

**FIPSO INDUSTRIE**  
9 rue Pierre Bourdieu  
ZA Gaston Fébus  
64160 MORLAAS



## **DEMANDE D'ENREGISTREMENT**

*Articles L.512-7 et suivants du Code de l'Environnement - CERFA 15679\*04*

---

Département des Pyrénées-Atlantiques  
**Commune de Morlaàs (64)**

---

**EXPLOITATION D'UN ATELIER DE DECOUPE ET DE  
CONDITIONNEMENT DE VIANDES**  
**Projet d'augmentation des capacités de production**

---

Version de juillet 2023

*Affaire n : 23-014*

---

**PJ4 – COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT  
D'URBANISME**



Dossier réalisé en collaboration avec :

---

**BUREAU D'ETUDES EN ENVIRONNEMENT**  
**Cabinet Nicolas Nouger**

Membre du Groupement Professionnel OPHITE – Adhérent Afite  
26 rue d'Espagne – 64100 BAYONNE

☎ 05 59 46 10 85 / [contact@cabinetsnouger.com](mailto:contact@cabinetsnouger.com) / [www.cabinetsnouger.com](http://www.cabinetsnouger.com)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Morlaàs a été approuvé par le conseil communautaire le 5 février 2005. La dernière évolution concernait sa mise en compatibilité, approuvée le 2 juillet 2014.

D'après l'extrait du règlement graphique (figure ci-dessous) du document en vigueur, **les terrains de l'établissement FIPSO sont classés en zone 1AUy.**

La zone 1AUy désigne une zone destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour les activités de commerce et les équipements.

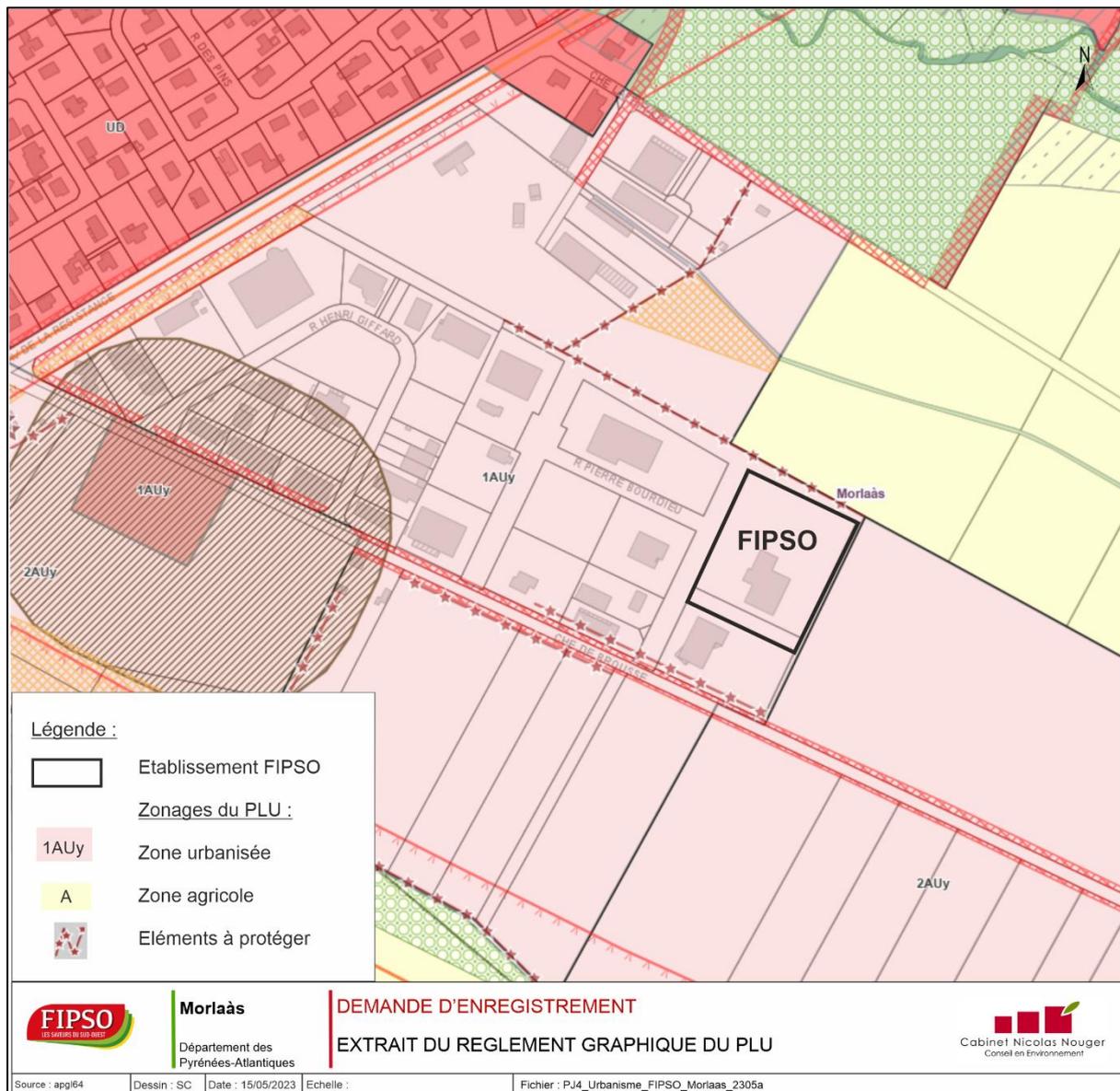


Figure 1 : extrait du règlement graphique du PLU de la commune de Morlaàs

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions :

