanat
 - . de bureaux et de service
 - . d'hôtels et d'équipements de loisirs liés à l'activité hôtelière
 - . d'entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition :

- Qu'elles soient strictement liées et nécessaires au gardiennage ou à la surveillance du ou des constructions admises au sein de la zone,
 - Et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal à usage d'activités dont elles constituent une destination accessoire,
 - Et que leur surface de plancher soit limitée à 80 m².
- la reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale, déclaration ou enregistrement conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
 - l'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquides d'une capacité de plus de 8000 litres ainsi que celle d'installations (spécialement ICPE) qui constituent, par leur nature, une menace pour la qualité des eaux souterraines, ne sera autorisée qu'à plus de 200 m de la limite septentrionale de la zone avec le secteur Ak.
 - les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.
 - les structures non-consommatrices d'électricité par elles-mêmes dotées de systèmes de production d'énergie posés ou intégrés à leur structure, qu'elles relèvent ou non de la définition de centrales sont autorisées :
 - dès lors qu'une activité commerciale ou artisanale est définie,
 - et dès lors que les systèmes de production d'énergie remplissent une fonction bien identifiée en complément de la production d'électricité (ombrière de parking, couverture de passage public ou de quai de gare, mur antibruit, pare soleil ...)

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout accès direct sur la RD56 est interdit à l'exception des dispositions inscrites dans les plans de zonage.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes. Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimum de 7m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE IVAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE IVAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE IVAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Cas particulier :

RD 56, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 25 m.

ARTICLE IVAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés en mitoyen avec les mesures coupe-feu correspondantes ou selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 minimum 5 mètres).

ARTICLE IVAU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE IVAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE IVAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée au faîtage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est interdit pour les annexes fonctionnelles de la construction telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes... qui devront être obligatoirement occultées des perceptions rendues possibles depuis l'espace extérieur de la construction et intégrées dans l'enveloppe générale de la construction.

La hauteur maximale des constructions, comptée au faîtage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE IVAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions visibles depuis la RD56 devront présenter une architecture soignée.

Les abords des constructions perçus depuis la RD56 devront être aménagés. Ces aménagements devront notamment éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques seront obligatoirement installées sur les toitures.

ARTICLE IVAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé pour les activités :

- hôtels : une place de stationnement par chambre + une place de stationnement par tranche de 1 à 2 employés.
- commerces : une place de stationnement pour 25 m² de SHON
- artisanat: une place de stationnement pour 80m² de SHON + 2 places par logement de fonction
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE IVAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.

Les espaces libres de toute construction, devront être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de doubles lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE IVAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE IV - ZONE VAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, industriel, commercial, ou artisanal dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés.

Un secteur noté « S2 » représentant un risque d'inondation « moyen » tel que délimité sur les plans de zonage, est soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE VAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 2/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 3/ les constructions et opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises à l'article VAU 2.
- 4/ les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article VAU 2,
- 5/ les exploitations agricoles,
- 6/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
- 7/ dans le secteur S2, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.

ARTICLE VAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- en secteur S2,

- prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

et dans tous les secteurs inondables :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisées :

Dans l'ensemble de la zone, seules peuvent être admises les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières suivantes :

- les opérations d'ensemble à dominante tertiaire ou d'activités.

Dans ces opérations pourront être admises des constructions destinées :

- à l'industrie
 - au commerce et à l'artisanat
 - aux bureaux
 - aux entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées
 - à l'habitat strictement lié et nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités et sous réserve qu'il soit intégré au volume du bâtiment principal à usage d'activité.
-
- l'aménagement l'extension et les constructions destinées aux activités existantes, et compatibles avec la destination de la zone, à la date de l'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.
 - l'aménagement et l'extension de 30 m² maximum des constructions à usage d'habitation ou 30% de la superficie des activités différentes de celles autorisées dans la zone, existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.
 - la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE VAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble dans des bassins d'orages dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE VAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE VAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 12 m de l'axe des voies et 5 m de l'alignement
- 20 m de l'axe de la voie ferrée, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

ARTICLE VAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en cas d'implantation en limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE VAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

ARTICLE VAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE VAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 12 m au faîtage pour les constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales
- 20 m au faîtage pour les constructions destinées à l'industrie.

Sur justifications techniques, des adaptations mineures pourront être accordées, notamment pour certaines superstructures industrielles.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2,0 mètres de hauteur.

ARTICLE VAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les dépôts autres que ceux de produits finis devront faire l'objet d'aménagements afin d'améliorer leur impact paysager (barrière d'occultation végétale par exemple).

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE VAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé pour les activités :

- commerce : une place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON.
- bâtiments d'artisans : une place pour 80 m² de SHON.
- entrepôts : 1 place de stationnement pour 500 m² affectés à l'activité.

. Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE VAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.

Les espaces libres de toute construction, devront être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de double lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE VAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de la zone VAU est fixé à 0,50 sauf en ce qui concerne les constructions à usage d'habitat strictement lié et nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la SHON est limitée à 10 % de la SHOB des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m² de S.H.O.N. Les locaux à usage de logis de fonction devront être totalement intégrés en volumes aux bâtiments d'activités dont ils dépendent, sans créer de discordances architecturales.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, le COS pourra être globalisé à l'ensemble de l'opération et réparti selon le plan général de celle-ci.

L'extension des constructions destinées à l'habitat, existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU est limitée à 30 % de la SHON existante.

L'extension des activités non admises à l'article VAU I existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.