Sont autorisées dans la zone N, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

*Dans l'attente d'ouverture à l'urbanisation :*

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...);

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, ...);

**- les installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;**

*- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales y compris les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et des installations ; Les logements de gardiennage sont admis en zone 1AUy, sous condition d'être incorporés dans le bâtiment d'activités et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> S.H.O.N. destinés au logement.*

*- dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit, notamment la réalisation d'un talus anti-bruit, sauf contrainte de zone inondable.*

*- en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).*

*- l'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.*

**→ L'exploitation des activités de FIPSO sont compatibles avec le règlement graphique et écrit de la zone 1AUy.**

D'autre part, d'après le règlement graphique du PLU, l'établissement n'est soumis à aucune contrainte ou servitude d'utilité publique.

# **ANNEXE : EXTRAIT DU REGLEMENT D'URBANISME – ZONE 1AUY**

N°3

Commune de MORLAAS (Pyrénées-Atlantiques)

# P.L.U. DE MORLAAS

## REGLEMENT

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Mis à l'enquête le	Approuvé le
19.12.2002	02.09.2004	11.01.2005	20.04.2005	05.02.2005
Modifié le	Modifié le	Mis en compatibilité le	Consolidé le	
26.03.2009	15.09.2009	03.06.2014	02.07.2014	

P.O.S. de 1985 à 1999 : DDE 64 DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT	P.L.U. : Service Urbanisme, Commune de MORLAÀS GHECO urbanistes, B.WAGON	AGENCE PUBLIQUE DE GESTION LOCALE Service d'Urbanisme Intercommunal Maison des communes - Rue Auguste Renoir CS 40609 64006 PAU CEDEX
--	--	--

**PREAMBULE**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U**

<b>ZONE UA</b>		<b>Zone urbaine dense, bâtie en continu.</b>
	Secteur UAa	<b>Noyau ancien historique</b>
<b>ZONE UB</b>		<b>Zone urbaine de densité moyenne</b>
	secteur UBa,	<b>Bâti en continu et ou en discontinu</b> Secteur résidentiel, occupé par des immeubles collectifs de grande hauteur
<b>ZONE UD</b>		<b>Zone urbaine à faible densité</b>
	Secteur UDa	<b>Bâti en discontinu</b> Secteur résidentiel, destiné au logement en application de la loi S.R.U.
	secteur UDD,	Secteur à dimension parcellaire déterminée pour l'exécution de l'assainissement autonome
	Secteur UDDp	Secteur à dimension parcellaire déterminée pour des raisons paysagères
<b>ZONE UE</b>		<b>Zone urbaine destinée aux équipements et à l'accueil</b>
<b>ZONE UY</b>		<b>Zone d'activités incompatibles avec l'habitat</b>

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONE AU**

<b>ZONE 1AU</b>		<b>Zone à urbaniser simple (urbanisation si opération d'ensemble et équipements)</b>
	1AUd	Secteur à dimension parcellaire déterminée pour l'exécution de l'assainissement autonome
	1AUdp	à dimension parcellaire déterminée pour des raisons paysagères
	1AUe	Secteur destiné à recevoir des équipements
	1AUL	Secteur destiné aux activités de loisirs, de sport et de plein-air.
<b>ZONE 2AU</b>		<b>Zone à urbaniser stricte</b> (ouverture par modification du P.L.U.)
	2AUe	<b>Zone à urbaniser stricte en vue de la création d'équipements</b> (ouverture par modification du P.L.U.)
<b>ZONE 1AUy,</b>		<b>Zone à urbaniser simple pour les activités et le commerce</b>
<b>ZONE 2AUy,</b>		<b>Zone à urbaniser stricte (ouverture par modification du P.L.U.) pour les activités et le commerce</b>

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONE A**

<b>ZONE A</b>		<b>Zone agricole</b>
	Secteur Ap	Secteur agricole à valeur paysagère dans lequel les bâtiments sont interdits

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - ZONE N**

<b>ZONE N</b>		<b>Zone naturelle stricte</b>
	Secteur Ne	Secteur où peuvent être accueillis les décharges et déchetteries.
	Secteur Nh	Secteur naturel bâti ponctuellement, avec possibilité d'extension limitée à titre exceptionnel
	Secteur NL	Secteur destiné aux activités sportives de plein air
	Secteur Nv	Secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1AUy: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy**

#### **CARACTERE DE LA ZONE- 1AUy :**

*La zone 1AUy est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour les activités et les équipements.*

*L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> alinéa ; elle est subordonnée :*

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...)* ;

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

*Rappels –*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;*
- *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- *les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme ).*

#### **ARTICLE 1AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - L'habitation, sauf logement de gardiennage,
  - L'hébergement hôtelier
  - L'exploitation agricole ou forestière
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,

**Zone 1AUy**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les zones 1AUy situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite ; cette disposition s'applique aussi sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

## **ARTICLE 1AUy 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 :

- . si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone ;
- . si le niveau des équipements le permet,

D'autre part les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières

- Dans l'attente d'ouverture à l'urbanisation :
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...) ;
  - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, ...) ;
- les installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales y compris les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et des installations ; Les logements de gardiennage sont admis en zone 1AUy, sous condition d'être incorporés dans le bâtiment d'activités et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> S.H.O.N. destinés au logement.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit, notamment la réalisation d'un talus anti-bruit, sauf contrainte de zone inondable.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Zone 1AUy**

### **ARTICLE 1AUy 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 à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (sur garage ou espace libre) directement sur la voie public par parcelle.

L'ouverture d'accès nouveaux sur la voie de contournement (déviation de Morlaàs) est interdite.

### **ARTICLE 1AUy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable –**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

#### **2 – Eaux usées –**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement, autorisée par arrêté du Maire, peut être subordonné si nécessaire à un pré-traitement.

#### **3 – Eaux pluviales –**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et au terrain.

En fonction de l'emprise au sol des constructions et du type d'activité, il est demandé de prévoir un stockage éventuel et un traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

#### 4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

### **ARTICLE 1AUy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AUy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE 1AUy 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 mètres ( $L = H - 5$ ).

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, la distance minimale est portée à 3 mètres dans ce cas ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéas 2 et 3 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisées dans la bande des 3 ou 5 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

dans les lotissements à usage d'activités par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article I NAY 8, pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

**Zone 1AUy**

## **ARTICLE 1AUy 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE 1AUy 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

## **ARTICLE 1AUy 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.
- Pour les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'exploitation (tours réfrigérantes, cheminées, dispositifs de sécurité, etc...)
- Pour l'extension, l'adaptation ou la reconstruction de bâtiments de hauteur supérieures à 9 m,

## **ARTICLE 1AUy 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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 ...

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une architecture de qualité et d'aspect fini :

- Les façades en bardage métallique doivent faire appel à des matériaux prélaqués, dans les tonalités de gris ; les couleurs vives, le blanc, le noir sont interdites en grandes surfaces ; les surfaces brillantes, réfléchissantes, les vitrages-miroirs ou teintés sombre sont interdits.
- Lorsque les terrasses sont visibles en vues plongeantes depuis les coteaux proches, elles doivent présenter une qualité de traitement, comme les façades (pas de matériaux brillants, couvertements en graviers, en tôles laquées ou en matériaux teintés dans la masse de tons neutres ; les appareils disposés en terrasses (extracteurs, cheminées, réfrigérateurs, machineries, etc...) doivent être composés avec l'architecture de l'édifice.

Lorsque l'architecture emprunte à l'architecture traditionnelle maçonnerie l'expression esthétique, les murs doivent de couleur clair sans blanc pur, ni de couleurs vives ; les couvertures sont de tuile plate ou d'ardoise, avec des pentes supérieures à 60%.

### Clôtures :

- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être harmonisées sur l'ensemble des zones par la réalisation de grillages ou grilles à mailles ou barreaux à dominantes verticales, de couleur verte,
- Lorsque la clôture dispose d'un soubassement maçonné, sa hauteur n'excèdera pas 0,30 m,

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité ou de topographie.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Disposition des abords :

Les espaces libres situés entre les bâtiments et la limite sur voies accessibles au public, ne doivent pas être dédiés au stockage extérieur de matériaux et d'engins, de stationnement permanent de poids lourds.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.

## **ARTICLE 1AUy 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| - habitations – hôtels    | Une place pour 80 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel. |
| - commerces, bureaux      | Une place pour 30 m <sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets.  |
| - entrepôts, usines, etc. | Une place pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets.   |

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

**Zone 1AUy**

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

Plantations :

- Des plantations peuvent être imposée pour les espaces non bâtis, notamment pour les dépôts de matériaux à l'air libre , en limite séparative et au droit de l'alignement sur l'espace public.
- Des plantations sont être imposées, pour les parcs de stationnement, avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de véhicule léger.

Création d'espaces libres

- Dans le cas d'un lotissement à usage d'activités, il peut être exigé la réalisation d'espaces libres communs ou ouverts au public.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement à usage d'activités, il peut être exigé la réalisation d'espaces libres.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUy 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.